



Győri Ítéltábla

Az ügy száma:

Pf.III.20.152/2023/8.

A felperes:

GOMI Rendezvényszervező és Kereskedelmi Kft. (2481 Velence, Strand u. 25.)

A felperes képviselője:

Dr. Varga Tamás Zsolt Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Varga Tamás Zsolt ügyvéd; 1063 Budapest, Munkácsy M. u. 21. mgfszt.2.; elektronikus kapcsolattartásra kijelölt képviselő) és Perenyi Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Perenyi Tamás ügyvéd; 1137 Budapest, Szent István körút 16. IV/24.)

Az alperes:

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

Az alperes képviselője:

Kádár Balázs Ügyvédi Iroda (1054 Budapest, Báthory utca 7., dr. Kádár Balázs ügyvéd) **A per tárgya:**
kártérítés

Az elsőfokú bíróság és fellebbezett határozata:

Székesfehérvári Törvényszék 8.P.20.124/2023/6-I. számú ítélete

A fellebbező fél és a fellebbezés sorszáma:

felperes 7. sorszámú beadványa

Í t é l e t

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 2.500.000 (kettőmillió-ötszázezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A felülbírálat alapjául szolgáló elsőfokú tényállás

- [1] A felperes mint üzemeltető/bérlő és az alperes 2009. június 10-én üzemeltetési szerződést kötöttek a „Velencei-tó Kapuja” elnevezésű, az alperes kivitelezésében megvalósuló projekt keretében létrejövő létesítmények üzemeltetésére. A szerződés 1-2. pontjai rögzítette, hogy a beruházás befejezése, műszaki átadása 2010. áprilisban várható, és a tényleges üzemeltetési feladatok a beruházás befejezése után válnak esedékessé. A felperes azonban jogosult figyelemmel kísérni a beruházás folyamatát, a majdani üzemeltetést érintő kérdésekben véleményalkotási, észrevételezési jogot gyakorolni.

- [2] Az alperes – egyebek mellett – a szerződés 5.c. pontja szerint biztosítja a felperes számára a projekt részét képező 2700 m² alapterületű szolgáltatóház vonatkozásában, hogy az épület felső szintjén minimum 700 m², maximum 1000 m² alapterületű ráépítést hajtson végre saját költségen és arra az ingatlanrészre használati és tulajdonjogot szerezzen.
- [3] A 8. pontban megállapodtak, hogy a felperes a ráépítési jogát 60 millió Ft + Áfa összegű egyszeri díj megfizetésével válthatja meg, mely a ráépítés építési engedélye jogerőre emelkedését követő héten esedékes. Ennek nem teljesítése esetén a bérleti jogát nem érvényesítheti. A 9. pontban megegyeztek, hogy a ráépítési jog folyamatos gyakorlásáért a felperes bérleti díjat fizet, melynek összege a használatbavétel évében 4.200,- Ft/m²/év + Áfa és évente a KSH által kimutatott infláció mértékével változik. A bérleti díj évenkénti fizetésének kezdete a ráépítés használatbavételi engedélyének jogerőre emelkedését követő nap.
- [4] A 10. pontban megállapodtak, hogy a felperes a 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. E folyamatok zavartalan biztosításában az alperes támogatón együtműködik. A ráépítési és kivitelezési szakaszban a felperes folyamatosan egyeztetni tartozik az alperessel. A 11. pont szerint a ráépítést lehetőséghez képest annak – építési naplóban rögzített – megkezdését követő 12 hónapon belül megvalósított műszaki átadással be kell fejezni. A kivitelezés befejezése tervezett időpontjában várható késedelem tárgyában a felperes az alperessel köteles egyeztetni.
- [5] A 31. pont súlyos szerződésszegés esetére rendkívüli felmondási jogot biztosít a feleknek azzal, 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, az ennek kapcsán elvégzendő átadás-átvételnél nem tárgya a saját beruházásban kivitelezett ráépítés, annak további használatáért azonban a felperes tulajdonosként a 9. pont alapján meghatározott használati díjat köteles fizetni.
- [6] A 34. pont szerint az üzemeltetési szerződésnek elválaszthatatlan részét képezi az építési tervdokumentáció, a pályázati dokumentáció, az ajánlati felhívás, támogatási szerződés, valamint a nyertes ajánlattevő ajánlata.
- [7] 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.”

- [8] Az alperes a Velence 1367/28. hrsz-ú ingatlanon felépített szolgáltató épületre („Velence Korzó”) 2014. június 13-án kapott használatbavételi engedélyt. A projekt közlekedési létesítményeinek forgalomba helyezését a Fejér Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelőség 2014. augusztus 14-én jogerőre emelkedett határozatával engedélyezte. Kikötötte azonban, 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. E határidőt az alperes kérelmére először 2018. december 31-ig, majd 2020. december 31-ig meghosszabbította.
- [9] Az alperes képviselő-testülete 2016. márciusi ülésén a helyi építési szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) módosításáról határozott, majd a 25/2016. (XI.28.) önkormányzati rendelet azt módosította is. A szabályozási terveket úgy módosították, hogy a 1367/28. hrsz-ú ingatlanon található Velence Korzó épület mögötti közlekedési területeket (parkoló és szervizút) az önkormányzat közlekedési területbe kívánja átsorolni. A szabályozási vonalat a HÉSZ SZT1 jelű szabályozási tervlap melléklete rögzíti. Az alperes képviselő-testülete a 10/2019. (XI.07.) ÖK rendelettel változtatási tilalmat rendelt el egyebek mellett a 1367/28. hrsz-ú ingatlan vonatkozásában is. Ez 2020-ban, majd 2021-ben is fennmaradt.
- [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 engedély kérelmet 2018-ban nyújtotta be. Martonvásár Város Önkormányzatának Jegyzője Ph/2962-59/2018. számú határozatával 2018. augusztus 24-én engedélyezte a felperes által kérelmezett építési munka végzését: a meglévő épület bővítését, 16 lakás ráépítését. 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: Megállapította, hogy az ingatlan meglévő telekhatár vonala eltér a HÉSZ-ben 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 által indított közigazgatási perben a Veszprémi Törvényszék 9.K.70.136/2020/8. számú ítéletével a keresetet elutasította: Megállapította, hogy az érintett telek kialakítása nem felel meg a szabályozási vonalnak, mivel az a telekbe belemetsz, ezért a telket annak megfelelően kell kialakítani, ami nem történt meg. A telekalakítás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetéséig az érintett telekre új építmény építésére, meglévő építmény bővítésére építési engedély nem adható.
- [11] Az alperes a szerződést 2021. május 21-én azonnali hatállyal felmondta, annak hatálytalansága tárgyában a felek között a Székesfehérvári Törvényszéken indult per, mely jogerősen nem fejeződött be. A felperes 2021. november 3-án kelt levélben felszólította az alperest, hogy a ráépítéssel kapcsolatban a szerződésbe foglalt kötelmet haladéktalanul teljesítse. Ezt az alperes a 2021. november 11-én kelt válaszában elutasította egyrészt a jogviszony megszűnésére, másrészt a felperesnek a ráépítés teljesítése körében való késedelmére hivatkozással.

A kereset

- [12] A felperes keresetében szerződésszegéssel okozott kár címén 839.464.144, - Ft és ennek 2020. december 31-től a kifizetésig járó, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat 8 %-kal növelt mértékű kamata megfizetésére kérte

kötelezni az alperest. Keresetét a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: rPtk.) 318. § (1) bekezdésére, 339. § (1) bekezdésére, 355. § (1) bekezdésére, 360. § (1) bekezdésére, valamint az rPtk. 312. § (2) bekezdésére, 313. §-ára és 303. § (1) bekezdésére alapította.

