



Győri Ítéltábla

Az ügy száma: Pf.II.20.121/2024/16/I.

Az I.r. felperes: Felperes1

(Cím1.)

A II.r. felperes: Felperes2

(Cím3)

A felperések képviselője: dr. Fülöp Dénes ügyvéd

(Cím19)

Az alperes: Alperes1

(Cím2)

Az alperes képviselője: Szegedi Ügyvédi Iroda

(Cím20)

A per tárgya: kártérítés megfizetése

Az elsőfokú bíróság neve és fellebbezéssel támadott határozatának száma:

Tatabányai Törvényszék

20.P.20.055/2022/101.

A fellebbezést előterjesztő fél és a fellebbezés sorszáma:

felperesek, 102. sorszám

Í t é l e t

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg az alperesnek egyetemlegesen 4.254.500,- (Négymillió – kettőszázötvennégyezer - ötszáz) Ft másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

[1] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint az alperes képviselőtestülete a 2003-2005. évek időszakában szükségesnek látta, hogy az alperes területén egy lakópark beruházás valósuljon meg, a település fejlődéséhez az új lakóterület kialakítása elengedhetetlennek tűnt. A II. r. felperes tulajdonában állt a település lakott területéhez közel egy jelentős méretű mezőgazdasági ingatlan. Az alperes és a II. r. felperes is kedvező megoldásnak találta, ha a lakópark beruházás – 110 ingatlannal – a II. r. felperes ingatlanán, a II. r. felperes, illetve az ő érdekkörébe tartozó, később létrehozandó gazdálkodó szervezet által valósul meg. A lakópark beruházás megkezdéséhez szükség volt a település szabályozási tervének módosítására is, amelyhez megfelelő forrással az alperes nem rendelkezett.

[2] A II. r. felperes és az alperes között 2005. július 6. napján megállapodás – a továbbiakban Megállapodás - jött létre, amelyben szerződő félként az alperes és a II. r. felperes, illetve az általa „a közeljövőben megalapításra kerülő gazdasági társaság” került feltüntetésre. A Megállapodást aláíró felek rögzítették, hogy az alperes a közeljövőben tervezési szerződést fog kötni a település rendezési tervének átdolgozása tárgyában a Bt1-vel, amelynek díja 2.450.000 Ft lesz. A II. r. felperes a Megállapodás aláírásával kötelezettséget vállalt a tervezési díj megfizetésére akként, hogy azt vagy közvetlenül a Bt1 részére vagy az alperes részére fizeti meg. Vállalta, hogy a tervezési szerződéssel érintett jövődöbeli lakóparkot közműekkel, valamint saját burkolatú úttal a saját költségén ellátja, és ő maga, vagy a közeljövőben megalapításra kerülő gazdasági társaság a kialakítandó lakóparkban minden eladott telek után az alperesnek 5 % jutalékot fizet meg. (2-5 pont). Az alperes kötelezettséget vállalt arra, hogy a II. r. felperes által megvalósításra kerülő lakópark projekt megvalósítása vonatkozásában a II. r. felperes és gazdasági társasága részére kizárólagosságot ad, azaz a projekt megvalósításával kapcsolatban mással nem kezd tárgyalásokat, más részére a projekt megvalósításával kapcsolatban megbízást nem ad (6. pont). Az alperes vállalta, hogy a II. r. felperes által megvalósításra kerülő lakópark projekt megvalósulása elé semminemű akadályt nem gördít (7. pont). az alperes kötelezettséget vállalt, hogy amennyiben a Megállapodásban foglaltakat nem tartja be vagy a lakópark megvalósítására nem a II. r. felperesnek vagy gazdasági társaságának ad megbízást, akkor köteles a II. r. felperes által kifizetett tervezési díjat a mindenkor érvényes jegybanki alapkamat kétszeresével növelt értéken a II. r. felperes vagy gazdasági társasága részére visszafizetni. (8. pont)

[3] Az I. r. felperes a 2005. július 15-én kelt létesítő okirat alapján 2005. július 25. napján került bejegyzésre a Cégjegyzékbe. Eredetileg egyedüli tagja és ügyvezetője a II. r. felperes volt, majd 2017. november 15. napjától egyedüli tagja és ügyvezetője a II. felperes házastársa lett. A Megállapodásban rögzített tervezési díjat az I. r. felperes az alapítását követően (2005 és 2006 években) több részletben megfizette az alperesnek. A rendezési terv az alperes megrendelése alapján készült el. A II. r. felperes már ebben az időszakban is tudta, hogy az általa tervezett beruházás csak több ütemben valósulhat meg, ezért elfogadta, hogy a tervezett beruházásnak helyet adó, a II. r. felperes tulajdonában álló terület csak egy (38 lakóingatlan kialakítására alkalmas) része kerül belterületbe vonásra és beépítésre kijelölésre. Az I. r. felperes a lakópark beruházást megkezdte, felvette a kapcsolatot az érintett ingatlanok elhelyezkedése szerint szolgáltatási kötelezettséggel bíró víziközmű-szolgáltatóval. A szolgáltató rendszere nem volt alkalmas a lakópark beruházás folytán kialakításra kerülő lakóingatlanok szennyvizének elvezetésére, a kapacitást növelni kellett. Az önkormányzatként szolgáltatási kötelezettséggel érintett alperes anyagi fedezet hiányában a rendszer fejlesztéséhez szükséges forrásokat nem tudta biztosítani.

[4] Az I. r. felperes és az Kft1 (a közmű-üzemeltetője) között 2007. augusztus 14-én közmű megállapodás jött létre, amelyben rögzítették, hogy az I. r. felperes helységi területén 110 ingatlanból álló lakópark építését tervezi, amely ingatlanok szennyvízelvezetését a közmű-üzemeltető által koncessziós szerződés keretében üzemeltetett szennyvízközműre való rákötéssel kívánja megoldani. Az I. r. felperes kijelentette, hogy a megállapodás aláírásának időpontjában 38 önálló helyrajzi számon bejegyzett ingatlant érint a szennyvízközműre való rákötés, emellett az I. r. felperes tulajdonát képezik a hrsz1/4., hrsz1/5., hrsz2/2. és hrsz2/3. hrsz-ú ingatlanok, amelyekből további 72 db telekingatlan kerül kialakításra. A megállapodás 4. pontjában a közmű-üzemeltető kijelentette, hogy az I. r. felperes a 38/1995. (IV.5.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése értelmében közműfejlesztési hozzájárulást köteles fizetni az üzemeltető részére, amelynek mértéke egyszeri 12.880.000 Ft + Áfa. A megállapodás 5. pontja szerint a közműfejlesztési hozzájárulás megfizetése – függetlenül attól, hogy a telkek kialakítására milyen ütemben és milyen időszakban kerül sor – egyszeri teljesítésnek minősül, tehát a további telekalakítások nem keletkeztetnek további közműfejlesztés hozzájárulás fizetési kötelezettséget. Az I. r. felperes 2007. szeptemberében megfizette a közműfejlesztési hozzájárulást a közmű-üzemeltetőjének, amelynek a felhasználásával a szennyvízcsatorna rendszer fejlesztése megtörtént.

