



Székesfehérvári Törvényszék

Az ügy száma: 8.P.20.124/2023/6-I.

Felperes: GOMI Rendezvényszervező és Kereskedelmi Kft. (1139 Budapest, Teve u. 18-22. A/1/8.)

Felperes képviselője: dr. Varga Tamás Zsolt Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Varga Tamás Zsolt ügyvéd, 1063 Budapest, Munkácsy M. u. 21. mgfszt.2.)

Alperes: Velence Város Önkormányzata (2481 Velence, Tópart u. 26.)

Alperes képviselője: Dr. Kádár Balázs Ügyvédi Iroda (1054 Budapest, Báthory u. 7., ügyintéző: dr. Kádár Balázs)

Az ügy tárgya: kártérítés

Í t é l e t

A bíróság a keresetet elutasítja.

Kötelezi a bíróság a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 5.000.000 (Ötmillió) forint perköltséget.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított tizenöt napon belül a Győri Ítéltáblához címzett, de a Székesfehérvári Törvényszéknél elektronikus úton benyújtandó fellebbezéssel lehet élni.

A másodfokú eljárásban a jogi képviselet kötelező, ezért a fellebbezést benyújtó félnek jogi képviselőt szükséges meghatalmaznia. Ha a fellebbezést benyújtó fél jogi képviselővel nem rendelkezik, a fellebbezést a bíróság hiánypótlási felhívás kiadása nélkül visszautasítja. A fellebbezést benyújtó fél pártfogó ügyvédi képviselet biztosítása iránti esetleges kérelmét a jogi segítségnyújtó szolgálatnál terjesztheti elő.

A másodfokú bíróság a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálja el, kivéve, ha a felek bármelyike tárgyalás tartását kéri, a bíróság azt indokoltnak tartja, vagy tárgyaláson foganatosítható bizonyítást kell lefolytatni. A fellebbező félnek a tárgyalás tartására irányuló kérelmét a fellebbezésében kell előterjesztenie. A fellebbező fél ellenfele a fellebbezés kézbesítésétől számított tizenöt napon belül tárgyalás tartását kérheti.

A felek kérelme alapján sem kell tárgyalást tartani, ha az elsőfokú bíróság ítéletét a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 379. és 380. §-ban meghatározott okból kell hatályon kívül helyezni, a fellebbezés csak a perköltség viselésére vagy összegére, illetve a meg nem fizetett illeték vagy az állam által előlegezett költség megfizetésére vonatkozik, a fellebbezés csak a teljesítési határidővel vagy a részletfizetés engedélyezésével, illetve az előzetes végrehajthatósággal kapcsolatos, vagy a fellebbezés csak az ítélet indokolása ellen irányul.

I n d o k o l á s

A tényállás

- [1] A felperes, mint üzemeltető/bérlő és az alperes 2009. június 10-én üzemeltetési szerződést kötöttek a „Velencei-tó Kapuja” elnevezésű projekt keretében megvalósuló - akkor még a beruházás kezdeti szakaszában lévő - létesítmények üzemeltetésére. A szerződés 1. pontjában rögzítették, hogy a beruházás tényleges befejezése, műszaki átadása 2010. április hónapban várható, a szerződés 2. pontja szerint pedig a szerződés tényleges üzemeltetésre vonatkozó elemei csak a beruházás befejezése után, a felek közötti átadás-átvételt követően válnak esedékessé, de a felperes jogosult figyelemmel kísérni a beruházás folyamatát, a majdani üzemeltetést érintő kérdésekben véleményalkotási, észrevételezési jogát gyakorolni. A szerződés 5. pontja szerint az alperes az alább szabályozott feltételek mellett biztosítja a felperes számára
- a) a mellékletben részletezett vázrajz szerinti és tételesen felsorolt területek, épületek és építmények üzemeltetési jogát, valamint
 - b) a projekt részét képező, de nem közfeladatok elvégzését szolgáló 2700 m² alapterületű szolgáltatóház bérleti jogát, mely jog tartalmazza a használati és hasznosítási jogot, valamint
 - c) jogot arra, hogy a projekt lezárását követően az üzemeltető/bérlő az objektum felépítményének felső szintjén minimum 700 m², maximum 1000 m² alapterületű területen saját költségén ráépítést hajtson végre és arra az ingatlanrészre használati és tulajdonjogot szerezzen.
- [2] A szerződés 8. pontja szerint a felperes az 5.c. pontban foglalt ráépítési jogát 60.000.000,- Ft + Áfa összegű egyszeri díj megfizetésével válthatja meg. A ráépítési jog megváltását jelentő összeg megfizetése a ráépítés építési engedélyének jogerőre emelkedését követő egy héten belül esedékes. Amennyiben ezen fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, a bérleti jogát nem érvényesítheti. A szerződés 9. pontja szerint a felperes az 5.c. pontban foglalt ráépítési jogának folyamatos gyakorlásáért bérleti díjat köteles fizetni, melynek értéke a használatba vétel évében 4.200,- Ft/m²/év + Áfa és az így megállapított bérleti díj mértéke évente a KSH által kimutatott infláció mértékével az adott év március 1. napjával kezdődően változik. A bérleti díj évenkénti fizetésének kezdő időpontja a ráépítés használatbavételi engedélyének jogerőre emelkedését követő nap.
- [3] A szerződés 10. pontjában megállapodtak abban, hogy a felperes az általa vállalt ráépítési kötelezettségének teljesítéséhez szükséges előkészítési, tervezési, engedélyezési eljárásokat a szerződés aláírását követően haladéktalanul megkezdi annak érdekében, hogy a „Velencei-tó Kapuja” beruházás átadását követően a ráépítés minél hamarabb megkezdődhessen. Ezen folyamatok zavartalan biztosításában az alperes támogatóan együttműködik. A ráépítési és kivitelezési szakaszban a felperes folyamatosan egyeztetni tartozik az alperessel. A 11. pontban rögzítettek szerint az előző pontban részletezett beruházást lehetőséghez képest annak – építési naplóban rögzített – megkezdését követő 12 hónapon belül megvalósított műszaki átadással be kell fejezni. A kivitelezés befejezésének tervezett időpontjához képesti várható késedelem tárgyában a felperes az alperessel egyeztetni köteles.
- [4] A szerződés 31. pontja rögzíti súlyos szerződésszegés esetére a másik fél rendkívüli felmondási jogát, és ennek kapcsán egyebek mellett azt is, hogy az alperes rendkívüli felmondása esetén a felperest semmiféle kártérítés nem illeti meg, az alperes ugyanakkor kártérítési igénnyel élhet. A 32. pont szerint rendkívüli felmondás esetén a szerződés azonnali hatállyal megszűnik és a felperes költségén elvégzett állapotfelmérés alapján történik az átadás, átvétel, melynek nem tárgya a saját beruházásban kivitelezett ráépítés, annak további

használatáért azonban tulajdonosként a szerződés 9. pontja alapján meghatározott használati díjat köteles fizetni.