- [13] Az alperes szerződésszegő magatartását az üzemeltetési szerződés 10. pontjában alperes által vállalt támogató együttműködés megsértésében jelölte meg. E kötelezettségét azzal szegte meg, hogy egyrészt 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 leszállítása és ennek ingatlan-nyilvántartási átvezetése érdekében. Másrészt a perbeli ingatlant érintő változtatási tilalom elrendelését is szerződésszegő magatartásként hivatkozta.
- [14] Érvelése szerint a telekalakítási eljárás megindítására az ingatlan tulajdonosaként csak az alperes jogosult a 34/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 21. § (3) bekezdése alapján. A HÉSZ módosításának oka az volt, hogy az alperes a perbeli ingatlanon található közlekedési területeket közlekedési területbe kívánta átsorolni. Ezért az elvárható magatartás az lett volna, hogy az ezt lehetővé tevő telekalakítási eljárást haladéktalanul elvégzi. Az alperes beavatkozóként részt vett a közigazgatási perben, így tudott arról, hogy magatartása szerződésszegést valósít meg. Az építési tilalmat elrendelő önkormányzati rendelet meghozatala pedig azért jelent szerződésszegést, mert ellentétes az üzemeltetési szerződés 5. és 10. pontjában vállalt alperesi kötelemmel. Az alperes mulasztása (a telekalakítás terén) és tevőleges magatartása (az építési tilalom elrendelése) külön-külön és együttesen is szerződésszegést valósított meg és ráépítési joga gyakorlását ellehetetlenítette. Az rPtk. 312.§ (2) bekezdése megalapozza a kárigényét, de a 313.§ is, és mivel a felperes a késedelem következményét választja, így az rPtk. 303. § (1) bekezdése is alkalmazható.
- [15] Előadta, hogy a Velence Korzó épület 2014. júniusában kiadott használatbavételi engedélyét követően az üzleti környezet és saját erőforrásai csak a 2017. év után tették lehetővé, hogy a ráépítés érdekében való eljárását megkezdje. Az üzletház megnyitását követően ugyanis az épületen és egyes bérlők üzleteiben 2014-ben, majd 2015-ben történt beruházásokkal 138.801.765 Ft kiadása volt. Ezután viszont 2016. márciusában az alperes képviselő-testülete a HÉSZ módosításáról határozott és azt módosította, majd pedig 2019-től az érintett ingatlanra is kiterjedő változtatási tilalmat rendelt el.
- [16] A felperes az építési engedély kérelmet benyújtotta, ám a jogerős közigazgatási határozat, majd közigazgatási per eredményeként építési engedélyt nem kapott. Az engedély megadását olyan ok zárta ki, amelynek elhárítására kizárólag az ingatlan tulajdonos alperes jogosult. Állítása szerint – bízva az alperes szerződésszerű eljárásában – a ráépítés érdekében egyeztetéseket folytatott a System Novum Innovatív Kft.-vel (a továbbiakban: Vállalkozó) és az általa 2019. december 20-án tett kivitelezési árajánlatot 2020. január 8-án elfogadta. Az alperes által elrendelt változtatási tilalom azonban kizárta, meggátolta a ráépítési jogának gyakorlását, a 2021. novemberi felszólító levélben foglalt igényét pedig az alperes elhárította.
- [17] Érvelése szerint az alperes szerződésben rögzített együttműködési kötelezettségének akkor tett volna eleget, ha elvégzi a területrendezést szabályozóként, majd tulajdonosként a telekalakítást, és ezután nem rendel el, illetve tart fenn változtatási tilalmat a perbeli ingatlanra. Szerinte a Kúria Pfv. IV.20.226/2016./4. sz. ítélete értelmében is az alperesnek kötelessége lett volna a szerződésszerű teljesítés céljából a HÉSZ módosítását követően a

szükséges telekalakítást elvégezni, és el kellett volna kerülnie olyan jogszabály alkotását, amely elzárja a felperest az őt szerződés szerint megillető joggyakorlástól.

- [18] Kárát elmaradt vagyoni előnyben jelölte meg. Annak 839.464.144 Ft-os összegét a ráépíteni kívánt apartmanok fajlagos forgalmi értékéből – 1.400.000 Ft/nm – kiindulva határozta meg akként, hogy a 16 lakás összes hasznos alapterületét 855 nm-ben vette figyelembe, melyek építkezés befejezését követő vagyoni értéke 1.197.000.000 Ft lett volna. Ebből levonta az építkezés tervezett költségeként a Vállalkozó árajánlata szerinti 281.335.856 Ft-ot, valamint az üzemeltetési szerződés 8. pontja szerinti bruttó 76.200.000 Ft ráépítési díjat. A forgalmi érték és bekerülési költség bizonyítására magánszakértő vélemény benyújtását indítványozta.
- [19] A kártérítés rPtk. 360. (1) bekezdése szerinti esedékességének azt az időpontot tekintette, amelyben a vagyoni előnye elmaradt: ez a ráépítés gyakorlati és jogi befejezéséhez köthető, melyet a jogerős használatbavételi engedély lehetséges megszerzésének időpontjában, 2020. december 31. napjában jelölt meg és ettől az időponttól igényelte a késedelmi kamatot is. Kifejtette, hogy a kártérítés esedékessége ezen időpontja folytán az üzemeltetési szerződés későbbi – vitatott jogszerűségű – felmondásának nincs jelentősége.
- [20] Álláspontja szerint a felperes részéről mulasztás, késedelem nem történt. A ráépítési jogért fizetendő egyszeri díj a ráépítési engedély jogerőre emelkedését követően vált volna esedékessé, amit azért sem fizetett meg, mert az ő jogellenes magatartása miatt nem szerzett építési engedélyt. A ráépítés gyakorlati megvalósításának előkészítése pedig csak akkor volt megkezdhető, amikor az az építmény már áll, amelyre a ráépíteni kívánnak. Emiatt legkorábban az épülte használatbavételi engedélyének 2014. júniusi kiadásakor kezdhette a szerződés 10. pontja szerinti kötelezettsége teljesítését. Ezzel az alperes is tisztában volt, hiszen nem hívta fel a felperest teljesítésre és nem is szankcionálta. Kiemelte, hogy nem a HÉSZ módosítása tényét állítja jogellenes magatartásnak, hanem azt, hogy a módosítást követően az alperes nem kezdeményezte a telekalakítást, és azóta is folyamatos jogsértésben van. Emellett arra is hivatkozott, hogy a ráépítés joga nem határidőhöz kötött, jogvesztést sem kötöttek ki.

Az ellenkérelem

- [21] Az alperes a kereset elutasítását kérte, azt jogalapjában és összecszerűségében is vitatta.
- [22] A szerződés felmondása miatt kérte az eljárás felfüggesztését az e tárgyban folyó per befejezéséig mivel, hogy az alperesi felmondás esetére a szerződés 31. pontja a felperes kártérítési igényét kizárja. Vitatta, hogy a 8. pont szerinti ellenérték a ráépítést követően volt esedékes, szerinte az a ráépítés jogának gyakorlását feltételhez kötötte, melyet a felperes a 8. pont szerinti összeg megfizetésével válthatott volna meg. Mivel erre nem került sor, a ráépítés joga nem is illeti meg a felperest, így a ráépítés elmaradásáért kártérítés ezért sem jár neki.
- [23] Álláspontja szerint a szerződés 10. pontja alapján a felperes kötelezettsége volt, hogy a szerződés 2009-es aláírását követően haladéktalanul megkezdje a ráépítési jog gyakorlásához szükséges valamennyi előkészítési, tervezési, engedélyezési eljárást annak érdekében, hogy a projekterület átadását követően a ráépítés minél hamarabb megkezdődhessen. A felperes vállalta a szerződéskötést megelőző közbeszerzési eljárás ajánlattételi felhívásában foglaltakat is, így a III.1. pont alapján azt, hogy a projekt átadását követő 1 éven belül végrehajtja a ráépítést. Ehhez képest csak a szerződés megkötését követő 9 év után nyújtott be építési engedély kérelmet, azaz nem tett eleget a szerződésben foglalt kötelezettségének. E saját

felróható szerződésszegése vezetett oda, hogy az építési engedélyt 9 évvel később már nem tudta megszerezni. E mulasztás kizárólag neki felróható, az ebből eredő kár megtérítésére az alperes nem kötelezhető az rPtk. 4. § (4) bekezdése alapján.