[5] Az I. r. felperes által megkezdett beruházást a 2008. évben kezdődött gazdasági világválság elnehezítette. A kialakított lakóingatlanok telkei értékesítésére tett erőfeszítések eredménytelenek maradtak, ez az I. r. felperes fizetési nehézségeihez, majd felszámolása elrendeléséhez vezetett, amely az I. r. felperes megszüntetése nélkül, felszámolási egyezséggel zárult. Az I. r. felperes a lakópark beruházás kivitelezését folytatta. Ennek során nem került belterületbe vonásra egyszerre a lakópark egész tervezett területe és a kivitelezés sem az egész területen kezdődött meg, hanem kizárólag a belterületbe vont területen, ahol végül 38 lakóingatlan alakítottak ki. A felépült 38 lakóingatlan közművei elkészültek, a részlegesen kész lakópark vízi-közművei a vízszolgáltató rendszerére rácsatlakoztak, azonban a lakóingatlanok saját vízrendszerét megelőző rendszert a közmű-szolgáltató nem vette át, mert az átvétel feltételei nem valósultak meg. Az I. r. felperes az utak kialakítását is megkezdte, azonban a teljes – 110 lakóingatlanból álló – lakópark beruházás befejezéséig az útpépítési terveknek megfelelő utakat nem alakította ki, csak a 38 elkészült ingatlan megközelítését lehetővé tevő útpályákat, amelyeket a lakók láttak el aszfaltburkolattal.

[6] A felperesek a Tatai Járásbíróság előtt 2012-ben kártérítés megfizetésére irányuló keresetet terjesztettek elő a jelen per alperesével és a Kft1 (II. r. alperessel) szemben. Elsődleges keresetükben abban jelölték meg az alperesek károkozó magatartását, hogy az alperesek nem tették lehetővé, hogy az I. r. felperes által megfizetett közműfejlesztési hozzájárulás, mint „közműkontingens” átruházásra kerüljön. Másodlagosan biztatási kár jogcímén kérték az alperesek kötelezését, hivatkozva arra, hogy az alperesek téves tájékoztatására tekintettel került sor a közműfejlesztési hozzájárulás megfizetésére, a felperesek nem tudtak arról, hogy a megfizetett közműfejlesztési hozzájárulás, mint vagyoni értékű jog önállóan – az ingatlantól függetlenül – nem ruházható át. A Tatai Járásbíróság a 2013. június 19. napján meghozott 2.G.20.366/2012/23. számú ítéletével a felperesek keresetét elutasította, az elsőfokú ítéletet a Tatabányai Törvényszék a 2013. november 7. napján meghozott 2.Gf.40.011/2013/7. számú ítéletével helybenhagyta. A jogerős ítélet indokolásában kifejtette, hogy a vízi-közműfejlesztési hozzájárulás egy konkrét ingatlanhoz kapcsolódik, elkülönítetten kezelendő és kizárólag a vízi-közmű fejlesztésére fordítható az adott ingatlanhoz kapcsolódóan, így nem lehet vagyoni értékű jogként (kontingensként) értékelni. Megállapította, hogy a felperesek kárigénye idő előtti, mivel a megfizetett közműfejlesztési hozzájárulással érintett ingatlanok belterületbe vonása esetén tudja a víziközmű szolgáltatója a kötelezettségét, a víziközmű hálózatra történő rákötést teljesíteni.

[7] A Megyei Kormányhivatal Járási Hivatal 30320/2017.01.16. ügyiratszámú határozatával – a II. r. felperes telekmegosztás átvezetése iránti kérelme alapján – a helység1 hrsz1/5. hrsz-ú ingatlant megosztotta, a hrsz1/5. hrsz-ú ingatlant törölte, a megosztás folytán létrejött hrsz1/30. és hrsz1/31. hrsz-ú ingatlanokat bejegyezte.

[8] A II. r. felperes 2017-ben azzal a kéréssel fordult az alpereshez, hogy a lakópark beruházás folytatása érdekében intézkedjen a II. r. felperes tulajdonában álló hrsz1/30 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan belterületbe vonása érdekében. Az alperes 2017. március 9-én kelt válaszlevelében arról tájékoztatta a II. r. felperest, hogy kérelmét csak azt követően fogja a képviselőtestület elé terjeszteni, ha a II. r. felperes a tervek megalapozottságát megalapozó részletes finanszírozási és pénzügyi igazolást bocsát rendelkezésére, valamint teljesíti a felek között létrejött megállapodás 4. és 5. pontja szerinti kötelezettségeit, azaz a már felépült lakóparkrész utcáit szilárd burkolattal fedi le és rendezi a közművekkel kapcsolatos problémákat, egyben teljesíti a jutalékfizetési kötelezettségét is. A II. r. felperes 2017. május 29-én kelt válaszlevelében hangsúlyozta, hogy álláspontja szerint minden kötelezettségének eleget tett, amelynek határideje eltelt, és kiemelte, hogy a szilárd burkolatú út megépítése, a közművek rendezése és a jutalék megfizetése vonatkozásában a megállapodás nem tartalmaz határidőt. A teljesítéssel az alperesnek kell elől járni, neki kell biztosítani azt, hogy a lakópark projekt megvalósulhasson, és csak annak teljes befejezése, azaz valamennyi lakóingatlan felépítése után válik kötelessé a II. r. felperes, illetve az I. r. felperes arra, hogy a megállapodásban vállalt kötelezettségét teljesítse. Az alperes 2017. július 19. napján arról tájékoztatta a II. r. felperest, hogy nem kíván további belterületbe vonást kezdeményezni, mert annak jogszabályban előírt költségeire nincs költségvetési fedezet. Kijelentette, hogy a kérdést az alperes megtárgyalta, és a II. r. felperes kérését egyhangúan elutasította, a kérdést lezártnak tekinti.