- [5] A szerződés 34. pontja szerint az üzemeltetési szerződésnek elválaszthatatlan részét képezi az építési tervdokumentáció, a pályázati dokumentáció, az ajánlati felhívás, támogatási szerződés, valamint a nyertes ajánlattevő ajánlata. Ezen dokumentumokban előírt, az alperest terhelő adatszolgáltatási kötelezettséget szükség szerint teljesíti a felperes és folyamatosan biztosítja a vállalt indikátorok értékének biztosítását, betartását.
- [6] Az ajánlati felhívás III. 1. pontja „A szerződést biztosító mellékkötelezettségek” cím alatt rögzítette egyebek mellett az alábbiakat:
„Az Önkormányzat hozzájárul ahhoz, hogy az objektum felépítményének felső szintjén, a projekt lezárását követően, az leendő üzemeltető/bérlő min. 700, maximum 1.000 m² alapterületű területen saját költségén, további ráépítést hajtson végre, és ezen ráépítéssel megszerezze ezen alapterület használati, valamint az általa felépített felépítmények tulajdonjogát.
A leendő üzemeltető/bérlő a jelen szerződésben vállalja, hogy a „Velencei-tó kapuja” projekt átadását követő egy éven belül, min. 700 m² alapterületen saját költségén ráépítést hajt végre, és a ráépítési jog ellenértékeként az Önkormányzat számára a ráépítés építési engedélyének jogerőre emelkedését követő egy héten belül esedékes nettó 60.000.000,- Ft + Áfa díjat, valamint a ráépítés alapterületének megfelelő használati éves díjat megfizeti az Önkormányzat számára az Üzemeltetési Szerződés 8. és 9. pontban meghatározottak szerint.”
- [7] Az alperes a Velence 1367/28. hrsz-ú ingatlanon felépített kereskedelmi és szolgáltató épületre („Velence Korzó”) 2014. június 13-án kapott használatbavételi engedélyt. Az alperes Velencei-tó Kapuja, korzó épület és kikötő épület közlekedési létesítményeinek forgalomba helyezése iránti kérelmének a Fejér Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége Útügyi Osztálya a 2014. július 9-én kelt és 2014. augusztus 14-én jogerőre emelkedett határozatával helyt adott, de a közlekedési létesítmények forgalomba helyezését azzal engedélyezte, hogy a közút területét az ingatlan-nyilvántartásban „közútként” kell feltüntetni, az illetékes földhivatalnál az ingatlan-nyilvántartásban való átvezetést el kell végezni. Ennek igazolási határidejét 2016. március 31. napjában határozta meg, majd ezt a határidőt az alperes kérelmére először 2018. december 31-ig, majd 2020. december 31-ig meghosszabbította.
- [8] Az alperes képviselő-testülete a 2016. márciusi ülésén azt határozta el, hogy a helyi építési szabályzatot (a továbbiakban: HÉSZ) módosítani fogja, majd a 25/2016. (XI. 28.) önkormányzati rendelettel a Helyi Építési Szabályzatról szóló 19/2012. (VI. 19.) önkormányzati rendeletet módosította is, ennek körében a szabályozási tervek módosítására is sor került, ami a 1367/28. hrsz ingatlan is érintette akként, hogy az ingatlanon található Velence Korzó épület mögötti közlekedési területeket (parkoló és szervízút) az önkormányzat közlekedési területbe kívánja átsorolni. A szabályozási vonalat a HÉSZ SZT1 jelű szabályozási tervlap melléklete rögzíti.
- [9] Az alperes képviselőtestülete 2019-ben a 10/2019. (XI.07.) ÖK rendelettel változtatási tilalmat rendelt el egyebek mellett a felperes ráépítési jogával érintett 1367/28. hrsz. alatti ingatlan vonatkozásában is, és azt 2020-ban, majd a 4/2021. (III.25.) ÖK rendelettel 2021-ben is fenntartotta.
- [10] A felperes részére az üzleti környezet, illetve a saját erőforrásai csak a 2017. év után tették azt

lehetővé, hogy a ráépítés érdekében eljárjon, azt megkezdje. A ráépítés megvalósítása érdekében az építési terveket és engedélykérelmet 2018-ban nyújtotta be Martonvásár Város Önkormányzatának jegyzőjéhez. Martonvásár jegyzője Ph/2962-59/2018. számú határozatával 2018. augusztus 24-én engedélyezte a felperes által kérelmezett építési munka végzését, azaz a meglévő épület bővítését, 16 lakás építését. A Fejér Megyei Kormányhivatal azonban 2019. február 8-án kelt FE/09/17-4/2019. számú határozatával az elsőfokú döntést megváltoztatta, és a felperes építési engedély kérelmét elutasította. Az indokolásában rögzítette, hogy az ingatlan esetében a meglévő telekhatárok vonala eltér a HÉSZ SZT1 jelű szabályozási tervlap mellékletében meghatározott szabályozási vonalaktól, így az építési tevékenységgel érintett telek nem a helyi építési szabályzat szerint van kialakítva és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezve, ezért nem minősül rendezettnak. A felperes a kormányhivatal határozata ellen közigazgatási pert kezdeményezett, melyben a Veszprémi Törvényszék 9.K.70.136/2020/8. számú ítéletével a keresetet elutasította. Az ítélet indokolásában rögzítette, hogy a szabályozási vonalnak a perrel érintett telek kialakítottsága nem felel meg. A szabályozási vonal abba a telekbe belemetsz, amire a felperes az építési engedélyt benyújtotta. Amennyiben a szabályozási vonal kimetsz egy részt a telekből, a telket annak megfelelően kell kialakítani. Ez a perbeli esetben nem történt meg, a kormányhivatal határozatában foglalt megállapítás ekként helytálló, a felperes keresete nem alapos. Utalt arra is, hogy a telekalakítás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetéséig az érintett telekre új építmény építésére, meglévő építmény bővítésére építési engedély nem adható a 85/2000. (XI.8.) FVM rendelet 3. § (6) bekezdése szerint.

- [11] Az alperes az üzemeltetési szerződést 2021. május 21. napján azonnali hatállyal felmondta, a felmondás hatálytalanságának megállapítása iránt a felperes pert indított. A felmondás tárgyában indult eljárásban a Székesfehérvári Törvényszék 26.P.20.123/2023/5. számú, 2023. július 13-án kelt ítéletével a keresetet elutasította, a határozat nem jogerős, azzal szemben a felperes fellebbezéssel élt.
- [12] A felperes 2021. november 3-án jogi képviselője útján felszólító levelet írt az alperesnek, hogy a ráépítéssel kapcsolatban a szerződésbe foglalt kötelmet haladéktalanul teljesítse, de igényét az alperes a 2021. november 11-i keltű válaszában elhárította egyrészről a jogviszony megszűnésére, másrészről a felperesnek a ráépítés teljesítése körében való késedelmére hivatkozással.

A kereset

- [13] A felperes a keresetében 839.464.144,- Ft és ezen összegnek 2020. december 31. napjától a kifizetésig járó, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat 8 százalékponttal növelt mértékű kamata, valamint perköltsége megfizetésére kérte az alperest kötelezni.
- [14] A tényalap körében előadta, hogy az alperessel 2009. június 10-én kötött üzemeltetési szerződés 5. c) pontjában számára biztosított ráépítési joghoz kapcsolóan a szerződés 10. pontjában az alperes támogató együttműködési kötelezettséget vállalt. A „Velence Korzó” épület mint kereskedelmi és szolgáltató épület 2014. június 13-án kapott használatbavételi engedélyt. Ezt követően az üzleti környezet, illetve a saját erőforrásai számára csak 2017. év után tették azt lehetővé, hogy a ráépítés érdekében eljárjon, azt megkezdje, mivel az üzletház kivitelezését, illetve megnyitását követően az épületen, valamint a SPAR és Rossmann üzletekben 2014-ben, majd a Rialtó étterem és a Pi Bisztró kialakítása kapcsán 2015-ben

kezdt beruházások összesen 138.801.765 Ft kiadást jelentettek. Időközben azonban az alperes képviselő-testülete a 2016. márciusi ülésén elhatározta, hogy a HÉSZ-t módosítani fogja. A HÉSZ módosítását követően pedig az alperes képviselőtestülete 2019-ben meghozta a 10/2019. (XI.07.) ÖK rendeletét, amely az alperes és a felperes között fennálló jogviszonnyal érintett 1367/28. hrsz. alatti ingatlan vonatkozásában is változtatási tilalmat rendelt el, majd ezt megerősítette aztán a 4/2021. (III.25.) ÖK rendelettel is.