- [24] Vitatta, hogy az üzletház megnyitását követően a felperesnél felmerült költségek akadályozták őt a 10. pont szerinti kötelezettsége haladéktalan teljesítésében. E kiadásai ugyanis a szerződéskötés után 5 évvel később keletkeztek, azt az érintett bérlők a részére megtérítették, illetve a bérleti díj előteljesítésével fedezték. Emellett a felperes üzleti kockázatát képezi az, hogy az üzemeltetési kiadásai lehetővé teszik-e a szerződésben tett vállalásai teljesítését. Szerinte az építési engedély megszerzése a felperes számára a szerződés megkötésétől az üzemeltetett terület átadásáig akadály nélkül lehetséges lett volna.
- [25] Hangsúlyozta, hogy a felperes ismerte a megvalósítandó projekt, építmények terveit, így azok előírásait is. A projekt keretében valósultak meg olyan közlekedési létesítmények is (parkolósáv, gyalogos-átkelőhelyek, szervízút, gyalogutak, kerékpárutak), amikre a Közlekedési Hatóság által 2008-ban kiadott építési engedély előírta, hogy a megvalósuló létesítményeknek a helyi közúthálózat részeként kell üzemelnie. Ebből következően 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.
- [26] Előadta, hogy a közlekedési létesítmények az uniós támogatásból megvalósított projekt fenntartási kötelezettséggel érintett részei voltak, így a projektterületről való leválasztás a fenntartási kötelezettséget, a támogatás elszámolását érintette, veszélyeztette volna. Ezért az alperes kérelmére az építést engedélyező hatóság jogutódja 2014-ben a közlekedési létesítmények ideiglenes forgalomba helyezését engedélyezte azzal, hogy azok „közút” megnevezésű ingatlan-nyilvántartási átvezetésére 2016. március 31-ig adott határidőt. A közlekedési létesítményekre vonatkozó fenti építési és forgalomba helyezési előírásoknak megfelelően került sor a HÉSZ módosítására, amely az építménymagasság, a beépítési százalék és a legkisebb teleknagyság módosításával biztosította a további fejlesztések megvalósítását a felperes által üzemeltetett területen.
- [27] Álláspontja szerint az alperes az adott helyzetben elvárható magatartást tanúsította. A forgalomba helyezési engedélyben foglaltak szerint meg kellett teremtenie az ingatlan-nyilvántartási átminősítés feltételeit. A telekalakításra viszont csak a projekt fenntartási időszak lejártával, az eredményes fenntartásról kiállított dokumentumokat követően kerülhet sor, amiről az alperes a felperest tájékoztatta is. Az üzemeltetési szerződés lényeges eleme volt a megvalósult projekt fenntartása és üzemeltetése, amit csak úgy lehet biztosítani, hogy a megvalósult létesítményeiket együtt tartják, ideértve a közlekedési létesítményeket is. A felperes arról is tudott, hogy az üzemeltetésbe adott ingatlan közlekedési létesítményeinek jogszerű működéséhez az alperesnek a határozatban előírt feltételeket teljesítenie kell, és e feltételek teljesítése a telekalakítási kötelezettség folytán érinti az üzemeltetett területeket. Az alperes pedig annak érdekében, hogy a felperes a szerződéses kötelezettségét teljesíteni tudja, kezdeményezte az ideiglenes engedély meghosszabbítását és a szabályozási terv módosítását is – az ideiglenes forgalomba helyezési engedély hatályát figyelembe véve – a lehető legkésőbb határozta el.
- [28] Rámutatott, hogy a HÉSZ a 25/2016. (XI.28.) KT rendelettel módosult és azt csak a 2017. január 1. után indult ügyekben kellett alkalmazni. Ha a felperes 2017. január 1. előtt – bár a

haladéktalanként vállalt kötelezettségéhez képest 7,5 évvel a szerződéskötés után – benyújtotta volna az építési engedély iránti kérelmét, úgy érvényes építési engedélyt szerezhetett volna és az építésre további összesen 5 év állt volna rendelkezésére az építésügyi szabályok alapján. Szerinte tehát a felperes mulasztása, szerződésszegése folytán nem került erre sor.

- [29] A változtatási tilalmat illetően arra hivatkozott, hogy az az összes Velencei-tó partján fekvő ingatlanra vonatkozik és nem végleges, hanem csak ideiglenes, ami nem jelenti azt, hogy az alperes véglegesen elzárkózott a ráépítés jogának gyakorlásától. Ez egyébként egy olyan jogszabályban meghatározott feltételhez kötött korlátozás, amelynek jogszabályon alapuló alkalmazása és ideiglenességének ténye is kizárja, hogy a felperes emiatt kártérítés iránti igényt érvényesítsen. Hivatkozott arra, hogy az Étv. 30. § (5) és (5a) bekezdése kizárja az építési jogosultsággal érintett fél kártalanítását, így a felperes kártérítési keresete sem lehet alapos. Kiemelte, hogy az alperesnek nem csak joga volt az építési szabályzatainak megváltoztatása, de jogszabályi kötelezettsége, tehát a felperesi kereset ezen okból is megalapozatlan. A HESZ-t módosító és a változtatási tilalmat elrendelő rendeletet jogszabályi felhatalmazás alapján alkotta, így az jogellenes sem lehet. Emellett a kereset azért sem lehet alapos, mert károkozó magatartásként az alperes jogalkotási tevékenységét jelöli meg, azt arra vezeti vissza. Ha a felperes az alperes jogalkotását tekinti jogellenes cselekménynek, akkor az az rPtk. 349. § szerinti jogalkotással okozott kárt jelent. Ilyen jogalapra viszont nem hivatkozott, ezért azt további vizsgálat nélkül el kell utasítani. Hangsúlyozta, hogy az alperes önkormányzat kettős szereppel bír: egyrészt a gazdasági élet szereplőjeként szerződéseket köt, másrészt szabályozóként is eljár. A szerződést tisztán polgári jogi szerződésnek kell tekinteni, így az alperes jogalkotási tevékenysége olyan közigazgatási tevékenység, ami nem vizsgálható a szerződés teljesítésével összefüggésben. Az olyan jogszabály, mint bármely más jogszabály, és nem az alperes szerződésszegést megvalósító tevékenysége.

- [30] Vitatta a kereset összecszerúságát és a Vállalkozó árajánlatát is. Kiemelte, hogy a felperes a 2019. február 8-án jogerős építési engedélyt elutasító határozatot 2019. március 19-én támadta meg keresetével, ezért nem számíthatott alappal arra, hogy 2019-ben a kivitelezést megkezdheti. Az ajánlat és elfogadása valóságát is vitatta, mert az árajánlat 2019. december 20-án úgy jelöli meg Berényi Csabát a felperes ügyvezetőjének, hogy a cégnyilvántartásba ekkor még nem volt bejegyezve. Az árajánlat tartalmának valóságát azért is vitatta, mert az engedélyezési tervek alapján a pontos műszaki tartalom és mennyiségek nem ismertek, így a kivitelezésre sem lehetett megalapozottan árajánlatot tenni. Emellett az ajánlatból a költségvetés tartalma ellenőrizhetetlen, megfogalmazása pongyola, nem derül ki a fajlagos anyag- és díjköltség, valamint az sem, hogy nettó vagy bruttó költségeket tüntet-e fel.

Az elsőfokú bíróság döntése és indokai

- [31] Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította és kötelezte a felperest az alperes javára 5.000.000 Ft perköltség megtérítésére.
- [32] Alaptalan találta az alperes azon védekezését, hogy a szerződés 8. pontja szerinti díj megfizetésének hiányában a ráépítési jog nem is illette meg a felperest. Az ugyanis csupán a jogerős építési engedély kiadásával vált esedékessé, amelyet a felperes nem szerzett meg, így fizetési kötelezettsége sem keletkezett. Nem tulajdonított jelentőséget a szerződés alperes általi felmondásának és az e tárgyban folyó másik pernek sem, mivel a felperes által állított kár a felmondás előtt következett be. Emiatt nincs jelentősége, hogy utóbb a felmondás a jövőre nézve megszüntette-e a szerződést és a felperes kártérítési igényét kizáró 31. pontnak

sem, mert a felperes kárigénye nem a felmondással összefüggő kár megtérítésére irányult. Erre tekintettel a szerződésszegésre alapított kártérítési igényt érdemben vizsgálta az rPtk. 318. § (1) bekezdésének utaló szabálya folytán alkalmazandó rPtk. 339. § (1) bekezdésére figyelemmel.