[9] A felperesek a Tatabányai Törvényszék előtt 2019. június 20. napján keresetet terjesztettek elő, amelyben felperesenként 350.000,- Ft kártérítés megfizetésére kérték kötelezni az alperest. Az I. r. felperes elsődlegesen a régi Ptk. 349. §-a alapján államigazgatási jogkörben okozott kár jogcímén, a II. r. felperes pedig szerződésszegéssel okozott kár – az

1959. évi IV. törvény (rPtk.) 318. § – jogcímén kérte az alperes marasztalását, keresetük másodlagos jogalapjaként a biztatási kárt – rPtk. 6. § - jelölték meg. A Tatabányai Törvényszék a 2021. december 1. napján meghozott 20.P.20.121/2019/60. számú ítéletével kötelezte az alperest, hogy fizessen meg az alperesek részére fejenként 350.000,- Ft összeget és törvényes kamatát. A Győri Ítéltábla a 2022. február 10. napján meghozott Pf.II.20.191/2021/6/I. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, és az I. r. felperes keresetét elutasította. Ítélete indoklásában kifejtette: „arra az alperes kellő alappal hivatkozott, hogy a II. r. felperes, valamint a 2005. július 6. napján kelt megállapodásban szintén nevesített, megalakulás előtt álló I. r. felperes részben nem teljesítette a megállapodás alapján reá háruló (4. 5. pont) kötelezettségeket, a lakópark I. ütemének közművekkel, szilárd burkolatú úttal ellátását, valamint az alperes felé vállalt jutalék megfizetését. Az kétségtelen, hogy a megállapodás konkrét teljesítési határidőt nem szabott ezen kötelezettségek teljesítésére, azonban egyrészt értelemszerű, hogy az I. ütem megvalósítását követően a beruházót terhelő kötelezettségeket teljesíteni kellett volna; másrészt ezek megtételére az alperes 2017. március 9-én kelt levelében fel is hívta a II. r. felperest. Ez az alperesi felhívás pedig az rPtk. 280. § (1) bekezdése a) pontja alapján a beruházót terhelő kötelezettségeket lejárttá tette. Ennek ellenére a felperesek – a rendelkezésre álló peradatok szerint – mit sem tettek a 2005. július 6. napján kelt megállapodás alapján őket terhelő kötelezettségek teljesítése érdekében. Ebből pedig az következik, hogy a lakópark beruházás során a 2005. július 6. napján kelt megállapodás szerint a beruházót terhelő kötelezettségeket az I. r. felperes részben, önhibájából nem teljesítette.”

[10] Az Zrt1 2021. november 12. napján – iktatószám1/2021. iktatószám alatt – arról tájékoztatta az alperes polgármesterét, hogy a megvalósult 38 lakóingatlan ivóvíz vezeték hálózata akkor kerülhet átvételre, ha megtörténik a tervezett nyomásfokozó műtárgy kivitelezése és üzembe helyezése és lefolytatásra kerül a műszaki átadás- átvételi eljárás. A per során is folytatódott a megvalósult 38 lakóingatlant kiszolgáló víziközművek Zrt1 részére történő átadásának előkészítése.

[11] A felperesek 2022. május 30. napján előterjesztett keresetükben az alperes kötelezését kérték 450.000.000,- Ft szerződésszegéssel okozott kár, valamint ennek a 2017. július 19. napjától a kifizetés napjáig járó, a mindenkorli jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő mértékű késedelmi kamata megfizetésére. Arra hivatkoztak, hogy a Megállapodás megkötésekor mindkét fél számára egyértelmű volt, hogy a beruházás a II. r. felperes tulajdonában álló ingatlanokon valósul meg, amelynek részét képezte az utóbb – telekalakítás eredményeként – létrejött, helység1 belterület hrsz1/30. és hrsz1/31 hrsz-ú ingatlan. E két ingatlan vonatkozásában az alperes megtagadta a település rendezési tervének módosítását, ezzel - megszegve a Megállapodás 7. pontját - a lakópark beruházás megvalósulása elé akadályt gördített. A lakópark beruházás egybefüggő folyamat, csak finanszírozási okokból került megbontásra, így nem tartották jogszerűnek az alperes azon elvárását, hogy a 38 már megépült ingatlanhoz tartozó szilárd útnak és közműveknek is meg kellene épülni a további 72 ingatlan kivitelezésének megkezdését előtt. Ennek ellenére állították, hogy a 38 ingatlanhoz tartozó szilárd burkolatú út és a közművek elkészültek. A lakópark a 38 lakóingatlant meghaladóan a tervezett területen nem valósulhatott meg, a beruházás folytatása megghiúsult. Emiatt a felperesek elestek az ingatlanok értékesítéséből eredő vagyoni előnytől, ez kárként (elmaradt haszon) jelentkezik. Káruk akkor következett be, amikor az alperes kijelentette, hogy nem kíván további belterületbe vonást kezdeményezni. Mivel az alperes alapos ok nélkül tagadta meg a szerződés teljesítését, így a felperesek a Polgári

törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rPtk.) 313. §-a alapján jogszerűen választották a lehetetlenülés jogkövetkezmények alkalmazását, s a rPtk. 312. § (2) bekezdése szerint a teljesítés elmaradása miatt kártérítésre jogosultak. A kereset összecszerúsége vonatkozásában előadták, hogy a kialakításra kerülő telkeket - a közművesítettségre figyelemmel - legalább 6.250.000,- Ft vételáron lehetett volna értékesíteni, így a 72 db telek esetén 450.000.000,- Ft bevétel keletkezett volna.

[12] Az alperes a kereset elutasítását kérte. Az I. r. felperes vonatkozásában arra hivatkozott, hogy az I. r. felperesnek nincs perbeli legitimációja a szerződésszegéssel okozott kár vonatkozásában, mert a Megállapodásnak nem volt alanya, annak megkötésekor még csak nem is létezett, így nem lehetett jogok és kötelezettségek alanya. Vitatta, hogy a megállapodás lehetetlenült volna, amennyiben mégis, vitatta azt, hogy ezzel összefüggésben őt bármilyen felelősség terhelné. A rendezési tervet a II. r. felperes finanszírozta, így a Megállapodás csak az abban belterületi, beépítésre szánt területnek megjelölt ingatlanokra vonatkozhatott. Hangsúlyozta, hogy a lakópark megvalósításának nem a külterületi jelleg, hanem az övezeti besorolás az akadálya. A kérdéses terület a II. r. felperes által megrendelt és kidolgoztatott terv szerint kapott olyan övezeti besorolást, ami kizárja, hogy ott építési telkeket alakítsanak ki. Állította, hogy nem zárkózott el a lakópark beruházás folytatásától, azonban azt elvárta, hogy a már megkezdett telkesítés befejezésre kerüljön, azaz a szabványos és átvételre alkalmas szennyvíz rendszert kialakítás és a szilárd burkolatú út megépítése megtörténjen. Erre a mai napig nem került sor, s emiatt nem lehetett folytatni a lakópark beruházást. A felperesek a szilárd út készítési kötelezettségnek sem tettek eleget, mert az út megfelelő kialakítása nem történt meg, az nem rendelkezik vízelvezető árokkal, járdával, fasorral és közvilágítással, illetve a meglévő burkolatot sem a felperesek, hanem a lakók közössége építtette meg.

