



Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma: 16.Gf.40.278/2024/6-I.

A felperes:

Felperes1

(cím14)

A felperes képviselője:

Dr. Sipka Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Sipka Judit ügyvéd)

(cím5)

Az alperes:

Alperes1

(cím8)

Az alperes képviselője:

Winkler, Barna és Társai Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Winkler Gábor ügyvéd)

(cím7)

A per tárgya: szerződésszegéssel okozott kártérítés megfizetése

Az elsőfokú bíróság: Fővárosi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 19.G.41.321/2023/22-I.

A fellebbezést benyújtó fél: alperes

rész- és közbenső ítélet

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság közbenső ítéletét részben megváltoztatja, a felperes keresetét az ingatlan értékcsökkenése, a visszafizetett támogatás késedelmi kamata, az adásvételi szerződés ügyvédi költsége és az építési költség-különbözete iránti kereset tárgyában elutasítja, egyebekben a közbenső ítéletet helyben hagyja.

Megállapítja, hogy a felek a másodfokú eljárásban felmerült költségeiket maguk viselik, a le nem rótt 48.000 (negyvennyolcezer) forint fellebbezési illeték az állam terhén marad.

A rész- és közbenső ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

[1] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperes az Emberi Erőforrások Minisztériuma (a továbbiakban: EMMI) által 2016. decemberében 64957/2016. számon kiadott, majd 2018. szeptember 24. napján 44421-4/2018. számon módosított támogatói okirat alapján 550.000.000 forint vissza nem térítendő támogatásban részesült, egyebek mellett központl létrehozása céljából. A támogatás pénzügyi felhasználásának határideje 2020. január 31-e volt. Az alperes képviselő testülete 2018. március 29-én elfogadott 56/2018. (III. 29.) számú határozatával támogatta az központl létesítését és hozzájárult az érintett ingatlan elidegenítéséhez.

[2] Az alperes mint eladó és a felperes mint vevő 2019. április 9-én ingatlan adásvételi szerződést kötöttek az alperes 1/1 tulajdonában lévő, Budapest IV. kerület, helyrajzi szám1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a cím9 szám és cím10 szám alatt elfekvő „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 6844 m² alapterületű ingatlan 1/2-ed tulajdoni hányadára 24.803.100 forint vételár ellenében. A szerződésben az alperes kijelentette, hogy maga is támogatja a felperes szakmai feladatainak az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanhányadon való megvalósítását és támogatja, hogy Újpest területén a felperes központlót létesítsen. A szerződés 11.3. pontjában az alperes mint eladó kijelentette, hogy támogatja a vevő által felvázolt fejlesztési elképzeléseket, így az ingatlanon a felperes mint vevő által tervezett beruházás kerületi tervtanács és az alperes által jóváhagyott tervek alapján történő megvalósításához társtulajdonosként hozzájárul, és az ingatlan beépítését engedélyezi. Az alperes tulajdonában maradó, a Fővárosi Önkormányzat javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalommal érintett másik ingatlanfélre az alperes 2019. április 9-én megkötött használati szerződéssel 2032. június 30-ig térítésmentesen kizárólagos használati jogot biztosított a felperes javára.

[3] A tervezett beruházás megvalósítása érdekében 2019. márciusában a felperes megbízásából az cég1 elkészítette a csarnok jóváhagyási terveit, az útépitési terveket, majd 2019. május-augusztus között sor került a közbeszerzési eljárás lebonyolítására, amelyet a cég2 nyert meg. A felperes 2019. szeptember 26. napján e társasággal vállalkozási szerződést kötött, melynek értelmében a vállalkozó bruttó 363.975.687 forint vállalkozói díjért vállalta

az íjászcarnok engedélyezési, továbbá kivitelezési tervdokumentációjának elkészítését és a tervek teljes körű kivitelezését. A felperes a nettó vállalkozói díj 40 %-át, azaz 114.638.012 forint előleget kifizetett a vállalkozónak. A szerződés alapján a beruházás befejezésének a határideje 2020. június 24. lett volna. Az engedélyezési és a kivitelezési tervdokumentáció elkészült és a vállalkozó az építési engedélyeztetési eljárást is megindította 2019. november 7-én.

[4] A 2019. őszi önkormányzati választások után az alperes képviselő-testülete nem értett egyet a perbeli ingatlanon és a helyrajzi szám2 helyrajzi számú ingatlanon központ1 és íjász pályák létesítésével, és a 147/2019. (X. 30.) KT határozatban felkérte a polgármestert, hogy az adásvételi szerződés megszüntetése és az eredeti állapot helyreállítása érdekében kezdjen tárgyalásokat a felperessel. Ezt követően az alperes 2019. november 12-i levelében a szerződés felbontását kezdeményezte, amelyre nem került sor. Az alperesi képviselő-testület a 170/2019. (XI. 28.) számú KT határozat alapján kezdeményezte a Kerületi Építési Szabályzatról szóló 3/2019. (I. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) eseti, a meglévő zöldfelületek megmaradását biztosító és új parkerdő kialakítását célzó módosítását. A KÉSZ módosításának elvégzésére az alperes szerződést kötött az cég4-vel. Ezzel párhuzamosan Budapest Főváros Közgyűlése a 107/2020. (I. 29.) Főv. Kgy. határozatában úgy döntött, hogy egyetért azon civil kezdeményezéssel, hogy a Farkas-erdő mihamarabb védetté váljék és ennek érdekében a terület megkapja a védettséget biztosító besorolást.

[5] Az alperes 2020. április 7-én a csarnok építéséhez szükséges kapubehajtó kialakításához szükséges tulajdonosi hozzájárulást, továbbá mint közútkezelő a közútkezelői hozzájárulást sem adta meg azzal az indokkal, hogy az alperes célja nem esik egybe a tervezett építkezéssel. A nyilatkozat tartalmazta, hogy az építmény kivitelezése nem kezdhető meg az alperes tulajdonosi hozzájárulása nélkül. Az alperes a polgármester javaslatára 2020. április 9-én a 11/2020. (IV. 9.) számú önkormányzati rendelettel a felperes által megvásárolt ingatlanra változtatási tilalmat rendelt el. Az alperes mindezekről 2020. április 15-én kelt levelében tájékoztatta a felperest, amely levél azzal zárult, hogy az alperes „visszafordíthatatlan szándéka” annak az önkormányzati döntésnek [147/2019. (X. 30.)] a végrehajtása, amely megtiltja a perbeli ingatlan beépítését és kizárja az íjászközpont kialakítását.

[6] Az EMMI 2020. szeptember 1-jén kelt levelében arról értesítette a felperest, hogy az 550.000.000 forint támogatást visszavonta, mivel a felperes által kiválasztott ingatlanon a sportlétesítmény nem valósítható meg. Továbbá a támogatói okiratban, illetve annak módosításában a támogatott tevékenység utolsó napjaként meghatározott, valamint a támogatás felhasználására és az elszámolás benyújtására előírt határidő lejárt és a Szövetség a támogatói okiratban foglaltak szerint nem kezdeményezte a határidők meghosszabbítását. Az EMMI egyidejűleg kötelezte a felperest, hogy a teljes támogatási összeget és annak kamatait, azaz mindösszesen 587.483.986 forintot fizessen vissza.