- [33] A szerződés rendelkezéseiből kiindulva vizsgálta, hogy felperes által állított alperesi magatartások szerződésszegést valósítanak-e meg. A 8. és 9. pont alapján megállapította, hogy a szerződés a ráépítéssel kapcsolatban nem pusztán jogot biztosított a felperesnek, hanem az kötelezettsége is volt, amely fizetési kötelezettséget is keletkeztetett a terhére. Nem csupán a felek által hivatkozott egyszeri 60 millió Ft + Áfa összegben, hanem a használatbavételtől folyamatos területalapú bérleti díj formájában is. A ráépítési jog tehát nem pusztán egy felperest illető egyoldalú jogosultság, hanem az egyben kötelezettség is volt.
- [34] A felperes ráépítési kötelezettségét szabályozó 10. pontból kiemelte, hogy a felperes köteles volt a szerződés aláírását követően *haladéktalanul* megkezdeni a ráépítéshez szükséges előkészítési, tervezési, engedélyezési eljárásokat, kifejezetten annak érdekében, hogy a beruházás átadását követően a ráépítés minél hamarabb megkezdődhessen, az alperes pedig *ezen folyamatok* zavartalan biztosításában vállalt együttműködést. Az alperest terhelő együttműködési kötelezettség tehát nem egy időkorlát nélküli kötelezettség volt. Bár a szerződés konkrét és jogvesztéssel járó határidőt a ráépítés teljesítésére nem tartalmaz, a felperesnek a tervezési és engedélyezési eljárásokat a szerződés aláírását követően haladéktalanul meg kellett kezdeni azért, hogy az építési tevékenység is a beruházás átadását követően minél hamarabb megkezdődhessen, valamint azt a 11. pont szerint lehetőleg 12 hónapon belül be is kellett fejeznie. Rámutatott, hogy az ajánlati felhívás III.1. pontja konkrétan a projekt átadástól kezdődő 1 éves határidőt rögzített a ráépítés elvégzésére. Ez ugyan végül nem ilyen tartalommal, hanem kicsit megengedőbbben került bele a szerződésbe, de a szerződés 34. pontja szerint az annak részét képező ajánlati felhívás tartalmát is figyelembe vette a szerződéses nyilatkozatok értelmezése során.
- [35] Rögzítette, hogy az rPtk. 207. § (1) bekezdése alapján 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. Úgy ítélte meg, hogy az ajánlati felhívásban szereplő projekt átadástól kezdődő 1 éves ráépítési határidőre figyelemmel, majd az ezt követően megkötött szerződésben az előkészítési, tervezési és engedélyezési eljárásokra használt „haladéktalanul megkezdí” kifejezést, az átadást követően a ráépítés „minél hamarabb” való megkezdésének előírását, végül az építkezés kezdésétől számított lehetőleg 12 hónapon belüli befejezési idejét, mint a ráépítés teljesítésére vonatkozó kötelezettséget érintő határidőket, valamint ütemezést a nyilatkozó feltehető akaratára és az eset körülményeire – különösen a projekt uniós forrására – tekintettel, a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint nem lehet úgy értelmezni, hogy a felperesnek a ráépítés teljesítésére korlátlan ideje állt rendelkezésre. Alapvetően tartotta a felperes azon hivatkozását, hogy a ráépítés nem kezdhető meg addig, amíg nincs kész az alapul fekvő épület. Egyrészt a ráépítés jogi és fizikai feltételeivel, azok teljesítésének időigényével a szerződés aláírásakor is tisztában volt és ekkor az előkészítés megkezdésére haladéktalan kötelezettséget vállalt. Másrészt a tervezés és az engedélyeztetés előkészítésének a valóságban sem akadálya az, hogy az épület ekkor még nem volt készen, mivel a tervek ismertek voltak.
- [36] A fenti időbeli ütemezés alapján az alperes támogató együttműködésének a szerződés aláírását követő időszaktól a projekt átadását közvetlenül követő időszakban kellett megvalósulnia

annak érdekében, hogy a ráépítés minél hamarabb megkezdődhessen. Ebben az időszakban nem volt akadálya annak, hogy a felperes jogerős építési engedélyt szerezzon, mivel a projekt átadása ugyan végül 2014-ben történt meg, de az alperes képviselőtestülete csak 2016. november 28-án módosította a HÉSZ-t, ami csak 2017. január 1-jével lépett hatályba. A HÉSZ módosításának szándéka pedig már a 2016. márciusi képviselőtestületi ülés óta konkrétan is ismert volt és a felperesnek ismernie kellett azokat a körülményeket is, amelyek a HÉSZ módosítását szükségessé tették.

- [37] Hangsúlyozta, hogy mindezekhez képest kell értékelni azt, hogy az alperes megsértette-e az együttműködési kötelezettségét és ezzel kárigényt megalapozó szerződésszegést követett-e el.
- [38] Kiemelte, hogy a felperes a ráépítés engedélyeztetése iránt csak a 2017. évet követően kezdett intézkedni a saját üzleti kockázatába tartozó és egyébként is a szerződéskötést követő 5-6 évvel később felmerült okok miatt, így saját késedelme nem menthető. A felperes volt tehát az, aki szerződést megszegve nem intézkedett haladéktalanul a szerződés 2009-es aláírását követően annak érdekében, hogy a ráépítést a projekt átadásakor minél hamarabb megkezdhesse. Azt követően sem tett lépéseket, hogy 2014-ben az épület átadása is megtörtént. A felperes tehát nem végezte el azon szerződéses kötelezettségeit akkor, amikor kellett és nem volt semmilyen jogi akadálya az építési engedély megszerzésének, az építkezés elvégzésének. Az a körülmény, amely a 2018-ban kezdeményezett építéshatósági eljárás során az építési engedély megadását meggátolta csak a 2016. november 28-i HÉSZ módosítással állt elő és csak a 2017. január 1-jét követően indult építéshatósági eljárásokban jelentett jogi problémát.
- [39] Megállapította, hogy abban az időszakban, amikor a felperesnek a ráépítési kötelezettségét teljesíteni kellett volna, az alperes biztosította az ehhez szükséges körülményeket, nem tanúsított szerződésszegő magatartást. Sőt a ráépítés tervezett befejezésének időpontjában is akadálytalanul építési engedélyt kaphatott volna még a felperes. A ráépítés tekintetében a felperes volt szerződésszegő és e késedelme vezetett ahhoz, hogy amikor az építési engedély megszerzése iránt intézkedett, azt a jogi környezet éppen nem tette lehetővé.
- [40] Álláspontja szerint az alperes az adott helyzetben általában elvárható magatartást tanúsította. E körben figyelembe vette, hogy a felperes felróható késedelembe volt a ráépítés előkészítésében és megkezdésében: az építési engedélykérelmet a szerződés aláírástól számított 7,5 évig, a projekt átadásától számított több, mint 2 évig benyújthatta volna be úgy, hogy az engedélyt megkaphatta volna. A kérelmet azonban csak mintegy 9 évvel a szerződés aláírását követően nyújtotta be. Az alperes viszont a szerződésben a ráépítési jog gyakorlására rögzített időszakban a ráépítés lehetőségét biztosította számára. A HÉSZ módosításának szükségességét és a telekalakítási eljárás megindítása halogatásának indokát adta, melyekkel a felperesnek is tisztában kellett lennie. Az alperes az üzemeltetésre átadott létesítmények működése, mint az üzemeltetési szerződés fő célja szem előtt tartásával járt el, mellyel a felperes is számolhatott, aki ugyanakkor a ráépítést a szerződés szerint meghatározott időszakban nem kezdte meg.
- [41] Az építési tilalmat elrendelő 2019. novemberi önkormányzati rendelet és annak további fenntartását illetően úgy ítélte meg, hogy az ugyan valóban jogalkotási aktus, de ez önmagában nem zárja ki, hogy azzal az alperes szerződésszegő magatartást valósítson meg. Ugyanis az nem általános jellegű, hanem konkrét ingatlanokat érintő korlátozást vezetett be; annak ellenére, hogy amögött egy szabályozási koncepció áll. Arra az álláspontra helyezkedett azonban, hogy mivel az alperes együttműködési kötelezettségének időbeli korlátja volt, ezért

a 2019-es és azt követő jogalkotás nem valósítja meg a szerződés 10. pontjában vállalt együttműködés megsértését. A felperesnek engedett ráépítési jog ugyanis nem egy időben korlátlan egyoldalú jogosultság volt, hanem a 10. és 11. pontban írtak szerint teljesítendő kötelezettség is. E körben az alperes által hivatkozott Évt. és 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet rendelkezéseket nem tartotta relevánsnak, mert a felperes nem kártalanítási igényt érvényesített, és nem is közigazgatási jogkörben okozott kár címén érvényesítette keresetét.