- [15] Előadta, hogy a ráépítési kötelezettségének teljesítése céljából az építési tervek és engedélykérelmet benyújtotta, és Martonvásár Város Önkormányzatának jegyzője 2018. augusztus 24-én engedélyezte is a felperes által kérelmezett építési munka végzését, a Fejér Megyei Kormányhivatal azonban 2019. február 8-án kelt FE/09/17-4/2019. számú határozatával az elsőfokú döntést megváltoztatta, és a felperes építési engedély kérelmét elutasította a tényállásban is ismertetett indokolással és ugyancsak a tényállásban rögzítettek szerint a határozattal szemben kezdeményezett közigazgatási perben a Veszprémi Törvényszék 9.K.70.136/2020/8. számú ítéletével a keresetét elutasította. A határozatokban rögzített, építési engedély megadását kizáró ok elhárítására kizárólag az ingatlan tulajdonosa, az alperes jogosult. Állította, hogy bízva az alperesnek a ráépítési joga és kötelezettsége gyakorlását lehetővé tevő szerződésszerű eljárásában, további lépéseket tett annak érdekében, hogy a ráépítéssel kapcsolatos jogát gyakorolni tudja, így megkereste a System Novum Innovatív Kft.-t a ráépítés építőipari vállalkozásként történő elvégzése tárgyában, vele egyeztetéseket folytatott, és az általa 2019. december 20-án tett árajánlatot a kivitelezésre 2020. január 8-án elfogadta.
- [16] Mivel az alperes által elrendelt változtatási tilalom ténye kizárja a ráépítési jogának gyakorlását, a helyzetet úgy értékelte, hogy az alperes véglegesen elzárkózik a ráépítési joga gyakorlásának biztosításától, abban őt meggátolja. Ezért 2021. november 3-án jogi képviselője útján felszólító levelet küldött az alperesnek, de igényét az alperes elhárította.
- [17] A fenti tényállás alapján előterjesztett keresetében a felperes az érvényesíteni kívánt jog körében felhívta a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: rPtk.) 318. § (1) bekezdését, 339. § (1) bekezdését, 355. § (1) bekezdését, 360. § (1) bekezdését, 312. § (2) bekezdését, 313. §-át, 303. § (1) bekezdését is, a késedelmi kamat körében az rPtk. 685. § c) pontjára és a 301. § (2) bekezdésére) hivatkozott.
- [18] Azzal érvelt, hogy az alperesnek a telekalakítás elvégzése tárgyában megtestesülő mulasztása, illetve az alperes mint önkormányzat jogalkotási tevékenysége, amellyel az ingatlanra építési tilalmat rendelt el, egyben szerződésszegő magatartásnak minősül, amely kártérítési kötelezettséget keletkeztet. Az alperes mindezekkel 839.464.144 forint kárt okozott neki.
- [19] Érvelése szerint az őt ért jogsérelem az, hogy a ráépítés teljesítése részéről lehetetlenné vált. Az, hogy az alperes a mai napig nem végezte el a telekalakítást, valamint hogy az ingatlanon változtatási tilalmat rendelt el, külön-külön, de együttesen is a ráépítési jog gyakorlását lehetetlenítették el. Kára az elmaradt vagyoni előnyből származik, amely a ráépíteni szándékozott apartmanok fajlagos forgalmi értékéből került meghatározásra.
- [20] Jogi okfejtése szerint a telekalakítási eljárás megindítására az ingatlan tulajdonosaként csak az alperes jogosult a 34/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 21. § (3) bekezdése alapján, és ezt az alperesnek a 9.K.27.281/2019. számon folyamatban volt perben tett nyilatkozatai is alátámasztják. A HÉSZ módosításának oka az volt, hogy az alperes a perbeli ingatlanon

található közlekedési területeket közlekedési területbe kívánja átsorolni. Ezért az elvárható magatartás az lett volna tőle, hogy a telekalakítási eljárást, amely ezt lehetővé teszi, haladéktalanul elvégzi, erre azonban még nem került sor. Ez kizárta annak a lehetőségét, hogy a felperes a szerződésben vállalt ráépítést végrehajtsa. Arra nem hivatkozhat az alperes, hogy nem tudott arról, hogy magatartása szerződésszegést valósít meg, mivel a hivatkozott közigazgatási perben beavatkozóként részt vett. Az építési tilalmat elrendelő 10/2019. (XI.. 07.) önkormányzati rendelet meghozatala pedig azért jelent szerződésszegést, mert ellentétes a felek közötti üzemeltetési szerződés 5. és 10. pontjában vállalt alperesi kötelelemmel. Az alperes mulasztása (a telekalakítás terén) és tevőleges magatartása (a jogalkotással) külön-külön és együttesen is szerződésszegést valósítanak meg, ami az rPtk. 312.§ (2) bekezdése alapján megalapozza a felperesi kárigényt, de a 313.§ is alkalmazandó, mivel a jogosult a késedelem jogkövetkezményét választja mint szankciót, így az rPtk. 303. § (1) bekezdése alkalmazásának is helye van.

- [21] Hivatkozott a visszterhes szolgáltatások egyensúlyának megőrzésére, mint a polgári jog egyik alapelve, ami rendező elv a vagyoneltolódások reparálására is. Ennek megfelelő eszköze jelen esetben a kártérítés, mivel a felperes számára nem folyt, illetve nem folyik be az a vagyoni előny, amellyel a közbeszerzési eljárásban tett ajánlata megtételekor kalkulált. A ráépítés reményében tett ajánlatot, amelyet az alperes elfogadott, de szerződésellenesen meggátolt. Érvelése szerint az alperes akkor járt volna el helyesen, ha elvégzi a területrendezést szabályozóként, majd tulajdonosként elvégzi a telekalakítást, és azt követően nem rendel el, illetve nem tart fenn változtatási tilalmat a perbeli ingatlanra vonatkozóan. Ez felelt volna meg a szerződésben is rögzített együttműködési kötelezettségének.
- [22] A Pp. 346. § (5) bekezdésében rögzített korlátozott precedensrendszerre tekintettel figyelembe veendő döntésként hivatkozta a Kúria Pfv. IV.20.226/2016./4. sz. ítéletét, amely álláspontja szerint aképpen vetíthető ki a jelen jogesetre, hogy az alperesnek kötelessége lett volna a felperessel kötött szerződése szerződésszerű teljesítése céljából a HÉSZ módosítását követően a szükséges telekalakítást elvégezni, és el kellett volna kerülnie, hogy olyan jogszabályt alkosson, amely elzárja a felperest az őt szerződésszerűen megillető joggyakorlástól.
- [23] A kártérítés rPtk. 360. (1) bekezdése szerinti esedékességének azt az időpontot tekintette, amelyben a vagyoni előnye elmaradt, ez a ráépítés gyakorlati és jogi szempontú befejezéséhez köthető, melynek időpontját az általa levezetettek szerint a jogerős használatbavételiengedély lehetséges megszerzésének időpontjában, 2020. december 31. napjában határozta meg és ettől az időponttól igényelte a késedelmi kamatot.
- [24] A kár összegét akként határozta meg, hogy a felépítendő apartmanok fajlagos forgalmi értékét 1.400.000 forint/nm-ben határozta meg, a 16 lakás összes hasznos alapterületét 855 nm-ben vette figyelembe, ezért az építkezés befejezését követően azok vagyoni értéke 1.197.000.000 Ft lett volna, amiből levonta az építkezés tervezett költségét a vállalkozó árajánlata alapján 281.335.856 forint összegben, valamint az üzemeltetési szerződés 8. pontjában meghatározott 60 millió forint + áfa, azaz 76.200.000 forint összeget. Így adódott a keresetben megjelölt 839.464.144 Ft. Az építkezés befejezése utáni forgalmi érték és bekerülési költség igazolására magánszakértő által készített szakvélemény benyújtására tett indítványt, alkalmazni kívánt szakértőként Mladonicszki László ingatlanforgalmi- és építész igazságügyi szakértőt jelölte meg.