[7] Ezt követően a helyzet megoldása érdekében tárgyalások zajlottak a felek között, amelyek eredményeként a felek 2022. április 11-én csereszerződést kötöttek, amellyel a

felperes által korábban megszerzett Budapest helyrajzi szám1 helyrajzi számú ingatlan 1/2 tulajdoni hányadát elcserélte a kialakított, Budapest, IV. kerület helyrajzi szám3 helyrajzi számú, szintén 6844 m² alapterületű ingatlan 1/2 tulajdoni illetőségére, míg az alperes tulajdonában maradó 1/2 tulajdoni részre a felperes használati jogot kapott. A csereszerződés hatályossá válásához a Fővárosi Kormányhivatal jóváhagyására volt szükség, amelyhez szükséges eljárást az alperes megindította, majd a kormányhivatal hiánypótlási felhívását követően a határidő rövidségére tekintettel 2022. szeptember 21-én az eljárás iránti kérelmét visszavonta, amelyet a képviselő-testület 211/2022. (X. 27.) számú határozatával jóváhagyott. A csereügylet közben a cég2 vállalkozó saját hatáskörben úgy döntött, hogy megkezdi a csarnok építését a csereszerződéssel megszerezni kívánt ingatlanon, melynek következtében a csarnokot szerkezetkész állapotba hozta. A jogosulatlan építkezés miatt bíróság kiszabására került sor. A csere megghiúsulása következtében a cég2 a vállalkozási szerződést 2023. január 30-án felmondta, mellyel a beruházás végleg megghiúsult.

[8] A Honvédelmi Minisztérium 2023. szeptember 19-én kelt levele értelmében a támogatási összeg egy részének a visszafizetését követően a felperes teljes tartozása 360.412.007 forint. A perbeli ingatlanra az alperes által elrendelt hároméves változtatási tilalom 2023. április 9-én megszűnt.

[9] A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest szerződésszegéssel okozott kár megtérítése jogcímén 1.414.372.075 forint tőke, és ezen összeg után 2020. április 11-től a kifizetésig a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamat, valamint perköltség megfizetésére. Keresetét a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:137. §-ára, 6:142-145. §-aira, a 6:518-520. §-aira, 6:522. § (1)-(2) bekezdéseire, továbbá a 6:527. § (1) bekezdésére alapította.

[10] Kárigényét a perbeli ingatlan értékcsökkenésében (254.000.000 forint), az elveszített támogatás és kamataiban (795.500.000 forint), a beruházásra kifizetett költségekben (38.846.125 forint), az építési költség különbözetében (244.000.000 forint), az elmaradt haszonban (75.014.380 forint) és az egyéb költségeiben (7.011.570 forint) jelölte meg.

[11] Az alperes a kereset elutasítását és a felperes perköltségben való marasztalását kérte, a keresetet mind jogalapjában, mind összecszerűségében vitatta.

[12] Az elsőfokú bíróság közbenső ítéletében megállapította, hogy az alperes kártérítési felelősséggel tartozik az alperes mint eladó és a felperes mint vevő között 2019. április 9-én megkötött ingatlan adásvételi szerződés 11.3. pontjában foglalt együttműködési kötelezettség megszegésével okozati összefüggésben a felperesnél keletkezett kárért.

[13] Indokolásában kifejtette, hogy a perbeli ingatlan adásvételi szerződést az alperes magánjogi jogalanyként, és nem közhatalmi jogosítvánnyal felruházott közhatalom gyakorlójaként kötötte meg. Ezzel a felek között a magánjog körébe tartozó magánjogi szerződés jött létre. A szerződés megkötésekor hatályos, az alperes kerületi építési szabályáról szóló 3/2019. (I. 30.) önkormányzati rendelete (KÉSZ) azonos tartalommal bírt, azaz az alperes kellő gondosság mellett tudta azt, hogy az ingatlan adásvételi szerződés tárgyát képező helyrajzi szám1 helyrajzi szám alatt felvett ingatlan közvetlenül a Farkas-erdő mellett helyezkedik el.

[14] Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a perbeli ingatlan jogilag nem a Farkas-erdő része, Budapest Főváros Önkormányzata közgyűlésének 34/2023. (XII. 21.) önkormányzati rendelete a Farkas-erdőt 2024. január 1-i hatállyal természetvédelmi területté nyilvánította, ez azonban a helyrajzi szám1 helyrajzi számú ingatlanra nem terjed ki.

[15] Az elsőfokú bíróság hangsúlyozta, hogy a felperes a keresetében a szerződés 11.3. pontjának megszegéséből eredő kárainak megtérítését kérte. A szerződésszegést a kereset arra alapította, hogy az alperes 2020. április 7-én egyértelmű nyilatkozatban a tulajdonosi hozzájárulás megadását megtagadta azzal az indokolással, hogy az önkormányzat célja a fele részben a saját tulajdonában lévő helyrajzi szám1 helyrajzi számú telek hasznosítását illetően nem esik egybe a tervezett építkezéssel. Ezt követően 2020. április 9-én ugyancsak nyilatkozatot adott ki arról is a közútkezelői hozzájárulás tárgyában, hogy az építkezéshez szükséges közútkezelői hozzájárulást sem adja meg, így az építmény kivitelezése nem kezdhető meg az önkormányzatának tulajdonosi hozzájárulása nélkül.

[16] Az alperesi védekezésre tekintettel az elsőfokú bíróság kiemelte, hogy az alperes a per során végig hangoztatta, hogy a változtatási tilalom megszűnése ellenére nem kívánja a tervezett beruházáshoz a tulajdonosi hozzájárulását megadni figyelemmel arra, hogy továbbra is feltett szándéka, hogy a Farkas-erdőt és az annak részeként tekintett perbeli ingatlant természetvédelmi területté nyilvánítsa, és megőrizze annak jelenlegi állapotát. Ennek érdekében a KÉSZ módosítását is napirenden tartja, így önmagában az a körülmény, hogy a változtatási tilalom a közbenső ítélet meghozatalakor már az ingatlan vonatkozásában nem áll fenn, a jogvita eldöntése szempontjából nem bír relevanciával, mivel az alperes nem titkoltan a szerződés szerinti beruházás támogatási kötelezettségének tulajdonosként a mai napig és a jövőben sem kíván eleget tenni.

[17] Az elsőfokú bíróság kifejtette, a kártérítési felelősség vizsgálata során nem az alperes rendeletalkotási jogkörének fennállását és legitimációját vizsgálta, és nem értékelte azt alkotmányossági alapon, ezért az alperes által hivatkozott eseti döntések nem vonatkoztathatók a perre. Nem irányadó az 1/2022. KPJE határozat elvi állásfoglalása sem, mivel az a közigazgatási és a polgári per elhatárolásának ismérveit taglalja. A felelősség megállapítása nem az alperes valamely közjogi aktusán alapul. Az elsőfokú bíróság a kártérítési igényt megalapozó szerződésszegő magatartásként nem az alperes által hivatkozott önkormányzati rendelet megalkotását tekintette, hanem a felperes által is megjelölt magánjogi szerződés 11.3. pontjában rögzített, az alperest mint tulajdonost terhelő támogatási, és e

körben a tulajdonosi hozzájárulás kiadására vonatkozó szerződéses kötelezettsége megszegését. Az, hogy ezen szerződéses kötelezettség elmulasztásának indokaként a háttérben politikai döntések, illetőleg politikai érdekek húzódnak, a polgári jogi jogkövetkezmény alól mentességet nem eredményezhetnek. Mivel nem a rendeletalkotás, hanem a felek között megkötött szerződés alperes általi megszegése eredményezi a kártérítési alakzat megvalósulását, az alperes már a szerződéskötés időpontjában is kellő gondosság mellett előre láthatta, látnia kellett, hogyha az önkormányzat mint tulajdonos nem tesz eleget a szerződésben foglaltaknak, nem adja meg a tulajdonosi hozzájárulást, vagy nem támogatja a szerződéses cél megvalósulását, hanem egyenesen akadályozza azt, ez a felperesnek kárt okoz.

[18] Az alperes kártérítési felelősségét nem az alperes közjogi aktusa alapozza meg, ugyanakkor a közjogi aktusra mint rajta kívülálló elháríthatatlan okra alapított érvelése kimentésre sem alkalmas. Az alperes a magánjogi jogviszonynak egyben közjogi szabályozója, ezért nem lehet hivatkozni a feleken kívül eső jogszabályi környezet megváltozására a kártérítési felelősség alóli kimentés érdekében, annál is inkább, mert az alperes nem titkoltan a közjog körébe tartozó rendeletalkotási jogát ebben az esetben a magánjogi szerződésben vállalt projekt megvalósításának megakadályozására használta. Erre tekintettel a rendelet alkotás nem tekinthető az alperes ellenőrzési körén kívül eső körülménynak.