- [42] Utalt arra is, hogy amennyiben a ráépítési jogot egy határidő nélküli jogosultságnak kellene tekinteni, akkor a projekt uniós elszámolásának lezárását követően a telekalakítás elvégezhető lesz, így elhárulhat az az akadály, amely jelenleg az építési engedély megszerzésének a gátja. A ráépítési beruházás tehát nem tekinthető véglegesen megghiúsultnak a megjelölt okból.
- [43] A hivatkozott Kúria Pfv.IV.20.226/2016./4. sz. ítéletet illetően rámutatott, hogy annak tényállása jelen ügytől eltér. Ott azért állapították 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 az ingatlannyilvántartás adatainak nem felelt meg, és a felperesek – nem az önkormányzattól, hanem az őt követő tulajdonostól való – vételkor nem is ismerhették fel, hogy az ingatlan nem minősülhet építési teleknek; építési engedély iránti kérelmük emiatt lett elutasítva. Az eset a perbelivel annyiban analóg, hogy itt is az alperes mint tulajdonos nem intézkedett aziránt, hogy az ingatlannyilvántartási helyzet a HÉSZ-nek megfelelően legyen kialakítva, azaz a jogszabálmódosítást követően a telekalakítási eljárást elmulasztotta. Ugyanakkor jelen perben az ingatlan tényleges helyzete a nyilvántartásban írttal azonos, és nem deliktualis kárfelelősség, hanem kontraktuális kárfelelősség az igényérvényesítés alapja. Emellett a felperes helyzete is eltérő, mert egyrészt a projektre való rálátása és érintettsége okán felismerhette, hogy az ingatlan jogszabályi környezetében milyen változások lesznek majd szükségesek és várhatóak. Másrészt ő maga is szerződésszegő módon járt el akkor, amikor 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 az épület használatbavételi engedélyt kapott.
- [44] Arra az esetre, ha a szabályozási vonalnak megfelelő telekalakítás elmaradása az alperes szerződésszegésének minősül, az alperes kártérítési felelősség alól való mentesülése körében értékelte, hogy 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. Az ennek megfelelő telekalakítás elvégzése ugyanakkor olyan változást jelentene, amely az uniós forrás felhasználásával megvalósult beruházás fenntartási és elszámolási időszakában nem megvalósítható. Rámutatott, hogy az alperes által a HÉSZ módosítás szükségességével és a szabályozási vonalak bevezetésének okaival kapcsolatban, az uniós pénzek felhasználásával és esetleges visszafizetési körülményeivel kapcsolatban előadott tényállításokat, hivatkozásokat a felperes nem tette vitássá. Csupán arra hivatkozott, hogy a fenntartási időszak már eltelt, míg az elszámolás megtörténtének hiányát nem vitatta, amint azt sem, hogy mindezen körülményekről tudomása volt vagy lehetett. Mindezek alapján arra jutott, 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 áll fenn.
- [45] Nem találta alaposnak az rPtk. 312. § szerinti lehetetlenülés szabályaira való hivatkozást 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. Továbbá a ráépítés felperes által hivatkozott akadályja nem végleges, tehát a ráépítés szerződéses „határidőn” túli gyakorlását nem végleges jelleggel akadályozza. Az alperes terhére rótt magatartást nem lehet a 10. pontban írt – adott időszakban fennálló – együttműködési kötelezettség teljesítésének megtagadásaként értékelni, így a felperest nem illeti meg az rPtk. 313. § szerinti késedelem vagy lehetetlenülés következménye közötti választás joga sem.

- [46] Rögzítette, hogy a fentiek alapján a keresetet a jogalapjában megalapozatlannak találta, ezért mint szükségtelent mellőzte az összecszerűség tekintetében a bizonyítást.

A fellebbezés

- [47] A felperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését kérte a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 381. §-a alapján. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság az üzemeltetési szerződést helytelenül értelmezte, nem a keresetben megjelölt időintervallumban vizsgálta az alperes jogellenes mulasztását és magatartását, valamint tévesen minősítette az alperes magatartását az adott helyzetben általában elvárhatónak. Emiatt tévesen jutott arra, hogy a kereset jogalapját tekintve megalapozatlan, ezért az összecszerűség tekintetében szükséges és felperes által indítványozott bizonyítást jogszabálysértéssel mellőzte. A felperes ezáltal nem volt képes a Pp. 265. § (1) bekezdése szerinti bizonyítási kötelezettségét teljesíteni, attól az elsőfokú bíróság jogellenesen elzárta és e jogszabálysértés alapozza meg a hatályon kívül helyezésre irányuló fellebbezési kérelem alaposságát. Amennyiben ugyanis a helyes következtetésnek megfelelően az alperes kártérítési felelőssége fennáll, az elsőfokú bíróságnak le kellett volna folytatni az összecszerűség tekintetében a bizonyítási eljárást.
- [48] Álláspontja szerint az üzemeltetési szerződés 10. pontját az elsőfokú bíróság helytelenül értelmezte és a felperesi kötelezettség teljesítésében mutatkozó késedelem tényéhez tévesen jogvesztő hatást kapcsolt. Annak tulajdonított jelentőséget, hogy a felperes a szerződés szerinti haladéktalan előkészítési kötelezettsége ellenére csak évekkel később nyújtotta be az építési engedély kérelmet. 2017. január 1-jéig azonban az alperes szerződésszegő magatartást nem tanúsított, semmi olyan gátló tényező nem volt, ami a felperes késedelme hiányában arra vezethetett volna, hogy építési engedély iránti kérelme elutasításra kerüljön. Ha tehát a felperes 2017. január 1. előtt teljesíti az általa vállalt kötelezettségeit, nem lett volna akadály a ráépítés teljesítésének. Ebből következően az alperes által eszközölt magatartásoknak (2016-os HÉSZ módosítás, 2019-es változtatási tilalom) nincs jogi jelentősége. Ezzel a felperes szerződésszegésének, késedelmének olyan jogkövetkezményt tanúsított, hogy a felperes 2017. január 1-jétől elvesztette az alperessel szemben a kártérítés érvényesítésének jogát.
- [49] Figyelmen kívül hagyta azonban, hogy a szerződés 10. pontja szerinti felperesi kötelem magában foglalta a következő, időrendben egymást követő részfeladatokat: (1.) tervezés (építési engedély műszaki dokumentációjának elkészítése), (2.) építési engedélyezési eljárás lefolytatása, (3.) ráépítés kivitelezése, (4.) használatbavételi eljárás lefolytatása. Az elsőfokú ítélet szerint mindezen részfeladat elvégzéséhez a szerződés aláírását követően, tehát még 2009-ben hozzáfoghatott volna. Álláspontja szerint azonban csak az első részfeladat, az engedélyezési tervek elkészítését kezdhette volna meg, míg a többi feladat elvégzésére az „irányadó építésügyi szabályokra” figyelemmel kizárólag az alépítmény (korzó épület) jogerős használatbavételi engedélyének kiadását követően kerülhetett volna sor. Ezért a felperes csak a második részfeladat teljesítésével esett késedelembe azzal, hogy építési engedély iránti kérelmét 2017. november 20-án nyújtotta be. Az elsőfokú bíróság szerint

2017. január 1-jéig kellett volna a ráépítési kötelezettségét teljes egészében teljesíteni, így késedelme azzal járt, hogy ráépítési jogát elvesztette, ezért ezt követő időponttól az alperes szerződésszegő mulasztást, tevékenységet nem fejthetett ki. A jogvesztésre vonatkozó álláspontja azonban téves, mert az rPtk. 250. § (1) bekezdése szerinti ilyen írásbeli megállapodás felek közt nem volt. Az alperes sem élt a felperes késedelme miatt sem a felmondás lehetőségével, sem felszólítással, sem a szerződés 11. pontja szerinti egyeztetéssel. Az elsőfokú bíróság tehát tévesen jutott arra, hogy a felperesi késedelem a felperes kártérítéshez való jogának elenyészését eredményezte, mivel ahhoz sem a felek szerződés, sem az rPtk. ilyen jogkövetkezményt nem kapcsol.