[13] Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével a felperesek keresetét elutasította és egyetemlegesen kötelezte a felpereseket az alperes javára 7.939.789,- Ft perköltség megfizetésére. Megállapította az I. r. felperes perbeli legitimációjának hiányát. Arra hivatkozott, hogy a Megállapodást a II. r. felperes és az alperes kötötte meg, ők minősülnek szerződő félnek, a megállapodás megkötésének időpontjában az I. r. felperes még nem jött létre, nem volt jogképes, jogokat nem szerezhette, kötelezettségeket nem vállalhatott, ezért a Megállapodás megszegéséből eredően nem érvényesíthet igényt az alperessel szemben. A II. r. felperes keresete pedig a rPtk. 281. § (2) bekezdés a) pontja alapján alaptalan.

[14] A bizonyítás eredményét értékelve rögzítette, hogy a rendezési terv ugyan valóban csak a II. r. felperes tulajdonában álló ingatlanoknak csak a 38 megvalósult lakóingatlannal érintett részét minősítette belterületi építési telekké, de Megállapodás megkötésekor az alperes és a II. r. felperes is tisztában volt azzal, hogy a tervezett beruházás csak a II. r. felperes tulajdonában álló 12 hektár alapterületű ingatlanon valósulhat meg, s az alperes tisztában volt azzal is, hogy a beruházás 110 ingatlan megvalósítására irányul. Az alperes a keresetben megjelölt telekingatlanok vonatkozásában köteles volt elősegíteni a lakópark projekt megvalósulását. A Megállapodás 7. pontja szerint amennyiben az alperes a megállapodással érintett terület vonatkozásában a szükséges övezeti átsorolást nem végzi el, azzal a lakópark projekt megvalósulása elé „akadályt gördít”, azzal a Megállapodás teljesítését megtagadja. Az alperes azonban alappal hivatkozott arra, hogy a felperesek nem teljesítették a Megállapodás 4. és 5. pontjában foglaltakat, a lakópark első (38 ingatlant érintő) ütemének közművekkel, szilárd burkolatú úttal ellátását. A II. r. felperes alaptalanul

hivatkozott arra, hogy a lakópark megvalósítását egységes beruházásnak tervezte, így a közművek teljesítésére is csak a végén köteles. A II. r. felperes - személyes meghallgatásából is kitűnő - szándéka az volt, hogy az első ütemben csak 38 ingatlan készül el, ezért járult hozzá ahhoz, hogy a rendezési terv csak 38 lakóingatlan kialakítását lehetővé tevő terület vonatkozásában minősítse beépítésre szánt területnek a tulajdonában álló földterületet. A Megállapodásból nem az következik, hogy a teljes 110 lakásos lakópark igényeinek megfelelő tervek szerinti útnak és közműveknek el kell készülnie a beruházás továbbfolytatásához, de az igen, hogy a megépült 38 lakóingatlant megfelelően kiszolgáló szilárd burkolatú útnak és ivóvíz, valamint szennyvíz rendszernek működnie kell. Az alperes tehát a Megállapodás alapján ugyan azt nem követelheti, hogy a víziközművek átadásra is kerüljenek, de azt igen, hogy a megépült ingatlanokat érintő és megfelelő ellátást biztosító rendszer működjön. A megállapodás konkrét teljesítési határidőt erre nem szabott de értelemszerűen – és a rPtk. 277. § (1) bekezdéséből is következően – a 38 ingatlant érintő első ütem megvalósítását követően a beruházónak az őt e téren terhelő kötelezettségeket –értékelve azt is, hogy a lakóingatlanok kivitelezése eddigre több, mint tíz éve befejeződött - teljesíteni kellett volna. Erre az alperes 2017. március 9. napján kelt levelében fel is hívta a II. r. felperest.

[15] A perben beszerzett igazságügyi szakértői vélemények alapján megállapította, hogy az elkészült lakópark szilárd burkolatú úttal ellátott, a szennyvíz rendszer megfelelően elkészült. Ezzel szemben a megépült ivóvíz rendszer nem felel meg a fogyasztói üzemi feltételeknek, nem látja el a céljának megfelelően a megépült 38 ingatlan egy részét, s amíg ez a helyzet fennáll, addig a felperesek nem teljesítették a megállapodásból rájuk háruló kötelezettségeiket.

[16] Az alperes a per során akként nyilatkozott, hogy amennyiben a felperesek a megjelölt hiányosságokat az első ütem vonatkozásában pótolják, akkor ő nem fog akadályt gördíteni a további ütem megvalósulása elé. Az alperes ezen közokiratba foglalt nyilatkozata felülírja a 2017. július 19. napi azon nyilatkozatát, melyben elzárkózott a II. r. felperes kérelmére a belterületbe vonás iránti kérelem teljesítésétől. Az alperes szándéka tehát nem irányul a megállapodás végleges megtagadására. Az rPtk. 281. § (2) bekezdés a) pontja alapján pedig addig jogszerűen tagadta meg a Megállapodásból rá háruló további kötelezettségek teljesítését, amíg a megépült ivóvíz rendszer a 38 ingatlan tekintetében nem felel meg a fogyasztói üzemi feltételeknek.

[17] A felperesek fellebbezésükben elsődlegesen az elsőfokú ítélet keresetüknek megfelelő megváltoztatását, másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését, harmadsorban - ha megelőző fellebbezési kérelmük alaptalan lenne - az alperes javára megállapított elsőfokú perköltség mérséklését kérték.

[18] Arra hivatkoztak, hogy a törvényszék álláspontja az I. r. felperes perbeli legitimációja tekintetében téves. A kötelelem jellege és jogviszony tartalma miatt az I. és II. r. felperes csak egyetemlegesen tudja teljesíteni a megállapodást, a kötelezettségek és jogok is együttesen terhelik őket.