[19] Az elsőfokú bíróság az AB 69/1995. (XII. 12.) számú alkotmánybírósági határozatra hivatkozva kifejtette, hogy a helyi közügyek intézése körében az önkormányzatot megillető közhatalom nem biztosít az önkormányzat számára hatalmi pozíciót konkrét magánjogi jogviszonyokban. A magánjogi jogviszonyokban az önkormányzat ugyanolyan jogi helyzetben van, mint más jogalanyok. A konkrét magánjogi jogviszonyokból származó jogait az önkormányzat is, mint minden más jogalany, bíróság előtt érvényesítheti. A rendeletalkotási hatáskörrel, a közhatalommal való visszaélést jelent az, ha a képviselő-testület egyedi magánjogi jogvitában a saját jogi álláspontja érvényesítése érdekében alkot rendeletet.

[20] Az elsőfokú bíróság ezért osztotta azt a felperesi hivatkozást, hogy az alperes a szerződésben foglalt kötelezettségeinek nem tett eleget és kifejezetten és kizárólag a felperes tulajdonában álló ingatlan tekintetében gyakorolta a közjogi norma alkotási jogosítványát, amellyel három évre megtiltotta a változtatási tilalom elrendelésével a beruházás megvalósítását. Ebben az esetben a bíróság álláspontja szerint nem mentesülhet az alperes a szerződésszegés jogkövetkezménye alól arra hivatkozással, hogy rendeleteit közjogi jogkörben hozza, és mint ilyenre magánjogi jogalanyként nincsen ráhatása. Nem hivatkozhat arra sem, hogy nincs a kisajátításra és a kártalanításra anyagi fedezete az alperesi önkormányzatnak.

[21] Az alperesnek a felperes kárenyhítési kötelezettség elmulasztása körében felhozott hivatkozását, illetve az időelőttiséget sem találta az elsőfokú bíróság alaposnak. Az alperes által hivatkozott ingatlancsere elmaradása nem róható a felperes terhére figyelemmel arra,

hogy az ahhoz szükséges kormányhivatali hozzájárulás nem a felperes, hanem az alperes érdekkörébe tartozó körülmény. Az ingatlancsere szerződés szerinti felfüggesztő feltétel bekövetkeztére maga az alperes sem lát esélyt, hiszen saját nyilatkozta szerint nem várható a kormányhivatal hozzájárulása a csereszerződéshez. Alaptalan az az alperesi hivatkozás is, hogy a támogatási szerződés határidejének meghosszabbítására irányuló felperesi kérelem hiányával a felperes maga okozta kárát. A határidő hosszabbítás sem eredményezte volna, hogy a perbeli beruházás a jövőben belátható időn belül megvalósul, mivel az ingatlan csereszerződés joghatás kiváltására nem alkalmas.

[22] A perbeli ingatlanon jelenleg változtatási tilalom nincsen, ennek ellenére a beruházás nem valósulhat meg az alperes tulajdonosi hozzájárulásának hiányában, amelyet alátámaszt az a körülmény is, amely szerint folyamatban van a felperesi ingatlan melletti terület védetté nyilvánítása. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a csereszerződés megkötésének véglegessége kérdése nem releváns a kártérítési felelősség eldöntése szempontjából, a kár egy része a csereszerződés esetleges megvalósulása esetén sem hárítható már el, így a támogatás visszakövetelése, az eddigi használat és hasznosítás pénzgyenértéke, vagy a feleslegesen felmerülő költségek. Az alperes szerződésszegése megállapítható volt, ezért az ok-okozati kapcsolat meglétére is tekintettel az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az alperest a szerződésszegéssel okozati összefüggésben keletkezett károkért kártérítési felelősség terheli.

[23] Az elsőfokú bíróság közbenső ítéletével szemben az alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben kérte a közbenső ítélet megváltoztatását és a felperes keresetének elutasítását, továbbá a felperes első- és másodfokú perköltségben való marasztalását.

[24] Az alperes álláspontja szerint a közbenső ítélet megalapozatlan, jogszabálysértő, és nem felel meg az ítélettel szemben támasztott teljesség követelményének sem. Az elsőfokú bíróság a felek által rendelkezésre bocsátott bizonyítékokat nem megfelelően mérlegelte, így a tényállás körében téves és valótlan megállapításokat rögzített, illetve nem helytálló jogi következtetésre jutott, és az anyagi jogszabályokkal ellentétes közbenső ítéletet hozott az ügyben. Az elsőfokú bíróság tévesen alkalmazta a Ptk. 6:142. §-ában, 6:143. § (2) és (3) bekezdésében, a 6:525. § (1) bekezdésében, 6:522. § (2) bekezdés c) pontjában, a 6:117. § (1) bekezdésében, a 6:118. § (2) bekezdésében, továbbá a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 341. §-ában és 346. § (5) bekezdésében foglaltakat.

[25] Az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg a felperes által állított kár és a károkozó magatartás közötti okozati összefüggés fennállását, mivel a felperes által állított kár nem a felperes szerződésszegésével okozati összefüggésben keletkezett. Az alperes jogalkotási tevékenysége a felperes által hivatkozott okozati láncolatot megszakította, amely jogalkotási tevékenység polgári jogi kárfelelősséget nem alapozhat meg, és annak felülvizsgálatára a polgári bíróság nem rendelkezik hatáskörrel. A felperes a támogató okiratban írt határidőben nem tudta volna igazolni a támogatás jogszerű felhasználását, mivel a csarnok kivitelezése legkorábban a határidő lejártát követő négy hónap alatt fejeződhetett volna be, amely időpont egyébként a támogatás visszavonásának időpontját követő időpontra esik. A felperes ezzel

kapcsolatban nem szolgáltatott bizonyítékot arra, hogy a kivitelezés megkezdése esetén a támogatói okiratot meghosszabbították volna.

[26] A közbenső ítélet emellett sérti a Ptk. 6:142. § második fordulát, amikor megállapítja, hogy az alperes jogalkotási tevékenységére mint ellenőrzési körén kívül eső, előre nem látható körülményre nem hivatkozhat. Az elsőfokú bíróság téves megállapításából az következne, hogy egy önkormányzat magánjogi kötelezettségei teljesítése alá kellene rendelnie a közérdek érvényre juttatását szolgáló jogalkotási tevékenységét. Alperesi álláspont szerint éppen ez valósítana meg közhatalommal való visszaélést. Az elsőfokú bíróság szerint az alperes már az adásvételi szerződés megkötésekor tisztában volt azzal a ténnyel, hogy a terület védettsége érdemes, ennek azonban nincs jelentősége, mivel a módosítás előkészítése során készített szakvélemény és az azt követően lefolytatott szakmai munka eredménye az adásvételi szerződés megkötésekor még nem állt az alperes rendelkezésére, továbbá a jogalkotás folyamata az önkormányzati rendeletek tekintetében is összetett, valamint a terület védettsége érdemes mivoltát a felperes is kétséget kizáróan ismerte.

[27] Az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta a Ptk. 6:144. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó 6:525. § (1) bekezdése alapján azt, hogy a felperes a határidő hosszabbítás iránt nem intézkedett, valamint nem vette figyelembe a felperes által visszafizetendő kamatok tekintetében a felperesi közrehatást. Az elsőfokú bíróság emellett figyelmen kívül hagyta, és a jogalap körében nem bírálta el az alperes előreláthatósági klauzulára vonatkozó kifogását az építőipari költségek drágulásában megjelenő kártétel vonatkozásában. Az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta a Ptk. 6:522. § (2) bekezdés c) pontjában foglaltakat, amikor a keresetben érvényesíteni kívánt egyes költségek felmerülésének szükségszerűségét nem vizsgálta, és indokolatlanul mellőzte az alperesnek a kereset időelőttiségére vonatkozó kifogását, továbbá tévesen állapította meg a csereszerződés meghíúsulását. A közbenső ítélet nem felel meg a Pp. 341. §-ában rögzített teljesség követelményének, valamint a Pp. 346. § (5) bekezdése szerinti, a jogi indokolásra vonatkozó követelményeknek.