- [50] Ezen téves alapmegállapítás folytán az elsőfokú bíróság nem a felperes által keresetében megjelölt időintervallumot, a 2017. december 12-től napjainkig tartó időszakot vizsgálta az alperes szerződésszegő magatartása vonatkozásában, mondván, hogy ez az időszak a felperes késedelme folytán jogilag nem releváns. Ebből következően a keresetben hivatkozott kártérítési felelősséget megalapozó alperesi mulasztás, tevékenység értékelését nem végezte el.
- [51] Tévesnek tartotta az elsőfokú bíróság azon jogi álláspontját is, hogy az alperes úgy járt el, ahogy az adott helyzetben általában elvárható. Hangsúlyozta, keresetében nem azt sérelmezte, hogy az alperes a HÉSZ-t módosította, hanem azt, hogy elmulasztotta ezt követően a telekalakítás haladéktalan elvégzését, amit a mai napig sem tett meg, noha az ítélet szerint is azt 2020. december 31-ig el kellett volna végeznie. Nem tekinthető elvárható magatartásnak egy olyan jogellenes mulasztás, ami egyben egy hatósági határozat megsértésével jár és e mulasztás egyúttal automatikusan elzárja a felperest a szerződésben biztosított joga gyakorlásától. A felperes szerint ezért irányadó a Kúria Pfv.IV.20.226/2016./4. számú határozata az alperes kártérítési felelősségének jogalapját illetően, mivel a perbeli esetben nem egyezik meg a tényleges helyzet a közhiteles nyilvántartás adataival, hiszen az alperes a közlekedési területeket a HÉSZ-ben átsorolta, de ennek ingatlan-nyilvántartási átvezetését mai napig nem végezte el. A deliktuális és kontraktuális kárfelelősségi szabály pedig az rPtk. hatálya alatt gyakorlatilag azonos.
- [52] Azzal kapcsolatban, hogy a felperes az elsőfokú ítélet szerint nem vitatta a HÉSZ módosítás szükségességével, okaival, az uniós pénzek felhasználásával és esetleges visszafizetés körülményeivel kapcsolatos alperesi tényelőadásokat arra hivatkozott, hogy a Pp. 266. § (1) bekezdése alapján csak a bírói felhívásra nem vitatott tények fogadhatók el valónak. Ilyen felhívást azonban az elsőfokú bíróság nem adott ki és az alperes e körben okirati bizonyítékot nem csatolt.
- [53] Azt is vitatta, hogy a ráépítést akadályozó körülmények nem tekinthetők véglegesnek, csupán átmenetileg akadályozzák azt. Az ingatlan-nyilvántartási állapot rendezetlensége és a változtatási tilalom ugyanis 2017. január 1-től mai napig változatlanul fennáll, azok elhárítása az alperes egyoldalú akarat-elhatározásán múlik és mindaddig, amíg ebben változás nem történik, a felperes oldalán ez véglegesnek tekinthető.

A fellebbezési ellenkérelem

- [54] Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.
- [55] Hangsúlyozta, hogy a felperes a Pp. 381. §-ára alapítottan, azaz az ügy érdemére kiható lényeges eljárási szabálysértésen alapuló hatályon kívül helyezést kért. Fellebbezésében

azonban nem jelölt meg eljárási szabálysértést, hanem a Pp. 369. § (3) bekezdése szerinti anyagi jogi felülbírálatot kér és indokol. Mivel az ítélet megváltoztatása iránti kérelem nélkül kizárólag hatályon kívül helyezést kér, azonban a kifejtett indokok anyagi jogi felülbírálatra irányulnak, ezért álláspontja szerint a Pp. 382. §-a alkalmazásának van helye.

- [56] Érdemben arra hivatkozott, hogy a felperes lényegében más tényállás és más jogi következtetés megállapítását tartja indokoltnak, vagyis a bizonyítás eredményét tekinti okszerűtlennek. Ez viszont csak akkor állapítható meg, ha az adott bizonyítékok alapján – logikai hibát vétve – nem juthatott volna az általa elfogadott következtetésre. Ez azonban nem áll fenn. Kiemelte, hogy a felperes az elsőfokú eljárásban és fellebbezésében is kizárólag a szerződés 10. pontját veszi alapul. A szerződés 34. pontja alapján azonban annak részét képezi az építési dokumentáció, a pályázati felhívás, az ajánlati felhívás, a támogatási szerződés és a nyertes ajánlat.
- [57] Ennek megfelelően az elsőfokú ítélet figyelemmel volt az ajánlati felhívás III.1. pontjában tett azon felperesi vállalásra, hogy a projekt átadását követő *1 éven belül* végrehajtja a ráépítést. Ezen okirati bizonyíték alapján helyes az az ítéleti ténymegállapítás, hogy a felperes nem tett eleget azon szerződéses kötelezettségének, hogy annak megkötését követően *haladéktalanul* megkezdje a ráépítés előkészítési tevékenységet. E tevékenység első lépéseit legkorábban a szerződés 2009-es megkötését követő 8 évvel később, csak 2017-ben tette meg, és a projekt 2014-es átadásától számítva is az előkészítés megkezdéséig több, mint 2,5 év telt el. Mindez önmagában meghaladja a ráépítésre – és nem az előkészítésre, tervezésre, engedélyezésre – vállalt határidőt. Ezek miatt az sem okszerűtlen megállapítás, hogy a felperes szerződésszegésben, késedelemben állt.
- [58] Alaptalannak találta azon felperesi érvelést, hogy a ráépítés egyes részfeladatai megkezdése nem volt elvégezhető és elvárható 2009-ben és csak az alépítmény elkészültét követően kerülhetett (volna) sor ezekre. Rámutatott, hogy ha ez így lenne, azzal a felperesnek már a szerződéskötéskor számolnia kellett, hiszen a szerződés és közbeszerzési kiírás is rögzítette, hogy a projekt megvalósítása még nem fejeződött be. Arra is hivatkozott, hogy a felperes e jogszabályhelyekkel egyébként alá sem támasztott nyilatkozata a Pp. 372. § (2) bekezdésébe ütközik. Az előkészítés és kivitelezés elkezdésének elmulasztása a felperes üzleti kockázata, ami az alperes felelősségét nem alapozza meg.
- [59] Valótlannak tartotta a felperes azon hivatkozását, hogy az elsőfokú ítélet azt állapította meg, a ráépítést 2017. január 1-ig kellett volna teljesítenie és ez az időpont jogvesztő volt a felperes részére. Az ítélet ugyanis épp ellenkezőleg azt állapította meg, hogy amikor a felperesnek gyakorolnia kellett volna a ráépítési jogát – a szerződéskötést követően haladéktalanul, az átadást követően 1 éven belül – annak semmilyen akadálya nem volt 2009-től 2017-ig. Szerinte ez kizárólag a felperes szerződésszegése, melynek körében forráshiányra hivatkozott, ami szintén nem alapozza meg az alperes kárfelelősségét.
- [60] Ebből következően az alperes a szerződésnek megfelelően járt el, biztosította a ráépítéshez szükséges feltételeket jóval azt meghaladó időtartamban, mint amely alatt a szerződés szerint azt kellett volna. Azt követően pedig magatartása nem felróható, mert a felperes által is ismert és előre látható okok indokolták a HÉSZ módosítást és a területnek a szabályozási vonal mentén történő kialakításának elhúzódását, ami a kimentésre kellő okot ad. Ebből következően a 2017. január 1-jét követő időszak vizsgálata nem volt releváns, e tényállásból egyenesen következik az elsőfokú ítélet azon helyes megállapítása, hogy a felperes saját késedelme okozta azt, hogy amikor az építési engedélyt szeretne volna megszerezni, azt az ingatlan jogszabályi környezete éppen nem tette lehetővé. Azért is alaptalan a felperesnek az