- [25] A felperes felfüggesztés iránti kérelmét azért ellenezte, mert a kártérítés általa megjelölt esedékessége időpontjára tekintettel az üzemeltetési szerződés ezt követő felmondásának jogszerűsége irreleváns.
- [26] Az egyszeri díjfizetési kötelezettség tekintetében az alperesi hivatkozás ellenében azzal érvelt, hogy annak megfizetése a ráépítési engedély jogerőre emelkedését követően válik esedékessé. Ezt az összeget azért nem fizette meg az alperesnek, mert az alperes jogellenes magatartása alapján nem szerzett építési engedélyt. Az alperesnek az ő késlekedésével kapcsolatos érvelésére reagálva előadta, hogy a ráépítés gyakorlati megvalósításának előkészítése csak akkor kezdhető meg, ha az az építmény vagy építményrész, amelyre a ráépítést végre kívánják hajtani, már áll. A Velence Korzó használatbavételi engedélyének kiadására 2014. június 13-án került sor, ekkor tehetett volna legkorábban eleget a szerződés 10. pontjában foglalt kötelezettségének, ezzel az alperes is tisztában volt, hiszen semmilyen módon nem hívta fel a felperest teljesítésre és nem is szankcionálta. Kiemelte azt is, hogy nem a HÉSZ módosításának tényét hivatkozva jogellenes magatartásnak, hanem azt, hogy a módosítást követően az alperes nem kezdeményezte a telekalakítást, és azóta is folyamatos jogsértésben van, ezzel megsérti a szerződés 10. pontjában vállalt kötelezettségét is. Egyebekben arra hivatkozott, hogy a ráépítés joga nem évül el és nem határidőhöz kötött, amellet annak kapcsán jogvesztés sem került kikötésre.

Az ellenkérelem

- [27] Az alperes a kereset elutasítását és a felperes perköltségben való marasztalását kérte, a kereset jogalapját és összecszerűségét is vitatta.
- [28] Arra hivatkozott, hogy a 2009. június 10. napján kötött Üzemeltetési szerződést 2021. május 21-én felmondta. Az Üzemeltetési szerződés 32. pontja értelmében rendkívüli felmondás esetén a szerződés azonnali hatállyal megszűnik. Kérte az eljárás felfüggesztését a felmondás hatálytalanságának, illetve a szerződés fennállásának megállapítása iránt folyamatban lévő per jogerős befejezéséig, mivel annak mikénti elbírálása a jelen per előkérdése, mert az Üzemeltetési szerződés 31. pontja a felperes kártérítési igényét kizárja.
- [29] Arra is hivatkozott, hogy az Üzemeltetési szerződés a ráépítés 5. c) pont szerinti jogának gyakorlását feltételhez kötötte. Ezt a jogot a 8. pont szerinti összeg megfizetésével válthatta volna meg a felperes, amelyre azonban nem került sor, így a ráépítés joga sem illeti meg a felperest, ezért a ráépítés elmaradásával összefüggésben kártérítés sem jár neki. Vitatta, hogy a 8. pont szerinti ellenérték a ráépítést követően lenne esedékes, az a ráépítés előfeltétele.
- [30] Azzal érvelt, hogy az Üzemeltetési szerződés 10. pontjában a felperes arra vállalt kötelezettséget, hogy a szerződés aláírását követően haladéktalanul megkezdje a ráépítési jog gyakorlásához szükséges valamennyi előkészítési, tervezési, engedélyezési eljárásokat, annak érdekében, hogy az Üzemeltetési szerződés alapján üzemeltetendő projektterület átadását követően a ráépítés minél hamarabb megkezdődhessen. Előadta, hogy a felperes vállalta a szerződéskötést megelőző közbeszerzési eljárás ajánlattételi felhívásában foglalt kötelezettségeket, ennek megfelelően a III.1. pontban azt, hogy a projekt átadását követő egy éven belül végrehajtja a ráépítést. Ezzel szemben az üzemeltetési szerződés megkötését követő 9 év után nyújtott be építési engedély kérelmet, azaz nem tett eleget az Üzemeltetési szerződésben foglalt kötelezettségének, és ez a saját felróható szerződésszegése vezetett oda, hogy az építési engedélyt 9 évvel később már nem tudta megszerezni. Ez a mulasztása

azonban kizárólag neki felróható, az abból következő károk megtérítésére az alperes nem kötelezhető a Ptk. 4. § (4) bekezdése alapján.

- [31] Arra is hivatkozott, hogy az üzletház kivitelezését és megnyitását követően felmerült, felperes által hivatkozott költségek nem képezhették akadályát a 10. pont szerinti kötelezettsége haladéktalan teljesítésének, mert ezek a kiadásai a szerződéskötés után 5 évvel keletkeztek, azt az Üzemeltetési szerződéssel érintett bérlok a részére megtérítették, illetve a bérleti díj előteljesítésével fedezték, ezen kívül a felperes üzleti kockázata volt az, hogy az üzemeltetéssel kapcsolatos kiadások a szerződésben foglalt vállalásai teljesítését lehetővé teszik-e. Az építési engedély és a ráépítési jog megszerzése a felperes számára a szerződés megkötésétől az üzemeltetett terület átadásáig akadály nélkül lehetséges lett volna.
- [32] Előadta továbbá, hogy az Üzemeltetési szerződés 2. és 24. pontjai alapján a felperes tisztában volt a megvalósítandó és megvalósított építmények terveivel, így azok előírásaival is. Az üzemeltetésbe adott projekt keretében valósultak meg olyan közlekedési létesítmények is (parkolósáv, gyalogos-átkelőhelyek, szervízút, gyalogutak, kerékpárutak), amikre a Nemzeti Közlekedési Hatóság által 5537/26/2008. számon kiadott építési engedély vonatkozott. Az engedély XI. pontja rögzíti, hogy a megvalósuló létesítmények a helyi közúthálózat részeként kell, hogy üzemeljenek (10. pont), valamint hogy a használatbavételi engedély iránti kérelem benyújtásakor meg kell felelni a 9. pont szerinti rendelet előírásainak. Ebből következik, hogy a közlekedési létesítmények forgalomba helyezéséhez azoknak az ingatlan-nyilvántartásban „közút” megnevezéssel kell szerepelniük, amihez a területen telekalakítást kell végezni, és a HÉSZ-en is át kell vezetni a jogszabály által is megkövetelt ingatlan-nyilvántartási módosítást. Mivel azonban a közlekedési létesítmények az európai uniós támogatásból megvalósított projekt fenntartási kötelezettséggel érintett részei voltak, a projektterületről való leválasztása a fenntartási kötelezettséget, a támogatás elszámolását érintette, veszélyeztette volna. Ezért az építést engedélyező hatóság jogutódja, a Fejér Megyei Kormányhivatal FE/UT/NS/A/488/18/2014 számon a közlekedési létesítmények ideiglenes forgalomba helyezését engedélyezte azzal, hogy a létesítmények „közút” megnevezésű ingatlan-nyilvántartási átvezetésére 2016. március 31-ig adott határidőt. A közlekedési létesítmények építési és forgalomba helyezési engedélye fenti előírásainak megfelelően került sor a HÉSZ módosítására, amelynek alátámasztó munkarésze a 8. pontban a felperes által hivatkozottakon túl az építménymagasság, a beépítési százalék és a legkisebb teleknagyság módosításával biztosította a további fejlesztések megvalósítását a felperes által üzemeltetett területen.
- [33] A Településszerkezeti terv, a Szabályozási Terv és a HÉSZ a fentieknek megfelelően a 25/2016. (XI.28.) KT rendelettel módosult és a kihirdetéstől számított 30. napon lépett hatályba, így azt csak a 2017. január 1-után indult ügyekben kellett alkalmazni /a 11. § (3) bekezdése alapján/. Ezért ha a felperes a *haladéktalanul* vállalt kötelezettsége ellenére 7,5 évvel a szerződés megkötését követően, a HÉSZ módosítás hatályba lépése előtti napon benyújtja az építési engedély iránti kérelmét, úgy még mindig érvényes építési engedéllyel rendelkezhetne és az építési tevékenységre további 5 év állna rendelkezésre. Az építési engedélyek ugyanis a 312/2012 (XI. 8.) Korm. rendelet értelmében 3 évig voltak érvényesek, amely 1-1 évvel meghosszabbítható volt, és az építési tevékenység igazolt megkezdése esetén az építési tevékenység kezdéstől számított 5 éven belül kellett a használatbavételre alkalmas állapotban megépíteni az építményt. A felperes mulasztása, szerződésszegése folytán azonban erre nem került sor, az alperesnek viszont a forgalomba helyezési engedélyben foglaltakra tekintettel meg kellett teremtenie az ingatlan-nyilvántartási átminősítés feltételeit. A telekalakításra azonban csak a projekt fenntartási időszakának elmúltával, az eredményes