[28] Az alperes kifejtette, hogy a felperesi keresetben szerződésszegő magatartásként megjelölt aktusokat az alperes nem magánjogi jogalanyként, hanem közjogi szabályozóként hozta, így a közjogi jellegű aktusok elbírálása nem tartozik a polgári bíróság hatáskörébe. Az alperes hivatkozott az Alaptörvény, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) és a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szabályai alapján arra, hogy a helyi önkormányzatoknak nemcsak joga, hanem kötelezettsége olyan építési szabályok megalkotása, amelyek egyebek mellett biztosítják a természeti értékek védelmét. Hangsúlyozta, hogy a tulajdonosi hozzájárulás megtagadását és a változtatási tilalom elrendelését megelőzően a KÉSZ felülvizsgálata és módosításának előkészítése már folyamatban volt, az alperes már 2020. március 25. napján érvényes településtervezési szerződéssel rendelkezett a területre, amelynek a perbeli ingatlan is része. A természeti értékek visszafordíthatatlan beavatkozástól való megóvásában kifejeződő közérdek közjogi szempontból megalapozta az alperes jogalkotási aktusának és a tulajdonosi hozzájárulás megtagadásának alkotmányosságát. Azt az elsőfokú bíróság sem vitatta, hogy a perbeli

ingatlan a Farkas-erdő természeti környezetéhez tartozik, és emiatt annak részeként védelemre érdemes.

[29] Az elsőfokú bíróság emellett nem az alperes rendeletalkotási jogkörének fennállását és legitimitációját vizsgálta, és a rendeletet alkotmányos jogszabálynak tekintette. Ehhez képest ellentmondást tartalmaz a közbenső ítélet, amikor arra következtet, hogy bár az alperes jogszerűen és alkotmányosan alkotott változtatási tilalmat elrendelő jogszabályt, a tulajdonosi hozzájárulást az építési tevékenységhez meg kellett volna adnia. Ezzel az elsőfokú bíróság alárendeli a közérdek érvényre juttatását a magánérdeknek, és nem veszi figyelembe, hogy a tulajdonosi hozzájárulás megtagadása közjogi aktusnak minősül, amelynek felülvizsgálatára az elsőfokú bíróságnak nem volt hatásköre. Ezzel összefüggésben téves az a megállapítás, miszerint az alperesnek a közjogi aktusra mint rajta kívül álló elháríthatatlan okra való hivatkozása kimentésére nem alkalmas. Az alperesnek mint szerződő félnek és magánjogi jogalanynak semmilyen ráhatása nem lehet az alperes mint önkormányzat és szabályozó hatóság közjogi jogcselekményeire. Az alperes jogalkotása független körülmény, amelyre az alperes szerződéses kötelezettségvállalásai nem lehetnek hatással, ezért az önkormányzati rendelet megalkotása az alperes ellenőrzési körén kívül eső körülménynek minősül, amely nem volt előre látható. Az egységes bírói gyakorlat alapján a jogszabályi környezet megváltozása a szerződésszegés jogkövetkezményei alól való mentesítés szempontjából a szerződéskötés időpontjában előre nem látható körülménynek minősül.

[30] Az elsőfokú ítéletből az következik, hogy amennyiben egy önkormányzat magánjogi kötelemben áll, úgy erre tekintettel nem végezhet olyan jogalkotó tevékenységet, amely a kötelelem teljesítését ellehetetleníti, amellyel a közjogi alkotmányos kötelezettséget a magánjogi kötelmi kötelezettség alá rendelné. Az Étv. szabályai rendezik, hogy az ingatlan tulajdonosát mikor illeti kártalanítás, azonban a változtatási tilalom elrendelése esetén ilyen kártalanítás a tulajdonosnak nem jár. A közbenső ítélet által hivatkozott AB határozatban az Alkotmánybíróság egy norma jogellenességét a jogalkotási hatáskör visszaélészerű gyakorlására tekintettel állapította meg, azonban az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta, hogy a normakontrollt kizárólag az Alkotmánybíróság folytathatja le, ennek hiányában a jogszabályt alkotmányosnak kell tekinteni. Az alperes hivatkozott továbbá a BH1994. 312. és az EBH2010. 2130. számú eseti döntésekre, amelyek alapján a jogalkotási tevékenység még annak esetleges alkotmányellenessége esetén sem alapozhat meg polgári jogi kártérítési követelést.

[31] Az alperes az okozati összefüggést valamennyi kártétel tekintetében vitatta arra hivatkozással, hogy a kár valódi oka a változtatási tilalom elrendelése, illetve hogy a támogatás a felperes saját magatartásának következtében is visszavonásra került volna a határidő eredménytelen eltelte következtében. Kifejtette, hogy a „conditio sine qua non” elmélet alapján úgy kell tekinteni, hogy az önkormányzati rendelet megalkotása a tulajdonosi hozzájárulás megtagadása és a kár közötti okozati összefüggést megszakította, hiszen a kár az alperes magatartásától függetlenül is bekövetkezett volna. A támogatói okirat alapján a támogatás felhasználásának határideje 2020. január 31-e volt, amelyhez képest a felperes által kötött vállalkozási szerződésben a kivitelezési véghatáridő 2020. június 24. lett volna. Emellett tény, hogy a tulajdonosi hozzájárulás megtagadása napján, azaz 2020. április 7-én az építési engedélyezési eljárás már 4 havi késedelmet szenvedett, amelyből következően a

beruházás csak a támogatói okirat visszavonásának időpontja, azaz 2020. szeptember 1-jét követően fejeződött volna be. A felperes nem tudta igazolni a perben, hogy a támogatói okirat határidejének lejártára tekintettel a támogatást az EMMI egyébként sem vonta volna vissza. Ezt a körülményt az elsőfokú bíróság a saját anyagi pervezetésében foglaltak ellenére nem értékelte a közbenső ítéletben a felperes terhére. Az elsőfokú bíróság emellett jogszerűtlenül mellőzte az alperesnek azt a hivatkozását, hogy a támogatási szerződés határidejének meghosszabbítására irányuló felperesi kérelem elmulasztásával a felperes maga okozta a saját kárát.

[32] Az alperes kifogásolta, hogy az egyes kártételek kapcsán előterjesztett jogi indokokat, illetve kifogásokat az elsőfokú bíróság részben egyáltalán nem bírálta el, amely folytán a közbenső ítélet nem felel meg a Pp. 341. § (1) bekezdésében foglalt követelménynek és sérti az indokolási kötelezettséget. Mindennek azért van jelentősége, mert a PK 195. számú állásfoglalás értelmében a jogerős közbenső ítélet alapján folytatódó eljárásban a jogalap ismételtelen nem tehető vitássá egyetlen kártétel vonatkozásában sem, és azösszezszerűség körében az okozati összefüggés hiánya már nem értékelhető.

[33] Az ingatlan értékcsökkenésére alapított kárigény kapcsán az alperes rámutatott, hogy a változtatási tilalmat elrendelő önkormányzati rendelet 2023. április 10. napján hatályát veszítette, így nincs érvényben olyan változtatási tilalom, amely az ingatlan értékére kihatna. A tulajdonosi hozzájárulás hiánya pedig az ingatlanban értékcsökkenést nem idézett elő, az ugyanis a dolog állagát, jogi jellemzőit, forgalomképességét nem érinti.