alperesi felróhatóságra vonatkozó okfejtése, mert – amint az az elsőfokú ítélet helyesen kifejti – amennyiben a felperes ráépítési joga az üzemeltetési szerződés hatálya alatt időben korlátlan, akkor az nem lehetetlenült, így erre alapított keresete megalapozatlan. Ha viszont a ráépítési jog időben korlátos, úgy a bíróság 2017-ig tartó fenti levezetése alapján okszerű a bíróság döntése.

- [61] Az alperes által a védekezésében a kimentés körében előadottakat illetően arra hivatkozott, hogy a Pp. 201. § (1) bekezdés *a)* pontjából és 203. § (2) bekezdés *a)* pontjából következően a felperesnek a válasziratban elő kellett volna adnia, hogy az alperesi tényállításokat mennyiben és milyen okból vitatja, melynek elmaradását úgy kell tekinteni, hogy azt a felperes nem vitatja. Mivel a nyilatkozattételt a Pp. szabályozza, a bíróságnak nincs kötelessége, hogy erre a jogi képviselővel eljáró felperest felhívja.

Az ítélet tábla döntése és indokai

- [62] A fellebbezés nem alapos.
- [63] Az ítélet tábla megalapozatlannak tartotta az alperesnek a fellebbezési kérelem és indokait illető azon hivatkozását, hogy a felperes nem jelölt meg eljárási szabálysértést, kizárólag anyagi jogi felülbírálatot kért és megváltoztatás iránti fellebbezési kérelem hiányában a Pp. 382. § alapján – az ügy érdemét nem érintve – az elsőfokú ítélet helybenhagyásának van helye.
- [64] A felperes két eljárásjogi szabálysértésre is hivatkozott fellebbezésében: Állította, hogy a Pp. 266. § (1) bekezdésének megsértésével az elsőfokú bíróság nem adott ki nyilatkozattételi felhívást a felperesnek az alperes által a kimentés körében a HÉSZ módosítás szükségességével, az uniós források felhasználásával kapcsolatos alperesi tényelőadások vitatását illetően. Továbbá a Pp. 265. § (1) bekezdésének megsértését állította arra hivatkozással, hogy az ügy érdemi eldöntése érdekében a kár összecszerúsége tekintetében szükséges bizonyítást mellőzte. Itt utal arra az ítélet tábla, hogy a módosított, a fellebbezés időpontjában hatályos Pp. 371. § (1) bekezdés *c)* és *d)* pontja sem a felülbírálati jogkör, sem a megsértett jogszabályhely konkrét megjelölését nem kívánja meg a fellebbezőtől (csak a jogszabálysértést), valamint a *d)* pont lehetővé teszi, hogy mind anyagi, mind eljárási jogszabálysértésre („illetve”) alapítsa fellebbezését. A megsértett eljárási jogszabályhelyet illetően a felperes tévesen jelölte meg a bizonyítási érdeket szabályozó Pp. 265. § (1) bekezdését, mivel nem vitásan a felek és az elsőfokú bíróság is a felperes bizonyítási érdekébe tartozónak tekintette a kár felmerülte és összege tényének bizonyítását. A fellebbezésben előadott eljárási jogszabálysértés e körben – helyesen – abban áll, hogy a Pp. 276. § (1) bekezdése alapján e tények megállapítása a per eldöntéséhez szükséges-e, így az elsőfokú bíróság a Pp. 276. § (5) bekezdésének megsértésével mellőzte a bizonyítás mint a jogvita elbírálása szempontjából szükségtelent.
- [65] Az elsőfokú bíróság a bizonyítást azért tartotta szükségtelennek és mellőzte, mert anyagi jogi álláspontja szerint az alperes kártérítési felelőssége nem áll fenn, a kereset jogalapjában megalapozatlan, ezért a jogvita eldöntéséhez a kár bizonyítása nem szükséges. Ahhoz tehát, hogy a mellőzött bizonyítás szükségességéről állást lehessen foglalni, annak az anyagi jogi kérdésnek az eldöntése szükséges, hogy az alperes kárfelelőssége fennáll-e. A Pp. 381. §-a pedig olyan eljárási szabálysértés miatt teszi lehetővé a hatályon kívül helyezést, amely egyrészt az ügy *érdemi* eldöntésére kihatott, másrészt annak orvoslása a másodfokú eljárásban *nem észszerű*. Annak eldöntése, hogy eljárási szabálysértés kihatott-e az érdemi döntésre (a

kereset alaposságának megítélésére), az ügynek a hivatkozott eljárási szabálysértés szempontjából releváns anyagi jogi aspektusainak a vizsgálatát igényli, tehát önmagában az eljárásjogi jogszabálysértésre való hivatkozás nem zárja ki az anyagi jogi szempontból való vizsgálatot. Az esetleges eljárási szabálysértés másodfokú eljárásban való orvoslása pedig egyértelműen észszerűtlen – az ítélkezési gyakorlat alapján és a másodfokú eljárás funkcióját tekintve is – olyan esetben, amikor az elsőfokú eljárás érdemi szakára tartozó bizonyítási eljárás teljes egészében elmaradt. Helyesen ítélte meg tehát a felperes, hogy a jelen esetben az elsőfokú bíróság által a jogalap fennálltának hiányára hivatkozással mellőzött bizonyítás folytán a másodfokú bíróságnak a keresetnek helyt adó megváltoztató másodfokú ítélet meghozatalára nincs módja, ezért – a fellebbezése alapossága esetén – az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésével a szükséges bizonyítás lefolytatása érdekében új eljárás és új határozat meghozatalával orvosolható az állított jogsértés.