[19] Az elsőfokú bíróság a tényállást részben tévesen állapította meg. Életszerűtlen és a per adataival is ellentétes az elsőfokú ítélet azon megállapítása, hogy a felpereseknek a 38 telek kialakításának a lehetősége is megfelelt volna. Nem igaz az, hogy már a projekt

tervezése során a beruházás több fáziséval számoltak, mert nem ütemezetten kívánták megvalósítani a lakópark beruházást, hanem egységesen mind a 110 ingatlan tekintetében. A többfázisú fejlesztés a felpereseken kívülálló okok miatt - elsődlegesen az alperes felróható magatartása miatt - vált szükségessé. Az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg azt is, hogy csak részben teljesítették szerződéses kötelezettségüket, mert a közművek és a szilárd burkolatú út megvalósult. Az I. r. felperes az elkészült ingatlanok tulajdonosaival együtt végezte el a lakópark használatához szükséges út kiépítését és kötelezettséget vállalt az ingatlantulajdonosok felé az építési költségek megtérítésére. A lakópark nem egy "fogyasztási hely" (elsőfokú ítélet [13] bekezdés, az elkészült 38 lakóingatlan önálló fogyasztásmérővel, saját közüzemi szerződéssel rendelkezik, a tulajdonosok az Zrt1-vel szerződéses jogviszonyban állnak. A szakértői véleményben rögzített összes kisebb hiányosság pótlásra, kijavításra került, a teljes közműrendszer működik, a fogyasztók használják azt és fizetik a díjakat, a közművek átadása is folyamatban van. Emiatt a részleges teljesítés kérdésében az ítélet önmagának is ellentmondó, mivel annak indokolása szerint azt nem követelheti az alperes, hogy a víziközművek átadásra kerüljenek, csak a megfelelő ellátást biztosító rendszer működése szükséges, ami teljesült. A Megállapodásban rögzített ilyen feltétel hiányában az alperes nem követelheti sem a nyomásfokozó beépítését, sem a közműrendszer átadását. Ahogy már többször előadták, egy 110 ingatlannak megfelelő kapacitású nyomásfokozó berendezés került 2008. évben megvásárlásra. Amennyiben nem lehetséges a lakópark folytatása, abban az esetben e nagyteljesítményű és nagyértékű készülék beépítése indokolatlan és felesleges többletköltséget okozna. Ennek ellenére a berendezés beépítése folyamatban van, s vállalták, hogy a berendezés telepítésének elvégzését be fogják jelenteni a másodfokú bíróság részére. Erre tekintettel indítványozták már az elsőfokú eljárás során az eljárás felfüggesztését, amelynek a törvényszék nem adott helyt, ami lényeges eljárási szabálysértés.

[20] Az elsőfokú bíróság nem vette figyelembe, hogy az alperesnek felróható mulasztások (a felperesek által megfizetett közműfejlesztési hozzájárulás nyilvántartásának hiánya; a közmű átadásához szükséges valós értébecslés ellehetetlenítése) miatt nem volt átadható a teljes közműrendszer. Az alperes megszegte a rendeltetésszerű joggyakorlás követelményét a jóhiszemű és kölcsönös együttműködés kötelezettségét. A közműfejlesztési hozzájárulás is a 110 ingatlan után került általuk megfizetésre és az alperes annak teljes összegével elszámolt a szolgáltatóval, azt az önkormányzat vagyonába beépítette. Az alperes kötelezettségeinek elmulasztásából fakadóan a fejlesztési területen kívül eső helyrajzi számú terület fejlesztésére végeztek beruházásokat és fizettek közműfejlesztési hozzájárulást a felperesek. Az alperes nem tud elszámolni a 110 ingatlan után megfizetett közműfejlesztési hozzájárulással, annak nyilvántartási kötelezettségét elmulasztotta, azt fejlesztési terület hiányában semmilyen ingatlanhoz nem lehet hozzárendelni, holott a Tatai Járásbíróság ítélete szerint a közműfejlesztési hozzájárulás helytől, azaz telektől függetlenül nem ruházható át, hanem az adott ingatlanhoz kapcsolódik.

[21] Az elsőfokú bíróság mérlegelési jogköre túllépésével tett olyan megállapítást, mely szerint az alperes perbeli nyilatkozata felülírta korábbi nyilatkozatát, hiszen az alperes még az ítélet meghozatalakor sem hátrította el a jogi akadályokat a lakópark projekt folytatása elől és jelenleg is jogszabályba ütközik az ingatlan fejlesztési területté nyilvánítása. A szabályozási tervlapon szerepel több sajátos jogintézmény, amely által az alperes biztosította be (közcéltra) a vonatkozó területet, kizárva, jogilag lehetetlenné téve a felperesek számára a lakópark projekt folytatását.

[22] Harmadlagos fellebbezési kérelmük indokaként arra hivatkoztak, hogy az alperes által felszámított ügyvédi munkadíj eltűzött volt, nem áll arányban a kifejtett munkával, nem az alperes érdemi védekezésben felhozott jogi érvek mentén került elutasításra a keresetük. Annak összecszerűsége nem is került vizsgálatra, az eljárás félúton tart, az összecszerűség vizsgálatára nem került sor.

[23] Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Arra hivatkozott, hogy a perben nem merült fel olyan körülmény, amely a 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 123. §-a alapján az eljárás felfüggesztését indokolta volna. Az I. r. felperes perbeli legitimációjának hiánya körében az elsőfokú ítélet helyes, a szerződéskötés után alapított gazdasági társaság nyilvánvalóan nem lehet szerződő fél a létrejövetele előtti jogügyletben. A felperesek pontosan tudták, hogy a hrsz1/30. hrsz-ú ingatlanon az irányadó építési szabályzat szerint nem lehet lakótelkeket kialakítani, nem is volt ilyen szándékuk. Céljuk - az általuk beadott kérelem szerint - nem is lakótelkek kialakítása, hanem szociális intézmény létrehozása volt. A felperesek által indított perekből nyilvánvaló, hogy nem a beruházást akarják megvalósítani, egyedüli céljuk, hogy nagyobb összeget szerezzenek az alperestől. Nem igazolták, hogy rendelkeznének olyan pénzügyi eszközökkel, amivel a per alapjává tett további beruházást meg lehet (lehetett volna) valósítani. Egy olyan - 2017. évi - eseményből próbálják levezetni keresetüket, amely vonatkozásában a Győri Ítéltábla Pf.II.20.191/2021/6/I. számú ítélete (más követelés tárgyában) már megállapította, hogy az igényérvényesítésük alaptalan. Az alperes a 2017. március 9. napján kelt levelével a beruházót terhelő kötelezettségeket lejárttá tette, ennek ellenére a felperesek nem tettek semmit a megállapodás alapján őket terhelő kötelezettségek teljesítése érdekében. Emiatt nem önkényesen, észszerű indok nélkül tagadta meg a lakópark második ütemének helyet adó külterületi ingatlan belterületbe vonását, hanem részben azért, mert a felperesek 2017.-ig nem teljesítették az első ütem tekintetében szerződésben vállalt kötelezettségeiket. Elzárkózása nem volt jogellenes, a felperesek voltak kötelesek elől járni a teljesítéssel. Erre figyelemmel közömbös, hogy hogy elzárkózását követően mit csináltak a felperesek, de tény, hogy vállalt kötelezettségeiknek ezt követően sem tettek eleget.