[34] Az alperes a támogatási összeghez kapcsolódó késedelmi kamatok tekintetében hangsúlyozta, hogy a kereseti kérelem szerint a felperes az EMMI felszólító levelének kézhezvételét követően a visszafizetési kötelezettségének csak részben és jelentős késedelemmel tett eleget. A késedelmi kamatok felmerülését az indokolatlan késedelemmel és a részleges teljesítéssel a felperes maga idézte elő, ezért ebben a körben az alperes felelőssége nem állapítható meg. A felperes azért nem tudott eleget tenni a határidőben történő visszafizetésre vonatkozó kötelezettségének, mert a támogatás összegét részben a támogatási céltól eltérően használta fel.

[35] Az alperes előadta, hogy az építési költség-különbözet címén érvényesíteni kívánt kár kapcsán nem áll fenn okozati összefüggés a felperes által megnevezett károkozó magatartás és a kár között, mivel az nem tekinthető az alperesi magatartás adekvát, szerves következményének. Az extrém piaci változások következtében előállt áremelkedés a Ptk. 6:143. § (2) bekezdése alapján előre nem látható körülmények minősül.

[36] Az egyéb költségek körében az alperes kifejezetten vitatta a projektmenedzseri díj jogcímen kifizetett összeg szükségességét és vitatta azon költségek jogalapját, amelyek a tulajdonosi hozzájárulás megtagadását megelőzően merültek fel, mivel azok tekintetében az okozati összefüggés nem állapítható meg.

[37] Az alperes a tervezett csarnok kieső bérleti díjának mint elmaradt vagyoni előnynek megtérítésére irányuló kereseti kérelemmel szemben hangsúlyozta, hogy a felperes semmilyen bizonyítékot nem nyújtott be, és az elsőfokú bíróság felhívása ellenére sem terjesztett elő határozott kereseti kérelmet.

[38] Az alperes fenntartotta továbbá az elsőfokú eljárásban előadott álláspontját arra vonatkozóan, hogy a felek között létrejött csereszerződés nem hiúsult meg, amelyre tekintettel a felperes perindítása időelőttinek minősül. Előadta, hogy éppen azért vonta vissza a Kormányhivatal előtti kérelmét, hogy a Kormányhivatal a hiánypótlás elmaradására hivatkozással ne hozzon elutasító határozatot.

[39] A felperes fellebbezési ellenkérelmében kérte az elsőfokú bíróság közbenső ítéletének helybenhagyását és az alperes másodfokú perköltségben való marasztalását. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg és az abból levont következtetése és jogi álláspontja is megalapozott.

[40] A felperes álláspontja szerint az alperes a fellebbezésében előadott érveléssel közjogi aktusra hivatkozással kíván kibújni a felelősség alól a szerződéses, illetve kártérítési kötelezettsége kapcsán. Amint azt az elsőfokú közbenső ítélet is rögzíti, az alperes szerződésszegő magatartása a tulajdonosi hozzájárulás megtagadása volt, amelyet mint magánjogi jogalany tagadott meg a vele szerződő féltől. A változtatási tilalom elrendelésére az alperesi szerződésszegést követően került csak sor. A perbeli ingatlan védett körbe való vonása olyan folyamat volt, amely a szerződéskötés előtt már ismert volt az alperes számára. Az alperes úgy kívánja beállítani a szerződésszegő magatartását, mintha semmit sem tudott volna arról, hogy a KÉSZ módosítására készül és hogy az adott területtel milyen tervei vannak. Az alperes a fellebbezésében arra hivatkozik, hogy a tulajdonosi hozzájárulás megtagadására közérdekből került sor, amely azért nem fogadható el, mert az ingatlan a szerződéskötés időpontjában is ugyanezen a területen állt, így tehát a közérdekekkel kapcsolatos érvelés nem lehetett újdonság a számára. A perbeli ingatlan egyébként sem része a Farkas-erdőnek, besorolása sem változott, és nem is minősül természetvédelmi területnek. Az alperes magatartása alapján egyértelmű, hogy a változtatási tilalom elrendelésére kifejezetten azért került sor, hogy az alperes leplezze a szerződésszegését. Mindezt jól mutatja, hogy a változtatási tilalmat is jogellenesen rendelte el, hiszen azt nem lehet célzottan egyetlen ingatlanra elrendelni az Étv. és a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szabályai alapján.

[41] A perben nem volt vitás, hogy a felek között polgári jogi szerződés jött létre, amely nem közhatalmi, hanem magánjogi aktus volt. A bírói gyakorlat is egyértelmű, hogy amennyiben közigazgatási szerv a magánjogi jogalanyként kötött szerződését megszegi, az nem közigazgatási jogkörben okozott kárnak minősül. Az alperes nem hivatkozhat eredménnyel a szerződésszegés következményei alóli mentesülésre, mivel az önkormányzati rendelet megalkotásával saját szerződésszegését biztosította be. Nem arról van szó tehát, hogy független hatóság hozott valamely félre hátrányos jogszabályt, hanem maga az alperes, és

ráadásul célzottan csak a perbeli ingatlanra. Az alperes magánjogi jogviszonyban nem élhetett volna vissza a közjogi státuszával, illetve ha mégis, az szerződésszegésként értékelendő. A felperes hivatkozott az Alkotmánybíróság 69/1995. (XII. 12.) AB határozatára, amely szerint közhatalommal való visszaélést jelent az, hogy ha a képviselő-testület egyedi magánjogi jogvitában saját jogi álláspontja érvényesítése érdekében alkot rendeletet.

[42] Az okozati összefüggés körében is abból kell kiindulni, hogy a károkozás már akkor megtörtént, amikor az alperes nem adta meg a tulajdonosi hozzájárulást, és ezt csak megerősítette a változtatási tilalom. A felelősség alól az alperes azért nem tud kibújni, mert a szerződésben vállalta, hogy támogatja a csarnok felépítését. A rendelet megalkotása nemhogy kizárja az okozati összefüggés fennállását, hanem azt kifejezetten bizonyítja.

[43] Az alperes tévesen hivatkozik arra, hogy az ok-okozati kapcsolat azért nem áll fenn, mert a támogatást az EMMI mindenképpen visszavonta volna a határidő eltelte miatt. Az állami támogatás célhoz kötött támogatás volt, amely visszavonásának egyértelmű indoka, hogy a perbeli ingatlanon a beruházás nem valósítható meg, amely a mai napig helytálló megállapítás, hiszen az alperes nem járul hozzá az építkezéshez. A támogatást tehát nem azért vesztette el a felperes, mert lejárt a határidő. Mindez az EMMI F/17. alatt csatolt leveléből is kiderül. Téves az az alperesi hivatkozás, hogy a kárt a felperes okozta azzal, hogy nem kérte a határidő meghosszabbítását, hiszen az sem orvosolta volna az eredeti problémát, hogy az alperes megakadályozta az építkezést a tulajdonosi hozzájárulás megtagadásával. A beruházás megghiúsulásának tényleges oka az alperes szerződésszegése volt.

[44] Az alperes álláspontjával szemben az ingatlan értéke nemcsak azért csökkent, mert változtatási tilalom van rajta, hanem azért, mert nem lehet rá építkezni, mivel az alperes mint társtulajdonos megtagadja a tulajdonosi hozzájárulását. Az ingatlant valóban lehetne értékesíteni, mivel forgalomképes, azonban nem mindegy, hogy milyen értéken, ez pedig attól függ, hogy lehet-e az ingatlanra építkezni vagy sem.

[45] A felperes a kamat címén érvényesített kártétel vonatkozásában előadta, hogy ha az alperes nem szegi meg a szerződést, akkor nem kellett volna a támogatást visszafizetni és nem kellett volna azután a kamatot sem teljesíteni. A felperes a visszafizetési kötelezettségének olyan mértékben tett eleget, amennyi összeg rendelkezésére állt a támogatásból, hiszen az adásvétel és a tervezett beruházás a támogatás egy részét felemésztette. A felperes az alperes szerződésszegése miatt került olyan helyzetbe, hogy a támogatást vissza kell fizetnie, illetve hogy annak összege már nem állt rendelkezésére teljes egészében.