fenntartásról kiállított dokumentumok kézhez vételét követően kerülhet sor. E körülményről az alperes a felperest tájékoztatta is. A felperes mindezek mellett tudomással bírt arról, hogy az üzemeltetésbe adott ingatlan közlekedési létesítményeinek jogszerű működéséhez az alperesnek a határozatban előírt feltételeket teljesítenie kell, és ezen feltételek teljesítése a telekalakítási kötelezettségre tekintettel érinti az üzemeltett területeket is. Az alperes ugyanakkor annak érdekében, hogy a felperes a szerződésből fakadó kötelezettségét teljesíteni tudja, kezdeményezte az ideiglenes engedély meghosszabbítását és a szabályozási terv módosítását is csak az ideiglenes forgalomba helyezési engedély hatályát is figyelembe véve a lehető legkésőbb határozta el. Magatartása tehát olyan, mint amilyen az adott helyzetben általában elvárható. Az üzemeltetési szerződés tartalmi lényege ugyanis többek között az is volt, hogy a megvalósult projekt fenntartását és üzemeltetését biztosítsák, amelyet kizárólag akként lehetett biztosítani, hogy annak megvalósult létesítményeit együtt tartják, ideértve a közlekedési létesítményeket is.

- [34] Az alperes egyebekben vitatta a System Novum Innovatív Kft. árajánlatát és a felperes keresetének összecszerűségét is. Arra hivatkozott, hogy a felperes a Fejér Megyei Kormányhivatal 2019. február 8-án kelt és az építési engedélyt elutasító határozatát 2019. március 19-én maga támadta meg keresetével, ezért nem számíthatott alappal arra, hogy 2019-ben a kivitelezést megkezdheti. Az ajánlat és annak elfogadása valódiságát is vitatta, mert az árajánlat 2019. december 20-án úgy jelöli meg Berényi Csabát a GOMI Kft. ügyvezetőjének, hogy ezen tisztségének cégnyilvántartási bejegyzését csak 2019. december 24-én tették közzé, tehát ez a minősége a közhiteles nyilvántartásban akkor még nem szerepelt. Az árajánlat tartalmának valódiságát azért vitatta, mert az engedélyeztetésre beadott tervek nem tartalmazzak a műszaki tartalomra vonatkozó előírásokat, így a kivitelezésre sem lehetett megalapozottan árajánlatot tenni. Az építési engedélyezési tervek alapján a pontos műszaki tartalom és mennyiségek nem ismertek, a csatolt ajánlatból a csatolt költségvetés tartalma ellenőrizhetetlen, megfogalmazása pongyola, abból nem derül ki sem a fajlagos anyag-, sem a fajlagos díjköltség, valamint az sem, hogy nettó, vagy bruttó költségeket tüntet-e fel.
- [35] Arra is hivatkozott, hogy az, hogy az alperes önkormányzat az összes a Velencei-tó partján fekvő ingatlan vonatkozásában elrendelte a változtatási tilalmat, nem jelenti azt, hogy az alperes véglegesen elzárkózna a ráépítés jogának gyakorlásától. Ugyanakkor az Étv. 30. § (5) bekezdése szerint az Étv. 21. § alapján elrendelt változtatási tilalom esetében a törvény kizárja a kártalanítási kötelezettséget, így a felperes keresete sem lehet alapos, mivel károkozó magatartásként az alperes jogalkotási tevékenységét jelöli meg, azt arra vezeti vissza.
- [36] Végül arra hivatkozott, hogy az alperesnek nem csak joga volt az építési szabályzatainak megváltoztatására, de jogszabályi kötelezettsége is a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján, annak felülvizsgálatára. Ezzel összefüggésben az Étv. 30. § (5a) bekezdése a helyi építési szabályzat módosítása esetére, amennyiben az építési jogosultság keletkezésétől számított 7 év eltelt, az építési jogosultsággal érintett fél kártalanítását is kizárja, tehát a felperesi kereset ezen okból is megalapozatlan. Kiemelte, hogy a változtatási tilalom nem végleges, hanem csak ideiglenes és a jogszabályban meghatározott feltételhez kötött korlátozás, amelynek jogszabályon alapuló alkalmazása és ideiglenességének ténye is kizárja, hogy a felperes a keresetét eredményesen érvényesítse. Hivatkozott továbbá arra, hogy a telekalakítás elmaradása körében tájékoztatta a felperest. A jogellenesség kizártsága körében pedig arra is hivatkozott, hogy a HÉSZ-t módosító rendeletét, valamint a változtatási tilalmat elrendelő rendeletét jogszabályi felhatalmazás alapján alkotta, így az jogellenes sem lehet.

- [37] Amennyiben azonban a felperes az alperes jogalkotását, a változtatási tilalom elrendelését hivatkozva jogellenes cselekménynek, akkor az az rPtk. 349. § szerinti jogalkotással okozott kárra történő hivatkozás, illetve jogalap felhívása nélkül nem lehet alapos, azt el kell a bíróságnak utasítania minden további vizsgálat nélkül. Hangsúlyozta, hogy az alperes mint önkormányzat kettős szereppel bír: egyrészt a gazdasági élet szereplőjeként szerződéseket köt, másrészt pedig szabályozóként is eljár. Amennyiben a szerződést tisztán polgári jogi szerződésnek kell tekinteni, akkor az alperes jogszabályalkotási tevékenysége olyan közigazgatási tevékenységnek minősül, ami nem vizsgálható a perbeli szerződés teljesítésével összefüggésben. Úgy kell tekinteni, hogy az a jogszabály, amely a felperest a ráépítése gyakorlásában megakadályozta, ugyanolyan, mint bármely más jogszabály, és nem az alperes szerződésszegést megvalósító tevékenysége, hanem egy általános érvényű szabályozó aktus.