[24] A perben beszerzett szakértői vélemény szerint a víziközmű nem felel meg a megfelelő ellátást biztosító rendszer kritériumainak, a fogyasztói üzemi feltételeknek, ami determinálja a per kimenetelét. Az elsőfokú ítélet helyesen állapította meg, hogy a utcali lakosok csak almérőkkel rendelkeznek, az Zrt1 szolgáltatási végpontja a főmérő. Nem valósultak meg a közműrendszer átadásának feltételei sem, ezzel összefüggésben felhívta az Zrt1 nyilatkozatát, mely az ivóvízhálózat és a szennyvízhálózat átadás-átvételi feltételeit meghatározta. A felperesek állításával ellentétben nem hátráltatta a nyomásfokozó beépítését, a szükséges nyilatkozatot már évekkorábban megadta, a felperes kérésére ismételtén kiadta. A nyomásfokozó telepítéséig nem tudott akadályt gördíteni a beruházás elé, ezért a felperesi kereset idő előtti is. Az út nem valósult meg, ami elkészült azt nem a felperesek és nem saját költségen valósították meg. Az elsőfokú ítéletben foglaltakkal szemben a más jogalanyok közötti szerződés eredményeként megvalósuló aszfaltozás nem minősül a II. r. felperes és az alperes viszonylatában a Megállapodás teljesítésének. A közműfejlesztési hozzájárulás vonatkozásában a fellebbezésben hivatkoztak nem tartoznak a per tárgyához, arról az üzemeltető köteles nyilvántartást vezetni, nem a helyi önkormányzatnak. Az ivóvíz és szennyvíz rendszerek vagyonértékelése pedig elvégezhető a megfizetett közműfejlesztési hozzájárulás nyilvántartása nélkül is. Utóbb utalt arra, hogy a nyomásfokozó engedélyének a csatolása is csak azt bizonyítaná, hogy az állítólagos alperesi szerződésszegéskor a felperes engedéllyel még nem rendelkezett. Rámutatott, hogy a felperesek az ítéltábla felhívására tett

nyilatkozatukban elismerték, hogy nincs forrásuk a beruházás folytatására, így kizárt, hogy kár érte őket egy olyan projekt elmaradásából, amit pénzügyi fedezet híján meg sem tudnának valósítani. A felperesi beruházás nem is hiúsult meg. A felperesek ezen hivatkozása egyébként is új tényállítás (illetve új jogállítás is egyszerre), hiszen a keresetük nem a teljesítés vagy a megállapodás meghíúsulására alapított.

[25] A felperesek a másodfokú eljárásban bejelentették, hogy a nyomásfokozó berendezés beépítése és beüzemelése megtörtént, erre vonatkozó okiratokat csatoltak. Előadták tovább, hogy a berendezés vonatkozásában az Zrt1 további műszaki követelményeket támasztott, amelyek a működést nem befolyásolják, de majd ezek is beépítésre kerülnek. Előadták, hogy az I. r. felperes pénzügyi-vagyoni helyzete érdektelen, mert a beruházás folytatása esetén a kialakításra kerülő építési telkek értékesítése megfelelő fedezetet nyújtott volna a beruházás megvalósítására. Az alperes az elsőfokú eljárás során a vízgazdálkodási igazságügyi szakértő véleményében foglaltakat nem vitatta, a közműrendszer hiányosságait taglaló nyilatkozata hatálytalan.

[26] Az ítéltábla a másodfokú eljárásban a Pp. 369.§ (4) bekezdése (és a Pp. 370.§ (4) bekezdése) alapján víziközművekre vonatkozó – az elsőfokú bíróságtól eltérő – anyagi pervezetéssel élt. Az ítéltábla nem pusztán a műszaki megvalósításából fakadó működőképességet tekintette a „Megállapodás” 4. pontja szerinti („közművekkel ellátja”) kötelezettség teljesítésének, hanem – a Pp. 237. §-a szerinti anyagi pervezetésének (Pf.9.) megfelelően – a megállapodásban vállaltakba beleértendőnek minősítette a közmű beruházás jogi befejezettségét jelentő cselekményeket - azok műszaki átadás-átvételét, tulajdonba adását és az érvényes vízjogi üzemeltetési engedély beszerzését - is.

[27] A másodfokú bíróság anyagi pervezetése alapján a felperesek Pf. 14. szám alatt bejelentették, hogy a nyomásfokozó berendezés műszaki átadása megtörtént és jelenleg a működő víziközműrendszer üzemeltetéséért és ellátásért felelős részére történő átadása van folyamatban. Ennek első lépése a használatbavételi engedély megszerzése, melynek dokumentumai benyújtásához szükséges az alperes hozzájárulása, amit az alperes 2025. április 29. napjától hátráltat. A második lépés a vagyonértékelés, ami felöleli a megfizetett közműfejlesztési hozzájárulást, a helyrajzi számuk szerinti bontásban. A vagyonértékeléshez szükséges dokumentumokat, nyilvántartást (helyrajzi számok megjelölésével) az alperes nem hajlandó kiadni, emiatt a közműrendszer átadása csak 38 ingatlan tekintetében lesz megvalósítható. A vagyonátadással – számára hátrányosan – kikerül az I. r. felperes vagyonából a nyomásfokozó és bizonytalanná válik a további 72 ingatlan rákötési lehetősége. Harmadsorban arra hivatkoztak, hogy az önkormányzat által kiírt szennyvíztelep üzemeltetési pályázatban szerepelt a lakópark 110 ingatlanra vonatkozó megvalósításának lehetősége, s az ehhez kapcsolódó fizetési kötelezettség. Állítási szükséghelyzetre hivatkozással kérték, hogy kötelezze az ítéltábla az alperest a pályázati dokumentumok bemutatására. Mivel az ítéltábla felhívásában szereplő hiányosságokat csak az alperes terhére jelzett hiányok pótlását követően tudják teljesíteni, kérték a határidő meghosszabbítását, valamint azt, hogy kötelezze az ítéltábla az alperest a jelzett hiányosságok pótlására. Rámutattak arra, hogy az alperes a beruházás további részével összefüggő két ingatlan övezeti besorolását a rendezési tervben nem módosította, majd 2017. július 19-én úgy döntött, hogy további ingatlanok nem kerülhetnek belterületbe vonásra, ezzel a felek közötti jogviszonyt egyoldalúan megszüntette. Csatoltak egy 2017. szeptember 10.-én kelt engedményezést, mely álláspontjuk szerint alátámasztja azt, hogy az I-II.r. felperes egyetemlegesen jogosult az igény érvényesítésére. (Pf.14/5.)