[46] Az építési költségek különbözetét illetően a felperes előadta, hogy az építkezéshez szükséges feltételek fennálltak egészen az alperes szerződésszegéséig. Ha az alperes nem szegi meg a szerződést, akkor a csarnok felépült volna a közbeszerzési eljárásban megjelölt

vállalkozói díj ellenében. 2020 óta az építési anyag- és munkadíjak jelentősen megnövekedtek, így ebből az összegből ezt a csarnokot nem lehet felépíteni.

[47] A felperes az egyéb költségek címén érvényesített károk kapcsán előadta, hogy a tervezéssel és a beruházással kapcsolatban ügyvédi díjak, közbeszerzési eljárással kapcsolatos kiadások, projektmenedzseri díj és földhivatali díj merült föl, amelyek kifejezetten az központl létesítéséhez kapcsolódtak, és amelyek az alperes szerződésszegése miatt váltak feleslegessé. Amennyiben az alperes nem akadályozza meg a beruházást, ezek a költségek ugyanúgy felmerülnek, de nem válnak feleslegessé.

[48] Az alperes alaptalanul hivatkozik a fellebbezésében arra, hogy nem terjesztett elő határozott kereseti kérelmet az elmaradt vagyoni előny vonatkozásában. Az ingatlan használata önmagában vagyoni érték, míg annak hiánya elmaradt vagyoni előnynek minősül. A felperes a kár összegét a csarnok bérleti díjában határozta meg, mivel az elmaradt vagyoni előny az elmaradt használatban jelentkezik. Ebből a szempontból érdektelen, hogy saját célra vagy bérbeadásra kívánta-e használni a csarnokot, hiszen a kár mértékét a csarnok használati díja fejezi ki. A csarnokot az alperes szerződésszegése miatt nem tudja használni a felperes, amely körülmény önmagában elegendő a kártérítés megállapításához, míg az összegszerűség szakértői kérdés.

[49] Az alperes csereszerződéssel kapcsolatos érvelése téves, mivel a csereszerződés nem lépett hatályba és nem is fog. A hatálybalépéshez szükséges kormányhivatali jóváhagyás megadására nem került sor, jelenleg pedig ilyen eljárás nincs is már folyamatban, mivel az erre irányuló kérelmet az alperes visszavonta.

[50] Az alperesi hivatkozással szemben a közbenső ítélet nem döntötte el az egyes kereseti kérelmek vonatkozásában, hogy milyen összegű kártérítés jár a felperesnek, erről a későbbiekben lefolytatott bizonyítási eljárás után lehet dönteni. A közbenső ítéletben a jogalap vonatkozásában született döntés, ezért alaptalan az alperes azon kifogása, hogy az elsőfokú bíróság nem bírálta el az összes alperesi ellenkérelmet.

[51] Az ítéltábla az elsőfokú bíróság közbenső ítéletét teljes terjedelmében bírálta felül, mivel annak elsőfokon jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt.

[52] Az alperes fellebbezése részben alapos.

[53] Az elsőfokú bíróság a kereseti kérelem jogalapja tekintetében a tényállást helyesen állapította meg, a döntésével az ítéltábla azonban csak részben értett egyet.

[54] Az ítéltábla előrebocsátja, hogy az alperes fellebbezési kérelme kizárólag az elsőfokú ítélet megváltoztatására irányult, így a fellebbezésben hivatkozott eljárás szabálysértések a Pp. 370. § (1) bekezdése szerinti korlátok folytán akkor sem vezethettek az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére, ha azokat az elsőfokú bíróság ténylegesen megvalósította. A fellebbezési kérelem korlátjai alól a Pp. 370. § (2) bekezdése csak annyiban teremt kivételt, amennyiben a másodfokú bíróság az ítélet kötelező hatályon kívül helyezését eredményező okot észlel. Az ítéltábla ugyanakkor a fellebbezésben nem hivatkozott további eljárás szabálysértést nem észlelt, így a Pp. 370. § (3) bekezdése szerinti tájékoztatási kötelezettség sem merült fel.

[55] Az alperes alaptalanul hivatkozott arra fellebbezésében, hogy az elsőfokú bíróság a közbenső ítéletében a kártérítési kereset jogalapját az egyes kártételeket illetően nem bírálta el teljes körűen, és ezzel megsértette a Pp. 341. § (1) bekezdését. Az elsőfokú bíróság közbenső ítéletében az alperes szerződésszegéssel okozott károkért való felelősségét megállapította, amelyből következően az érvényesített jog fennállásáról valamennyi kártétel tekintetében állást foglalt, ellenkező esetben a kereset részbeni elutasításáról rendelkezett volna. Közbenső ítélet esetében a bíróság a keresettel érvényesített jog fennállása kérdésében dönt, kártérítési kereset esetén közbenső ítélet akkor hozható, ha megállapítható a felperes károsodása, a beállott kárnak a károkozó magatartásával való okozati összefüggése és a felelősség mértéke (Kúria Pfv.21.118/2021/6.). A kártérítési felelősség fennállásáról szóló közbenső ítélet meghozatalának szükséges ténybeli alapja a kár bekövetkezése, függetlenül annak mértékétől (Kúria Pfv.20.658/2023/5., 20.655/2022/17.). A közbenső ítéletet követően a tárgyalás csak a követelés összegére folytatódhat, nem érintheti a jogalap körében már megállapított tényállást (BDT2015. 3407).

[56] Mindebből azonban az is következik, hogy az alperes alappal hivatkozott arra fellebbezésében, hogy az elsőfokú bíróság a közbenső ítéletében a keresettel érvényesített egyes kártételek jogalapja vonatkozásában a Pp. 346. § (5) bekezdése szerinti indokolási kötelezettségének részben nem tett eleget. Az elsőfokú bíróság a kártérítési kereset kapcsán a jogellenes magatartás, a felróhatóság és a kárenyhítési kötelezettség kérdésében részletes indokolással szolgált, de az okozati összefüggésről csak általánosságban foglalt állást, és az annak fennállását megalapozó indokokat minden egyes kérelem tekintetében külön-külön nem fejtette ki.

[57] A szerződésszegéssel okozott kár megtérítése iránti perben a kontraktuális kárfelelősség fogalmi elemei közül a szerződésszegés tényét, a kár bekövetkezését, a kettő közötti okozati összefüggés fennállását és a kár összecszerűségét a károsultnak, míg a felelősség alóli kimentés feltételeit a károkozónak kell bizonyítania.

[58] Az elsőfokú bíróság helyesen indult ki abból, hogy az alperes egyszerre alanya a közjogi és a magánjogi viszonyoknak, azonban a perbeli adásvételi szerződésben magánjogi jogalanyként vett részt, ezért annak esetleges megszegéséből eredő felelősségét a magánjog

szabályai szerint kell megítélni. A felperes keresete szerződésszegéssel okozott kár megtérítésére irányult, ezért a jogellenes magatartás nem az alperes jogalkotási tevékenysége, hanem a szerződés rendelkezéseinek megsértése lehetett. A fellebbezési hivatkozással szemben ezért az elsőfokú bíróság nem az alperes közjogi minőségben hozott aktusait bírálta felül, azok jogszerűségéről nem foglalt állást, a jogalkotási tevékenység eredményét mint tényként csak a kimentés körében értékelte. A perbeli jogvita tárgya tehát nem jogalkotással okozott károkért való deliktuális felelősség, hanem a szerződésszegéssel okozott károkért való kontraktuális felelősség kérdése volt.