A bíróság döntésének indokai

- [38] A felperes keresete alaptalan.
- [39] A bíróság a tényállást a felek előadása és a rendelkezésre álló okiratok, így az ajánlati felhívás, az üzemeltetési szerződés, a tényállásban is hivatkozott építéshatósági dokumentumok, a közigazgatási perben hozott ítélet és egyéb csatolt okiratok, hatósági engedélyek alapján állapította meg azzal, hogy a kárigény jogalapja szempontjából releváns történeti tények nem voltak vitatottak a felek között. A Székesfehérvári Törvényszék előtt indított felmondással kapcsolatos per állását a bíróság a lajstromadatok alapján állapította meg a határozathozatalt megelőzően.
- [40] A felperes szerződésszegéssel okozott kár megtérítése iránt indított keresetet az alperessel szemben, ahol az alperes szerződésszegő magatartását az üzemeltetési szerződés 10. pontjában alperes által vállalt támogató együttműködés azzal történő megsértésében jelölte meg, hogy az alperes mint tulajdonos a HÉSZ módosítását követően nem intézkedett a ráépítéssel érintett 1367/28. hrsz-ú ingatlan tekintetében a telekalakítási eljárás lefolytatása, az ingatlanon található, de közútként nyilvántartandó ingatlanrészek leszabályozása és ennek ingatlannyilvántartási átvezetése érdekében. Amellett a perbeli ingatlant érintő változtatási tilalom elrendelését is szerződésszegő magatartásként hivatkozta. Mindezekkel okozati összefüggésben a ráépítési jogának megghiúsulását és ebből eredő kárát állította.
- [41] Alaptalan volt az alperes azon hivatkozása, hogy mivel a felperes nem fizette meg az üzemeltetési szerződés 8. pontja szerinti megváltási árat, a ráépítés joga nem is illeti meg, mivel ezen összeget csak a jogerős építési engedély megszerzését követően kellett volna a felperesnek megfizetnie, idáig azonban a felperes – hivatkozása szerint az alperes szerződésszegése miatt – nem is jutott el. Mindezek miatt a felperes által hivatkozott szerződésszegést a bíróságnak érdemben meg kellett vizsgálnia, és a megváltási ár – a jogalap helytállósága esetén – az összegszerűség körében lett volna csak figyelembe vehető.
- [42] Az rPtk. 318. § (1) bekezdése szerint a szerződésszegésért való felelősségre, valamint a kártérítés mértékére a szerződésen kívül okozott károkért való felelősség szabályait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a kártérítés mérséklésének – ha a jogszabály kivételt nem tesz – nincs helye. A fenti utalás folytán alkalmazandó rPtk. 339. § (1) bekezdése szerint aki

másnak jogellenesen kárt okoz, köteles azt megtéríteni. Mentesül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

- [43] A felperes által hivatkozott alperesi magatartások vizsgálata során a bíróság annak megítélésakor, hogy azok szerződésszegést valósítanak-e meg, a felek közötti üzemeltetési szerződés rendelkezéseiből indult ki. A felek szerződése a ráépítéssel kapcsolatban nem pusztán jogot biztosított a felperesnek, de a ráépítést a felperes oldalán kötelezettségként is szabályozta. Annak felperes általi megvalósításával – a szerződés 8. és 9. pontja szerint – a felperesnek az alperes irányába fizetési kötelezettsége is keletkezett volna, és nem csupán a felek által hivatkozott, a ráépítés jogának megváltását biztosító egyszeri 60 millió forint + áfa összegű kötelezettség, amely a ráépítés megvalósításának egyik feltétele, de a ráépítés használatbavételi engedélyének jogerőre emelkedését követően folyamatos, a ráépítés területének megfelelő négyzetméter alapú havi bérleti díj fizetési kötelezettség is. A perbeli ráépítés tehát nem tekinthető pusztán egy felperes által gyakorolható jogosultságnak, hanem az egyben kötelezettség is volt, amelynek teljesítéséhez az alperesnek is fűződhetett érdeke a szerződés megkötésekor.
- [44] A ráépítésre vonatkozó felperesi kötelezettséget a szerződés a 10. pontban akként rendezte, hogy a felperes az üzemeltetési szerződés aláírását követően *haladéktalanul* megkezdje az általa vállalt ráépítési kötelezettségének teljesítéséhez szükséges előkészítési, tervezési, engedélyezési eljárásokat, kifejezetten annak érdekében, hogy a „Velencei-tó kapuja” beruházás átadását követően a ráépítés minél hamarabb megkezdődhessen, az alperes pedig *ezen folyamatok* zavartalan biztosításában vállalt támogató együttműködést. A 10. pontban konkrétan is megjelölt alperesi együttműködési kötelezettség tehát nem értékelhető egy időkorlát nélküli alperesi kötelezettségnek. Bár a ráépítési jogot biztosító, illetve kötelezettséget meghatározó üzemeltetési szerződés konkrét és jogvesztéssel járó határidőt a ráépítés teljesítésére nem tartalmaz, a felperes a tervezési és engedélyezési eljárások szerződés aláírását követő haladéktalan megkezdésére vállalt kötelezettséget azzal, hogy az építési tevékenységet is a „Velencei-tó kapuja” beruházás átadását követően minél hamarabb megkezdje, majd a 11. pontban írtak szerint azt lehetőleg 12 hónapon belül be is fejezi. Az ajánlati felhívás pedig a III. 1. pontjában konkrétan egy éves határidőt rögzített a ráépítés lebonyolítására a projekt átadásától. Bár végül ez nem ilyen tartalommal, hanem kicsit megengedőbben került bele a szerződésbe, a szerződés 34. pontja szerint a szerződésnek elválaszthatatlan részét képezi egyebek mellett az ajánlati felhívás is, ezért az abban foglaltakat a szerződéses nyilatkozatok értelmezése során figyelembe kell venni.
- [45] Az rPtk. 207. § (1) bekezdése szerint a szerződési nyilatkozatot vita esetén úgy kell értelmezni, ahogyan azt a másik félnek a nyilatkozó feltehető akaratára és az eset körülményeire tekintettel a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint értenie kellett. Az ajánlati felhívásban rögzített 1 éves ráépítési határidő szem előtt tartásával az üzemeltetési szerződésben ezt követően az előkészítési, tervezési és engedélyezési eljárásokkal kapcsolatban írt „haladéktalanul megkezdje” kifejezést, valamint a beruházás átadását követően a ráépítés „minél hamarabb” történő megkezdését, végül az építkezés megkezdésétől számított lehetőleg 12 hónapon belüli befejezést, mint a ráépítés teljesítésére vonatkozó kötelezettséget érintő határidőket, illetve ütemezést a nyilatkozó feltehető akaratára és az eset körülményeire – különösen az alapul fekvő beruházás uniós forrás felhasználásával történő megvalósítására – tekintettel, a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint nem lehet úgy értelmezni, hogy a felperesnek a ráépítés teljesítésére korlátlan ideje állt rendelkezésre. Nem hivatkozhat a felperes alappal arra sem, hogy a ráépítés nyilvánvalóan

nem kezdhető meg mindaddig, amíg nincs kész az alapul fekvő épület, mert a ráépítés jogi és fizikai feltételeivel, azok teljesítésének időigényével a szerződés aláírásakor is tisztában kellett legyen, ekkor az előkészítés megkezdésére haladéktalan kötelezettséget vállalt. Egyebekben a tervezés és az engedélyeztetés előkészítésének a valóságban sem akadályozta az, hogy a Velence korzó épület ekkor még nem volt készen, mivel a tervek ismertek voltak.