[28] Az alperes jelezte, hogy a felperesek nem tettek eleget az ítéltábla anyagi pervezetése Pf.2., majd a Pf.9. sorszám alatti végzéseiben foglalt felhívásnak. A műszaki átadás-átvételről sincs tudomása, azt semmi nem igazolja. A csatolt engedményezés a II. r. felperes perbeli legitimáció hiányát, s nem jogosulti egyetemlegességet igazol, ez is az elsőfokú ítélet helybenhagyását alapozza meg.

[29] A felperesek fellebbezése nem alapos.

[30] Előjáróban arra mutat rá az ítéltábla, hogy a felperesek Pf 14. számú beadványának a Pf. 9. és Pf. 11. számú végzések teljesítésére vonatkozó része a Pp.149.§ (1) bekezdése értelmében hatálytalan volt, így az abban foglaltakat az ítéltábla nem tudta figyelembe venni a másodfokú felülbírálat során. (Pf.16.sz. jegyzőkönyv).

[31] A felperesek másodlagos fellebbezési kérelme az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére és az elsőfokú eljárás megismétlésére irányult, ezért az ítéltáblának elsőként e kérelmet kellett vizsgálnia, mert annak megalapozottsága kizárja az elsőfokú ítélet érdemi felülbírálatát. A felperesek által megjelölt okból az elsőfokú bíróság eljárása nem volt jogszabálysértő, s az ítéltábla hivatalból sem észlelt olyan okot, amely az elsőfokú határozat hatályon kívül helyezését eredményezhette volna. Az ügy érdemére is kiható eljárási szabálysértésként a felperesek arra hivatkoztak, hogy az eljárás felfüggesztésére irányuló kérelmüket törvénysértően mellőzte az elsőfokú bíróság. Ezzel összefüggésben – összhangban az alperes érvelésével – a közigazgatási hatóság hatáskörébe tartozó előzetes kérdés, illetve ilyen tárgyú közigazgatási eljárás, közigazgatási per folyamatban léte hiányában (Pp. 123. §) nem volt az ügy érdemére is kiható eljárási szabálysértés megállapítható.

[32] Erre figyelemmel az ítéltábla az elsőfokú határozatot érdemben bírálta felül. A fellebbezésben foglaltakkal szemben az elsőfokú bíróság a tényállást teljeskörűen és helyesen állapította meg. A per adatai igazolták, hogy a felperesek is több fázisú projekttel számoltak, a Megállapodás 4. és 5. pontja szerinti kötelezettség csak részben teljesült. A jogvita elbírálása szempontjából az pedig nem bírt jelentőséggel, a szolgáltatóval szemben a lakópark egy fogyasztási helyként jelenik-e meg. A fellebbezésben ennek cáfolataként a szakértői véleményből idézett megállapítás amiatt nem bizonyíték, mert a szakértő e megállapítása a felperes tájékoztatásán alapul (81. számú szakértői vélemény 12. oldal utolsó bekezdés). Az elsőfokú ítélet e megállapítását viszont alátámasztotta a felperesek által csatolt jegyzőkönyvben tanú7 tanúvallomása (10/F/5.; Tatabányai Törvényszék 11.P20.121/2019/40. sz. jegyzőkönyv 5. oldal 4. bekezdése).

[33] A helyesen megállapított tényállás alapján az elsőfokú bíróság érdemben helytállóan következtetett arra, hogy az I. r. felperes keresetösségi joga hiányzik, s arra is, hogy a II. r. felperes keresete – a teljesítés alperes részéről történő jogszerű megtagadása (azaz a szerződésszegés hiánya miatt) alaptalan. Emiatt az ítéltábla a fellebbezésben foglaltak és a másodfokú eljárásban előadottak alapján sem látott lehetőséget az elsőfokú ítélet megváltoztatására.

[34] A Polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) Pp. 2. § (2) bekezdésében és a Pp. 342. § (3) bekezdésében foglaltak – ezen belül is a jogcímhez kötöttség – miatt az I. r. felperes keresete vonatkozásában elsődlegesen az volt vizsgálendő, hogy a 2005. július 6. napján létrejött „Megállapodás” megszegésére alapítottan – az annak megkötésekor még nem jogképes és abban nem is részes – I. r. felperes érvényesíthet-e szerződésszegéssel okozott kár megtérítésére irányuló igényt. Az elsőfokú bíróság ezzel összefüggő nemleges álláspontját az ítéltábla mindenben osztja, azt megismételni nem kívánja. A felperések közötti azon (belső) megállapodás, mely szerint a beruházás hasznaiból közösen részesednek, nem alapoza meg szerződésszegésre alapított igény esetén keresetösségi jogot. A felperések érvelésével szemben a felperések nem egyetemleges jogosultak (keresetlevél 5. oldal), a per tárgya nem közös jog, mindemellett a felperések nem a Pp. 36. §-a szerinti kényszerű pertársak. A Pf.14. alatt csatolt, a felperések közötti engedményezésre vonatkozó új tényállítás a Pp. 373. § (2) bekezdése feltételei hiányában nem volt figyelembe vehető, mert az nyilvánvalóan nem az elsőfokú ítélet meghozatalát megelőző tárgyalás berekesztését követően jutott a felperések tudomására. Az engedményezés tényének igazolására csatolt (2017. szeptember 10. napján kelt) engedményezési szerződés pedig a Pp. 373. § (3) bekezdése értelmében új bizonyítékként amiatt nem volt értékelhető, mert nem a Pp. 373. § (2) bekezdése szerinti tény bizonyítására vonatkozott. Megjegyzi az ítéltábla, hogy az engedményezési szerződés szövege sem igazol jogosulti egyetemlegességet, sőt, éppen azt kérdőjelezi meg.