[59] Azt az alperes sem vitatta, hogy a felek közötti adásvételi szerződés 11.3. pontjában írt, a tulajdonostársi hozzájárulás megadására vonatkozó kötelezettségének nem tett eleget, a saját jogalkotási tevékenységére a kimentés és az okozati összefüggés körében hivatkozott, ezért a szerződésszegés ténye minden további nélkül megállapítható volt.

[60] A közbenső ítélet fentebb részletezett jogi jellegéből következően a kár bekövetkezését és az okozati összefüggés fennállását ugyanakkor mind a hat kereseti kártétel kapcsán tisztázni kellett. A felperes a vagyonában bekövetkezett értékcsökkenésként az ingatlan értékcsökkenését, az elveszített támogatást és annak ügyleti, illetve késedelmi kamatait, a tervezéssel és beruházással kapcsolatos költségeket és a csarnok építési költségeinek különbözetét, míg elmaradt haszonként a csarnok bérbeadásából származó jövedelem elmaradását jelölte meg, illetve további, a hátrányok kiküszöböléséhez szükséges költségeket érvényesített.

[61] A károk bekövetkezésének tényét az alperes ellenkérelmében és fellebbezésében általánosságban vitatta időelőttiség miatt arra hivatkozással, hogy a felek között létrejött csereszerződés jövőbeli hatályba lépésével annak V.1. pontja alapján a felek az egymással szembeni igény érvényesítéséről kölcsönösen lemondtak. A csereszerződés hatályba lépéséhez azonban a Fővárosi Kormányhivatal 126/2015. (V. 27.) Korm. rendelet szerinti jóváhagyásra lett volna szükség, ilyen jóváhagyás iránti eljárás azonban nincs is folyamatban, mivel a kérelmet az alperes visszavonta. Mivel a csereszerződés nem lépett hatályba, ezért az abban foglalt nyilatkozatra az alperes eredménnyel nem hivatkozhatott.

[62] Az ítéltábla ugyanakkor megállapította, hogy a felperes nem igazolta, hogy a perbeli adásvétel tárgyát képező ingatlanban értékcsökkenés következett volna be. Az alperes által a 11/2020. (IV. 9.) önkormányzati rendeletben elrendelt változtatási tilalom hatálya 2023-ben megszűnt, így jelenleg nincs érvényben olyan építési szabály vagy korlátozás, illetve ingatlan-nyilvántartási bejegyzés, amely az építés lehetőségét eleve kizárná. Az a körülmény, hogy az alperes a tulajdonosi hozzájárulás megadását a szerződésben vállalt kötelezettsége ellenére megtagadta, a felperes számára nem vitásan hátrányos, azonban az ingatlan értékcsökkenésének megállapításához nem elegendő. Ingatlan esetében értékcsökkenés ugyanis abban az esetben következik be, ha az ingatlan használatának és hasznosításának lehetősége, illetve a forgalomképessége tartós vagy végleges jelleggel hátrányosan változik. Az alperesi hozzájárulás megtagadása ugyanakkor nem ilyen végleges akadály, mivel azt az alperes a későbbiekben más beruházással kapcsolatban bármikor módosíthatja. A perbeli

ingatlan forgalmi értékét eleve befolyásolja, hogy közös tulajdon tárgyát képezi, és hogy a beépítéséhez a tulajdonostárs hozzájárulása szükséges. A tulajdonostárs egyszeri hozzájárulásának hiánya azonban nem tekinthető értékcsökkentő tényezőnek. A felperes kereseti kérelmét ezért e tétel vonatkozásában a kár bekövetkezésének hiányában el kellett utasítani.

[63] A felperest azzal, hogy a teljes támogatást vissza kell fizetnie és azt részben vissza is fizette nem vitásan hátrány érte, mivel a támogatást megkapta és felhasználhatta volna, ha azt az EMMI nem vonja vissza. A támogatás visszavonásával a felperest további kár érte azáltal, hogy annak ügyleti és késedelmi kamatait is meg kell fizetnie.

[64] A kár bekövetkezett a felperes által hivatkozott, a tervezéssel és beruházással kapcsolatos költségeket illetően, mivel azok a csarnok megépítésének hiányában feleslegesnek bizonyultak. Az alperes vitatta a beruházás kapcsán a projektmenedzseri díj felmerülésének szükségszerűségét, ezzel szemben azonban a felperes alappal hivatkozott a fellebbezési ellenkérelmében arra, hogy a felperesi sportszövetségtől egy sportcsarnok megépítésére irányuló nagyberuházás önálló lebonyolítása nem várható el.

[65] A felmerült költségek közül ugyanakkor nem tekinthető felesleges kiadásnak és ezáltal kárnak az a Ügyvédi Iroda neve-nél felmerült ügyvédi költség (1.247.775 forint), amelyet a felperes az ingatlan adásvételi szerződés előkészítésével és megkötésével összefüggésben fizetett ki, mivel az ingatlan tulajdonjogát nem vitásan megszerezte. A keresetet ezért az adásvételi szerződéssel összefüggésben felmerült ügyvédi munkadíj megtérítése iránti igény tekintetében is el kellett utasítani.

[66] Alaptalan a felperes keresete az építési költség különbözete címén előterjesztett kártétel vonatkozásában is. Az lehetséges, hogy a tervezett beruházás megvalósulásával a felperes mai áron magasabb költségek mellett tudná megépíteni a csarnokot. Ilyen kárt azonban csak akkor érvényesíthetne, ha a csarnok magasabb költség mellett megépült volna, ennek hiányában a hivatkozott különbözet nem merült fel többletkiadásként, így kárként nem érvényesíthető.

[67] Az elmaradt haszon és a hátrányok kiküszöbölése érdekében felmerült költségek címén előterjesztett kár bekövetkezését az alperes sem vitatta, így azok jogalapja megállapítható volt.

[68] Az ítéltábla ezt követően az okozati összefüggés fennállását vizsgálta. Az alperes az összes kártétel tekintetében hivatkozott az okozati összefüggés hiányára egyrészt a változtatási tilalom elrendelése, másrészt a felperes saját magatartása okán.

[69] Az ítéltábla rámutat, hogy a szerződésszegés és a felperes által állított károk közötti okozat fennállása szempontjából nincs jelentősége, hogy az alperes indok nélkül vagy a saját maga által alkotott rendeletre hivatkozással tagadta meg a szerződés teljesítését. Tény emellett, hogy alperes Képviselő-testülete már 2019. október 30-án meghozta a 147/2019. (X. 30.) határozatát arról, hogy a felperesi építkezéssel nem értett egyet, és a 170/2019. (XI. 28.) határozatával kezdeményezte a KÉSZ módosítását, majd 2020. április 7-én megtette a felperes felé azt a nyilatkozatot, amelyben nem csak a tulajdonosi hozzájárulás megtagadásáról, hanem arról is tájékoztatta a felperest, hogy az alperes céljai nem esnek egybe a tervezett építkezéssel. A nyilatkozattal az alperes az építkezés megkezdését megghiúsította, ezzel a felek közötti adásvételi szerződést megszegte. Az ítéltábla hangsúlyozza, hogy ez az alperesi szerződésszegés a változtatási tilalomról szóló 11/2020. (IV. 9.) rendelet megalkotása és 2020. április 10-én történt hatályba lépése előtt bekövetkezett. Az alperes a 2020. április 7-én kelt levelében ezért nem hivatkozott és nem is hivatkozhatott a később elrendelt változtatási tilalomra. A keresetben állított károkat okozó szerződésszegés tehát független az alperes által hivatkozott rendeletről, amit az a körülmény is igazol, hogy a rendelet 2023-ban hatályát veszítette, de az alperes azóta sem tett olyan nyilatkozatot, hogy a felperesi beruházás megvalósulásához hozzájárulna.