- [46] Az alperes támogató együttműködése a fent részletezett időbeli ütemezés szerint a szerződés aláírását követő időszakban, és a „Velencei-tó kapuja” projekt átadását közvetlenül követő időszakban kellett, hogy megvalósuljon annak érdekében, hogy a ráépítés minél hamarabb megkezdődhessen. Ebben az időszakban nem volt akadályozó annak, hogy a felperes jogerős építési engedélyt szerezzen, mivel – bár a szerződésben tervezett 2010-hez képest évekkel később, de – a projekt átadása 2014-ben megtörtént, és ezt követően az alperes képviselőtestülete csak 2016. november 28-án megalkotott rendeletével módosította a HÉSZ-t, amely módosítás csak 2017. január 1-jével lépett hatályba. A HÉSZ módosításának szándéka már a 2016. márciusi képviselőtestületi ülés óta konkrétan is ismert volt, és arra is alappal hivatkozott az alperes, hogy a felperesnek ismernie kellett azokat a körülményeket is, amelyek a HÉSZ módosítását szükségessé tették.
- [47] Mindezek alapján szükséges értékelni azt, hogy az alperes vajon megsértette-e a szerződésben vállalt – a ráépítés megkezdését biztosító/segitő – támogató együttműködési kötelezettségét és ezzel a felperesi kárigényt megalapozó szerződésszegést követett-e el.
- [48] A felperes maga adta elő, hogy a ráépítés engedélyeztetése iránt csak a 2017. évet követően kezdett intézkedni, az ennek okaként hivatkozott körülmények azonban az alperes helyes hivatkozása szerint a felperes üzleti kockázata körébe tartoztak, ezért saját késedelme kimentésére nem alkalmasak, amellet a szerződéskötést követően 5-6 évvel merültek fel, így az előtt nem is akadályozhatták a feleprest a ráépítés előkészítésében. A felperes volt tehát az, aki szerződéses kötelezettségét megszegve nem intézkedett haladéktalanul az üzemeltetési szerződés 2009-ben történt aláírását követően annak érdekében, hogy a ráépítést a projekt átadásakor minél hamarabb megkezdhesse, és azt követően sem tett lépéseket a ráépítés megvalósítása érdekében, hogy 2014-ben az épület, amelyre rá kívánt építeni, jogilag is befejezetté vált. Akkor tehát, amikor a felperes a számára szerződéses kötelezettséget is jelentő ráépítési jogát a szerződés szerint kellett volna, hogy gyakorolja, semmilyen jogi akadályozó nem volt annak, hogy építési engedélyt kapjon, mivel az a körülmény, amely a 2018-ban kezdeményezett építéshatósági eljárás során az építési engedély megadását meggátolta (nevezetesen az ingatlanba belemetsző szabályozási vonal), csak a 2016 november 28-i HÉSZ módosítással állt elő, és csak a 2017. január 1-jét követően indult építéshatósági eljárásokban jelentett jogi problémát az alperes helyes hivatkozásának megfelelően.
- [49] Fentiek értelmében abban az időpontban tehát, amikor a felperesnek a ráépítési kötelezettségét teljesíteni kellett volna, az alperes biztosította azokat a körülményeket, melyek ehhez szükségesek voltak, nem tanúsított semmilyen szerződésszegő magatartást. A szerződésben vállaltaknak megfelelően biztosította, hogy a projekt átadását követően a felperes a ráépítést mielőbb megkezdhesse, sőt a ráépítés tervezett befejezésének időpontjában is akadálytalanul építési engedélyt kaphatott volna még a felperes. A ráépítés tekintetében éppen a felperes volt szerződésszegő, és az ő késedelme vezetett ahhoz, hogy amikor a ráépítéshez szükséges építési engedélyt szeretne volna megszerezni, azt a perbeli ingatlant érintő jogszabályi környezet éppen nem tette lehetővé. Az a körülmény, hogy az alperes a felperesnek a ráépítéssel kapcsolatos kötelezettsége megszegése miatt nem érvényesített

semmilyen igényt a felperessel szemben, nem jelenti azt, hogy a felperes szerződésszegésére, késedelmére ne hivatkozhatna a jelen eljárásban.

- [50] A felperes felróható késedelme a ráépítés előkészítése és megkezdése tekintetében, valamint az alperes által a HÉSZ módosításának szükségessége és a telekalakítási eljárás megindításának halogatása indokai tekintetében előadott körülmények, melyekkel a felperes is tisztában kellett, hogy legyen, azt támasztják alá, hogy az alperes az üzemeltetési szerződéssel felperesnek üzemeltetésre átadott létesítmények működése, mint az üzemeltetési szerződés fő célja szem előtt tartásával, ugyanakkor a felperes szerződés szerint (az ott rögzített időszakban) gyakorolható ráépítési jogának biztosítása mellett, úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben elvárható. Ezen eljárásával a felperes is számolhatott, aki ugyanakkor a vállalt ráépítést a szerződés szerint meghatározott időszakban nem kezdte meg. Helyesen hivatkozott arra az alperes, hogy a felperesnek az építési engedélykérelem benyújtására a szerződés aláírásától több, mint hét és fél év, míg a projekt átadásától is több, mint 2 év állt rendelkezésére arra, hogy az engedélykérelmet benyújtsa, a kérelem benyújtására pedig csak a szerződés aláírását követő kb. 9 évvel került sor.
- [51] Az építési tilalmat elrendelő 10/2019. (XI. 07.) önkormányzati rendelet meghozatala, majd annak további fenntartása ugyan az alperes hivatkozásának megfelelően jogalkotási aktus, de ez a bíróság megítélése szerint még nem feltétlenül zárná ki azt, hogy azzal az alperes szerződésszegő magatartást valósítson meg, ugyanis nem általános jellegű jogalkotásról, hanem konkrét ingatlanokat érintő korlátozás bevezetéséről van szó, akkor is, ha amögött egy szabályozási koncepció húzódik. Mindazonáltal az alperes együttműködéséi kötelezettségének fent kifejtettek szerinti időbeli korlátjára tekintettel a 2019-es és azt követő jogalkotás semmiképpen nem valósítja meg a szerződés 10. pontjában vállalt támogató együttműködés megsértését. A szerződés 5. pontjában felperesnek engedett ráépítési jog ugyanis nem egy időben korlátlan egyoldalú jogosultság a felperes oldalán, hanem az a szerződés 10. és 11. pontjában írtak szerint teljesítendő kötelezettség is egyben a már kifejtetteknek megfelelően, melyet a felek vélhetően a szerződés egészének figyelembevételével határoztak meg.
- [52] Utal arra a bíróság, hogy amennyiben a felperes szerződés által biztosított ráépítési jogát egy határidő nélküli jogosultságnak kellene tekinteni, ahogyan arra a felperes hivatkozott, akkor pedig azt kell rögzíteni, hogy a „Velencei-tó kapuja” projekt uniós elszámolásának lezárását követően a telekalakítás elvégezhető lesz, így elhárulhat az az akadály, amely jelenleg a ráépítéshez szükséges építési engedély megszerzésének a gátja, vagyis a felperes által hivatkozott beruházás nem tekinthető véglegesen megghiúsultnak a megjelölt okból.
- [53] A Kúria felperes által hivatkozott Pfv. IV.20.226/2016./4. sz. ítéletével kapcsolatban a bíróság rögzíti, hogy a hivatkozott jogesetben a Kúria azért állapította meg a tulajdonos önkormányzat kártérítési felelősségét, mert az ingatlan besorolásának fenntartásával és az építési telek feltételeinek megteremtéséhez szükséges intézkedések elmulasztásával olyan helyzetet teremtett, hogy az ingatlan a valóságban a közhiteles ingatlannyilvántartás adatainak nem felelt meg, és a felperések pedig nem ismerhették fel az ingatlan - egyébként nem az alperestől, hanem az öt követő tulajdonostól való - megvásárlásakor, hogy a perbeli ingatlan nem minősülhet építési teleknek. A jelen perbeli helyzet a jogesetben írt helyzettel annyiban analóg, hogy itt is megállapítható, hogy az alperes mint tulajdonos nem intézkedett aziránt, hogy az ingatlannyilvántartási helyzet a jogszabálynak, azaz a HÉSZ-nek, illetve az annak SZT1 mellékletében rögzített szabályozási vonalnak megfelelően legyen kialakítva, azaz az