- [66] A fentiek alapján az ítélőtábla nem látta annak eljárásjogi akadályát, hogy a fellebbezésben hivatkozott anyagi jogi és eljárásjogi szempontokból az elsőfokú ítéletet felülbírálja. Hangsúlyozza azonban, hogy egyrészt – a Pp. 370. § (1) bekezdésében rögzített felülbírálati korlátokra tekintettel is – kizárólag a fellebbezésben felhozott anyagi és eljárási indokok által meghatározott körben, azok korlátai között gyakorolta és gyakorolhatta felülbírálati jogkörét. Másrészt megváltoztatás iránti fellebbezési kérelem hiányában – a Pp. 382. §-ára is figyelemmel – a jogalap tekintetében való esetleges közbenső ítéletnek (ideértve az esetleges kármegosztás kimondását is) nincs helye. Kiemeli az ítélőtábla azt is, hogy a felperes az elsőfokú tényállást fellebbezésében nem tette vitássá, az ítéletet a szerződés értelmezése, a tények téves jogi minősítése, értékelése szempontjából támadta.
- [67] Az ítélőtábla fentiek szem előtt tartásával azt állapította meg, hogy az elsőfokú bíróság rendelkezésre álló peranyag okszerű, hiánytalan mérlegelésével helyesen állapította meg a releváns tényállást és az alkalmazandó jogszabályokat, azok helyes értelmezésével és értékelésével helytállóan jutott arra a jogi következtetésre, hogy az alperes kártérítési felelőssége nem állapítható meg, ezért a kereset elutasításra szorul. Az érdemben helyes elsőfokú ítéletet ezért a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta és a Pp. 386. § (4) bekezdés második mondata alapján az elsőfokú ítélet helyes indokaira – ideértve a fellebbezés alapjául felhozott indokokkal szemben az elsőfokú ítéletben kifejtett indokokat is – csupán visszautal.
- [68] Az ítélőtábla a fellebbezésben foglaltak vonatkozásban csupán a következőkre mutat rá:
- [69] Megalapozatlanul hivatkozott arra a felperes, hogy az elsőfokú bíróság – a fellebbezésben sem vitatott – nem menthető felperesi késedelemnek jogvesztő joghatást tulajdonított. Az ítélet [44] bekezdése egyértelműen rögzíti, az elsőfokú bíróság csupán azt állapította meg, hogy a felek a felperes ráépítési kötelezettségének konkrét (azaz fix) határidejét nem határoztak meg és ahhoz jogvesztést nem kapcsoltak. Olyan megállapítást sem tett az elsőfokú bíróság, hogy 2017. január 1-jéig kellett volna a ráépítést teljes egészében, az ehhez szükséges összes részfeladatot elvégezni és ennek nem teljesülése tette a felperes kárigényét megalapozatlanná. Ezzel szemben az elsőfokú ítélet azt állapította meg, hogy a szerződés szerint a felperesnek a ráépítést teljes egészében már ezt jóval megelőzően (kb. 2015. végéig) el kellett volna végezni, ehhez képest 2017. január 1-jéig még az első részfeladat (engedélyezési tervek és engedélyeztetés) teljesítését sem kezdte meg, noha annak semmilyen elfogadható akadály nem volt. Ehhez azonban sem a ráépítés jogát, sem a felperes kártérítéshez való jogát illetően semmilyen jogvesztést nem kapcsol. Az elsőfokú bíróság egyértelműen és helyesen alapvetően nem a határidő, hanem az *okozatosság* szempontjából

közelítette meg e helyzetet, és állapította meg, hogy amennyiben a felperes a szerződésnek megfelelően jár volna el – sőt, ha legalább a szerződéses kötelezettsége egy részének, ugyan jelentős késedelemmel, de 2017. előtt eleget tesz – az állított kára nem következik be. A felperes által érvényesített kár tehát alapvetően saját szerződésszegő és felróható magatartása miatt következett be. Helyesen hivatkozott arra ezzel kapcsolatban az alperes is, hogy ennek folytán vagyoni előnyt eredményesen nem érvényesíthet.

- [70] Emiatt téves az a fellebbezési érvelés is, hogy az elsőfokú bíróság nem a kereset szerint releváns időszakot, a 2017. december 12-től napjainkig tartó időtartamot vizsgálta. Egyrészt a bíróságnak az alperes védekezését is vizsgálnia kell, amely éppen a felperes felróható mulasztása alapján az ezt megelőző időszakra vonatkozott. Másrészt az okozatosság kérdése nem szűkíthető a felperes által relevánsnak tartott körülményekre. Végül a „napjainkig” tartó időszakra való hivatkozás azért is irreleváns, mert a felperes kárának bekövetkezését 2020. évre állítja.
- [71] Az alperes terhére rótt felróható mulasztást, annak kimentését illetően az ítélet tábla hangsúlyozza, hogy az a 2020. évig bezárólag releváns, mivel a felperes kárának bekövetkeztét erre az időpontra állítja, ezért az ezt követő időszaknak nincs jelentősége. Téves az a fellebbezési érvelés, hogy egy jogsértő magatartás esetében kizárt a felróhatóság hiánya, egy jogsértő magatartást nem lehet általában elvárható magatartásnak tekinteni. A felróhatóság kérdése ugyanis kizárólag jogsértő magatartás esetén merülhet fel és vizsgálható. A kimentés körében alperes által felhozottak vonatkozásában pedig helyesen utalt arra az elsőfokú bíróság, hogy az alperes hosszú évekig biztosította a felperes számára a ráépítés megkezdéséhez szükséges intézkedések akadálytalan megtételének lehetőségét, amellyel a felperes nem élt. Azt is helyesen értékelte az elsőfokú bíróság, hogy az alperes által uniós támogatásból megvalósított jelentős összegű beruházás fenntartásához és szabályszerűségéhez méltányolható jogos érdeke fűződött, amelynek veszélyeztetése nélkül a felperes által megvalósítható lett volna a ráépítés, ha a felperes 2017. január 1. előtt legalább az építési engedély iránti kérelmét benyújtja az építésügyi hatóságnál.
- [72] Megalapozatlan volt a felperes azon hivatkozása is, hogy a kimentés körében az alperes által tett tényállítás vonatkozásában az elsőfokú bíróság elmulasztotta a felperes nyilatkoztatását. Az alperes már írásbeli ellenkérelmének II.2., a kereseti tényállás vitatása című részében előadta e körben védekezését. Az elsőfokú bíróság P.20.158/2022/7. sorszámú, a felperest válasziratra felhívó végzésében a Pp. 201. § (1) bekezdésének a) pontja alapján, különösen az ellenkérelem II.2. pontjában a tényállás körében előadottakat illetően felhívta a felperest arra vonatkozó nyilatkozata megtételére, hogy az abban foglaltakat vitatja-e és milyen okból. Az alperes a támogatási szerződést is csatolta, amelyből megállapítható, hogy a projekt átadását követő évtől számított 5 év, azaz 2015-től 2020-ig terjedő időszak a projekt fenntartási időszak. Alaptalan volt tehát a felperes azon hivatkozása, hogy nem kapott bírói felhívást e körben. Megjegyzi az ítélet tábla, hogy az alperes a perfelvétel lezárását megelőző tárgyaláson (P.20.124/2023/3.) is részletesen kifejtette és indokolta ezzel kapcsolatos előadását, melyre a jelenlévő felperes nem reflektált. Sőt valójában fellebbezésében sem tett vitató nyilatkozatot, hanem fellebbezését a bírói felhívás elmulasztására alapította. Nem mulasztott tehát az elsőfokú bíróság, így a fellebbezésben hivatkozott jogszabálysértés nélkül tekintette ezt nem vitásnak. Az anyagi jogi értékelést illetően pedig a fent írtakon kívül az ítélet tábla arra mutat rá, hogy a felek szerződése egyértelműen a ráépítésnek az épület átadásától számított nagyságrendileg 1 éves határidejét (kb. 2015. vége) ütemezte elő. Ennek megvalósulásához pedig – amint arra az elsőfokú bíróság is helyesen utalt – az alperesnek is jelentős vagyoni érdeke fűződött nemcsak az egyszeri 60 millió Ft-os díj, hanem a ráépítés megvalósulásától

fizetendő bérleti díj jelentős összege folytán. Ez pedig azt támasztja alá, hogy az alperesnek nem állt érdekében a felperes ráépítését akadályozni, azt megghiúsítani. Ugyanakkor a felperes valós ráépítési szándékát és képességét legalábbis megkérdőjelezi az, hogy csak az alperes 2021. májusi felmondását követően, és csak 2021. novemberében fordult az alpereshez a ráépítés feltételeinek megteremtése érdekében.

- [73] Az ítélet tábla az eredménytelenül fellebbező felperes másodfokú elvesztességére tekintettel a Pp. 383. § (5) bekezdése alapján és a Pp. 364. §-ának utaló szabálya folytán alkalmazandó Pp. 83. § (1) bekezdése alapján határozott a másodfokú perkölségről. Kötelezte a felperest az alperes által a fellebbezési ellenkérelemben felszámított, a 32/2003. (VIII. 23.) IM rendelet 3. § (1) bekezdés c) pontjának és az (5) bekezdésének megfelelő ügyvédi munkadíj megfizetésére. Ennek mértéke tekintetében figyelemmel volt arra, hogy az elsőfokú perkölséget nem érte fellebbezés, ezért ennek felét kitevő összeget megfelelőnek tartotta, annak mérséklésére nem merült fel a felperes részéről igény és arra az ítélet tábla sem látott okot.

Győr, 2024. április 17.

Dr. Maurer Ádám sk.
sk.
a tanács elnöke

Dr. Zsitva Ágnes sk.

előadó bíró

Dr. Sarmon Hedvig

bíró