[70] Az alperesi előadással szemben a támogatói okiratból és az EMMI támogatás visszavonásáról szóló döntéséből nem vezethető le kétséget kizáróan, hogy a felperesnek ne állt volna módjában a támogatás felhasználására nyitva álló határidő meghosszabbítását kérni, amennyiben az építkezést az eredeti helyszínen sikerült volna megkezdni. A támogatás visszavonását az EMMI elsődlegesen azzal indokolta, hogy a felperes nem tudott olyan ingatlant találni, amelyen a sportlétesítmény megvalósítható. Az EMMI emellett a felhasználási határidő elteltét is kifogásolta, azonban utalt arra, hogy a felperesnek lehetősége lett volna a határidő hosszabbítását kérni. Az EMMI a döntés meghozataláról a felhasználási határidő elteltét követő fél évvel később, akkor intézkedett, amikor a tervezett beruházás megghiúsulása egyértelművé vált. Az adott körülmények között annak nem volt jelentősége, hogy a felperes a határidő hosszabbítását nem kérelmezte, mivel az alperesi szerződésszegés folytán a perbeli ingatlanra tervezett beruházás véglegesen megghiúsult.

[71] Az alperes alappal hivatkozott arra, hogy a visszafizetés késedelme és a szerződésszegés között nincs okozati összefüggés, mert a késedelem nem amiatt következett be, mert az alperes nem tett eleget a szerződéses kötelezettségeinek. Tény, hogy a felperes azért kényszerült a támogatás visszafizetésére, mert az alperesi szerződésszegés miatt a beruházást nem tudta megvalósítani. A visszafizetési kötelezettségének ugyanakkor eleget tehetett volna határidőben is. A felperes nem hivatkozhatott eredménnyel arra, hogy a részleges és késedelmes visszafizetés oka, hogy a tervezett beruházás és az egyéb költségek a támogatási összeg jó részét felemésztették, mert ezek a költségek a perben rendelkezésre álló adatok alapján csak 45 millió forint körüli összeget tesznek ki, így a költségek és a késedelem közötti okozati összefüggés nem igazolható. Ebben a körben a vállalkozónak kifizetett előleg - amit a felperes maga sem érvényesít az alperessel szemben - nem vehető figyelembe. Az EMMI által a támogatási összegre számított késedelemi kamat megfizetése iránti kereset tehát nem alapos.

[72] Az így fennmaradó kártételek vonatkozásában vizsgálni kellett a Ptk. 6:143. §-a alapján az alperest terhelő kártérítési kötelezettség terjedelmét. A Ptk. 6:143. § (2) bekezdése értelmében a szerződésszegés következményeként a jogosult vagyonában keletkezett egyéb károkat és az elmaradt vagyoni előnyt olyan mértékben kell megtéríteni, amilyen mértékben a jogosult bizonyítja, hogy a kár mint a szerződésszegés lehetséges következménye a szerződés megkötésének időpontjában előre látható volt. A (3) bekezdés szerint szándékos szerződésszegés esetén a jogosult teljes kárát meg kell téríteni. A perbeli tényállás szerint a szerződésszegő magatartásról, azaz a tervezett beruházás megakadályozásáról az alperes szándékosan döntött, ezért a teljes kár megtérítésére köteles.

[73] Ezt követően arról kellett állást foglalni, hogy az alperes alappal hivatkozhatott-e saját jogalkotási tevékenységére a kártérítési felelősség alóli mentesülés érdekében. A Ptk. 6:142. §-a alapján a károkozó akkor mentesül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy a szerződésszegést ellenőrzési körén kívül eső, a szerződéskötés időpontjában előre nem látható körülmény okozta, és nem volt elvárható, hogy a körülményt elkerülje vagy a kárt elhárítsa. A mentesüléshez a kimentés idézett három feltételének együttesen kell fennállnia. Túl azon, hogy a szerződésszegés a teljesítés megtagadására irányuló és az építkezés megkezdését megakadályozó alperesi nyilatkozattal bekövetkezett, az elsőfokú bíróság helyesen következtetett arra, hogy az alperes saját közjogi aktusára való hivatkozása kimentésre nem alkalmas. Az alperes által hivatkozott rendeletalkotás nem tekinthető az alperes ellenőrzési körén kívül eső körülménynek, hiszen a jogalkotásra saját hatáskörében került sor. Amennyiben pedig a rendelet megalkotása valamilyen az alperest terhelő kötelezettségre lett volna visszavezethető, úgy az a szerződéskötés időpontjában is előre látható volt. A mentesülés harmadik feltétele sem teljesül, hiszen az alperes a kár bekövetkezését alkalmas csereingatlan biztosításával elháríthatta volna.

[74] Az ítéltábla kiemeli továbbá, hogy az alperesi rendeletalkotás célja nem palástoltan a felperesi beruházás ellehetetlenítése volt, miután a rendelet kizárólag a felperes tulajdonjogával érintett ingatlanra vonatkozott. Az elsőfokú bíróság helytállóan utalt az Alkotmánybíróság 69/1995. (XII. 12.) AB határozatban foglaltakra, amely szerint a rendeletalkotási hatáskörrel, a közhatalommal való visszaélést jelent az, ha a képviselő-testület egyedi magánjogi jogvitában a saját jogi álláspontja érvényesítése érdekében alkot rendeletet. A jogirodalom szerint ha a jogalkotó az egyedi ügyben jogszabályi formába öltöztetett, de tartalmilag jogalkalmazói döntést hoz, az „látszatjogszabálynak” minősül, amely elvonja az egyedi ügyaktussal szembeni jogorvoslat lehetőségét, ezért alapjogot sért [45/1997. (IX. 19.)

AB határozat], illetve „a jogállamiság kereteit feszegeti közjogi veszélyességével” (Fuglinszky Ádám: Kártérítési jog, HVG-ORAC 2015. 586-587.).

[75] Az alperesi fellebbezésben kifejtett álláspont oda vezetne, hogy a jogalkotásra jogosult közjogi alanyok a szerződéses kötelezettségeik teljesítése alól saját jogalkotási

aktusaik útján mentesülhetnének, amely sértené a magánjogi jogalanyok egyenlőségének elvét. A kifejtettekből nem az következik, hogy az alperes az állított alkotmányos jogalkotási kötelezettségeit alá kellene rendelnie magánjogi kötelezettségeinek, hanem hogy nem mentesülhet a szerződésszegésért való felelősség alól saját jogalkotási tevékenysége ürügyével.

[76] Az ítéltábla ezért az elsőfokú bíróság közbenső ítéletét a Pp. 383 § (2) és (4) bekezdése alapján rész- és közbenső ítéletével részben megváltoztatta és a Pp. 341. § (2) bekezdése alapján keresetet a rendelkező részben írtak szerint részben elutasította, egyebekben a közbenső ítéletet helybenhagyta.

[77] A közbenső ítéleti rendelkezés folytán folytatódó eljárásban az elsőfokú bíróságnak a visszafizetett támogatás és ügyleti kamata, az adásvétellel felmerült ügyvédi költség nélküli költségek, az elmaradt haszon és az egyéb költségek címén érvényesített kártételekösszagszerűségéről kell döntenie.

[78] A közbenső ítélet elleni fellebbezés a pertárgy értékét figyelembe véve fele részben vezetett eredményre, ezért az ítéltábla a Pp. 83. § (2) bekezdése alapján úgy határozott, hogy a másodfokú eljárásban a felek perköltség térítésére nem kötelesek. A felek teljes személyes illetékmentességére figyelemmel a fellebbezési illeték összege a Pp. 102. § (6) bekezdése alapján az állam terhén marad.

[79] Az ítéltábla a részítélettel elbírált kereseti kérelemhez kapcsolódó perköltségről való döntést mellőzte, arról az elsőfokú bíróságnak a teljes perköltség részeként, a pernyertesség és pervesztesség arányában kell határoznia.

Budapest, 2025. április 2.

Dr. Buglyó Gabriella s.k.
a tanács elnöke

Dr. Benedek Szabolcs s.k.
előadó bíró

Dr. Kollár Zoltán s.k.
bíró