egyébként általa kezdeményezett jogszabálmódosítást követően a telekalakítási eljárás kezdeményezését elmulasztotta, azonban az ingatlan tényleges helyzete a közhiteles nyilvántartásban írttal a perbeli esetben azonos volt, és nem deliktuális kárfelelősség, hanem kontraktuális kárfelelősség az igényérvényesítés alapja, emellett a felperes helyzete is eltérő. A felperes egyrészt a ráépítési jog megszerzését követően „A Velencei-tó kapuja” projektre való rálátása és érintettsége okán felismerhette, hogy az ingatlan jogszabályi környezetében milyen változások szükségesek és várhatóak, másrészt ő maga is szerződésszegő módon járt el akkor, amikor a ráépítési joga gyakorlása érdekében, amely jog a szerződés alapján egyben kötelezettséget is jelentett a számára, nem kezdte meg a ráépítés előkészítését és intézését a szerződéses kötelezettségének megfelelő időben, sőt azt követően sem, hogy az jogilag már a saját hivatkozása szerint is lehetővé vált 2014. nyarán, amikor a Velence Korzó épület, amelyre a ráépítést meg kellett valósítani, használatbavételi engedélyt kapott. Mindezek miatt a jelen perbeli helyzet eltér a Kúria határozatában írt helyzettől.

[54] Rögzíti ugyanakkor a bíróság, hogy arra az esetre, ha azt a körülményt, hogy az alperes a szabályozási vonalnak megfelelő telekalakítást nem végezte el, az alperes szerződésszegéseként (vagy akár deliktuális kárfelelősséget megalapozó jogellenes magatartásként kellene értékelni, akkor pedig alapos az alperes azon hivatkozása, amely az rPtk. 318. § alapján alkalmazandó 339. § (1) bekezdése szerinti felelősség alóli mentesülés körében értékelendő. Eszerint az érintett ingatlan egy részének közútként történő leszabályozása a megvalósított beruházás használatba vételének hatóság által előírt feltétele, és ez a szabályozási vonalak létrehozásával a HÉSZ módosítását tette szükségessé. Arra is alappal hivatkozott, hogy a szabályozási vonalnak megfelelő telekalakítás elvégzése ugyanakkor olyan változást jelentene, amely az uniós pénz felhasználásával megvalósult beruházás fenntartási és elszámolási időszakában nem megvalósítható, mert az az uniós forrás visszafizetésének kötelezettségével járna. Az alperes által a HÉSZ módosítás szükségességével és a szabályozási vonalak bevezetésének okaival kapcsolatban előadott tényeket, úgyszintén az uniós pénzek felhasználásával és esetleges visszafizetési körülményeivel kapcsolatban előadott alperesi tényállításokat, illetve hivatkozásokat a felperes nem tette vitássá, mindössze arra hivatkozott, hogy a fenntartási időszak már eltelt, ugyanakkor az alperesnek erre adott azon válaszát, hogy az elszámolás viszont még történt meg, nem vitatta, ahogyan azt sem, hogy mindezekről a körülményekről neki tudomása volt, vagy lehetett. Mindezek miatt a bíróság úgy értékelte, hogy az alperes az adott körülmények között – a közpénzzel való felelős gazdálkodás elvét is szem előtt tartva – úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben elvárható, ezért kárfelelőssége nem állapítható meg.

[55] Nem volt alapos a felperesnek az rPtk. 312. szerinti lehetetlenülés szabályaira vonatkozó hivatkozása sem, mivel az alperes eljárása a felperes ráépítési jogának szerződésszerű gyakorlását nem tette lehetetlenné, a felperes volt az, aki a jogával a szerződés szerinti időszakban nem élt. Egyebekben pedig az alperes helyes hivatkozása és a már fent kifejtettek szerint a ráépítés felperes által hivatkozott akadálya nem végleges, tehát a ráépítés szerződéses „határidőn” túli gyakorlását nem végleges jelleggel, csupán átmenetileg akadályozza. A kifejtettek miatt az alperes hivatkozott magatartását nem lehet a 10. pontban írt (adott időszakban fennálló) támogató együttműködési kötelezettség teljesítésének megtagadásaként értékelni, így a felperest sem illeti meg az rPtk. 313. § szerinti késedelem vagy lehetetlenülés következménye közötti választás joga.

- [56] Fentiekre tekintettel a bíróság a felperes keresetét a jogalap hányában elutasította, és ezért mellőzte a felperesnek az összecszerűség tekintetében előterjesztett bizonyítási indítványának a teljesítését is, mint szükségtelen bizonyítást.
- [57] Az alperesnek a Pp. 123. § (2) bekezdése alapján előterjesztett eljárás felfüggesztésére irányuló kérelmét a bíróság azért nem teljesítette, mert a felperes helyes hivatkozása szerint az általa hivatkozott korábbi káresemény megítélése szempontjából nincs jelentősége annak, hogy az utóbb történt felmondás a peres felek közötti szerződést a felmondás időpontjában megszüntette-e, ezért a felmondás tárgyában folyamatban lévő per nem képezte előkérdését a jelen eljárásban meghozandó döntésnek. Nem volt alapos egyebekben az alperes azon hivatkozása sem a felfüggesztés iránti kérelem körében, hogy a szerződés 31. pontja alapján a felperest az alperes rendkívüli felmondása esetén semmiféle kártérítés nem illeti meg, és ezért lenne előkérdés a felmondás tárgyában folyamatban lévő per, mert a felperes által érvényesített kárigény nem a felmondással összefüggő, nem annak folytán beálló kár megtérítésére vonatkozó igény volt, nem a szerződés megszűnésével volt összefüggésben.
- [58] Nem voltak a jogvita elbírálása során alkalmazhatóak az alperes által hivatkozott Étv. és a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet rendelkezései, mert a felperes nem kártalanítási igényt érvényesített, és nem is közigazgatási jogkörben okozott kár volt a per tárgya.
- [59] A bíróság a peresztes felperest kötelezte a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján a pernyertes alperes ügyvédi munkadíjból álló perköltségének megfizetésére. Az ügyvédi munkadíj összegét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdése alapján, de a (6) bekezdés szerint mérsékelt összegben állapította meg. Az alperes az ügyvédi munkadíjból álló perköltségét 10.594.641 forint összegben számította fel, ami a rendelet alapján megállapítható ügyvédi munkadíj összegével egyezik meg a pertárgyértékhez igazodva, ezt az összeget azonban a bíróság nem találta az alperes jogi képviselője által elvégzett ügyvédi tevékenységgel arányban állónak, figyelemmel arra, hogy az alperes az ügyben két beadványt (ellenkérelem és viszontválasz) nyújtott be 9 és 3 oldal terjedelemben, továbbá 3 alkalommal jelent meg a bíróság előtt tárgyaláson. Nyilvánvalóan szükséges volt a felperesi beadványok és iratok tanulmányozása és a tárgyalásokra való felkészülés is, valamint a tárgyalásra utazás is alkalmanként 2-3 óra időtartamot igénybe vett, de mindezeket figyelembe véve is arra a következtetésre jutott a bíróság, hogy a jogszabály alapján megállapítható 10 millió forintot meghaladó összeg mindenképpen aránytalan. Az az ötmillió forint összegű ügyvédi díjat tekintette olyan összegnek, ami a magas pertárgyértékre is tekintettel az alperesi jogi képviselő munkadíját és költségeit is nyilvánvalóan fedezi és az elvégzett ügyvédi tevékenységgel is arányban áll. Az alperes az áfa összegét nem számította fel, ezért a bíróság is nettó összegben állapította meg az ügyvédi munkadíjat.

Székesfehérvár, 2023. október 2.

dr. Gráner Zsófia s.k.
bíró