[35] A II. r. felperesi kereset érdemében előjáróban arra mutat rá az ítéltábla, hogy a per adatai és a felek nyilatkozatai alapján – a fellebbezésben foglaltakkal szemben – nem tekinthető a Pp. 279.§ (1) bekezdése szerinti jogkör megsértésének az elsőfokú ítélet azon megállapítása, hogy az alperes által a projekt folytatásával kapcsolatban a perben tett nyilatkozatok „felülírták” a korábbi (a 2017. július 19. napján kelt levelében elfoglalt) elzárkózó álláspontot. A hrsz1/30. hrsz. alatti ingatlan vonatkozásában a II. r. felperes a kérelmét több, mint 10 évvel a „Megállapodás” megkötése után terjesztette elő. Magából a „Megállapodásból” nem következik az, hogy a beruházás költségeit az alperesnek viselnie vagy előlegeznie kellene, az ellenkezője azonban igen, azaz a beruházásnak a II. r. felperes vagy az általa bevont gazdasági társaság költségviselésével kellett megvalósulnia. A teljesítés megtagadásának tekintett 2017. július 19. napján kelt levelében – azt a megelőző 2017. március 9.-én kelt levélben foglaltakkal együtt értelmezve - az alperes több körülményt is megjelölt a belterületbe vonásra irányuló kezdeményezés elutasítása háttérében. Azt, hogy annak a jogszabályban előírtak szerinti teljesítéséhez szükséges költségekre az alperesnek nincs fedezete, illetve azt, hogy a felperes sem igazolta, hogy a beruházás megvalósítására fedezettel bírna. Jelezte azonban azt is, hogy álláspontja szerint a II. r. felperes szerződésszegést követett el. Utóbbi alatt a korábbi levélben foglaltak alapján a Megállapodás 4. és 5. pontjai alapján a felperéseket terhelő kötelezettségek teljesítésének elmaradása állt. Ebből következően az alperes 2017. július 19. napján kelt levele nem a beruházás folytatásának végleges elvetése volt (még akkor sem, ha akként fogalmazott, hogy a kérdést az önkormányzat képviselőjében lezártnak tekinti), csupán a „Megállapodás” feltételrendszerével összhangban nem álló kérelem felperesi („közbenső”) szerződésszegésre alapított jogszerű elutasítása volt. Ennek fényében az elsőfokú ítélet [67] bekezdésében foglalt megfogalmazás (az alperes tárgyalásokon tett nyilatkozatai „felülírják” a 2017. július 19.-én kelt nyilatkozatot) is akként értendő, hogy az alperes nem véglegesen vetette el projekt folytatását és a felek Megállapodása sem lehetetlenült. Az sem volt megállapítható, hogy a „Megállapodás” megkötése után a projekt egyéb (jogi, fizikai vagy érdekbeli okból) lehetetlenült volna. A II. r. felperes által beépítésre szánt terület (a második ütem) beépíthetőségéhez ugyan szükséges volt az, hogy a terület OTÉK szerinti övezeti besorolása

megváltozzon, és beépítésre szánt területnek minősüljön, de ez nem volt kizárt. tanú6 (alperesi főépítész) tanúvallomása szerint ehhez ugyan komplex rendezési tervmódosítás szükséges, de megvalósítható (83. sz. jegyzőkönyv 4. oldal 2. bekezdése). Az alperes a perben a projekt fennmaradásával összhangban álló nyilatkozatot tett (17. sorszám alatti beadvány 2. oldal utolsó előtti bekezdés) és a felperesek – bár tettek erre utaló hivatkozásokat - nem a projekt “végleges” lehetetlenülésére alapították igényüket.

[36] A felperesek a „Megállapodás” megszegésére - a fellebbezés szempontjából releváns körben - a Megállapodás jóhiszeműség és tisztesség követelményének megfelelő együttműködési kötelezettséget előíró 7. pontjának megsértésére, azon belül is a teljesítés jogos ok nélkül történő megtagadására hivatkoztak. Ezzel szemben utalt az alperes a szerződésszegés hiányára, illetve arra, hogy a projekt első ütemével összefüggő közművek megvalósítása részleges és azok célja szerinti rendeltetésszerű használatra alkalmatlan volt. Helyesen ismerte fel az elsőfokú bíróság, hogy a „Megállapodás” kártérítési igényt megalapozó megsértése (szerződésszegés) nem nyert az alperes terhére igazolást. A második ütem részeként az övezeti besorolás megváltoztatását a II. r. felperes kérelmével érintett hrsz1/30 hrsz alatti ingatlanra az rPtk. 281. § (2) bekezdés a) pontja alapján az alperes jogszerűen tagadta meg, mert a II. r. felperes saját szerződészerű szolgáltatásával időközben késedelembe esett. A per tárgyát képező másik ingatlannal (hrsz1/31. hrsz.) összefüggésben pedig övezeti besorolás iránti kérelmet a II. r. felperes elő sem terjesztett, így a megállapodás 7. pontjában vállalt akadályoztatástól tartózkodás és együttműködési kötelezettség megsértése a kereset részét képező e terület tekintetében fel sem merül, így ezen ingatlan vonatkozásában az ok-okozati összefüggés is hiányzik.

[37] A projekt folytatásában történő együttműködés (nem végleges) megtagadása az alperes 2017. július 19. napján kelt levelében foglaltak alapján (a szakértői vélemények által igazoltan) jogszerű volt. Azt helyesen határozta meg az elsőfokú bíróság, hogy „Megállapodásból” milyen jogok és kötelezettségek erednek. A felek között a vita abban alakult ki, hogy vállalt kötelezettségeit a II. r. felperes mikor – a 110 lakóingatlant felölelő teljes projekt megvalósulása vagy a perbeli 38 ingatlant érintő első ütem lakóingatlanainak elkészülte után – köteles teljesíteni. A felperes a projekt „folyamatosságára”, az alperes pedig annak ütemezett jellegére hivatkozott. Helyesen mutatott rá az elsőfokú bíróság, hogy a II. r. felperes már a megállapodás megkötésekor úgy tervezte, hogy első lépésben csak 38 ingatlant valósít meg. A per adatai is alátámasztják, így nem iratellenes az elsőfokú ítélet [61] bekezdésének azon megállapítása, hogy a II. r. felperes eleve 38 ingatlan I. ütemben történő elkészítését tervezte, s az érintettek ennek megfelelően jártak el. A II. r. felperes akként nyilatkozott, hogy előre jelezte, finanszírozási okból két ütemben valósítja meg a lakópark beruházást, ehhez igazodóan változtatta meg az alperes a rendezési tervét, s a II. r. felperes ehhez alkalmazkodott (53. sz. jegyzőkönyv 2. oldal utolsó bekezdése, 3. oldal 1. bekezdése). A fenti ütemezés következik az 5/A/6. alatt csatolt, I. r. felperes megbízásából készült víziközmű építési kiviteli terv műszaki leírásából is, mely szerint az I. ütemben 39 darab, későbbiekben további 71 darab ingatlan kerül kialakításra. Ha az ütemezés kérdésre a felek a Megállapodás megkötésekor külön nem is tértek ki, a józan ésszel és az észszerűséggel ellentétes módon a közművesítés (a rendeltetésszerű használatra alkalmas ivóvíz és szennyvízrendszer kialakítása, illetve az út megépítése) nem választható el a lakóingatlanok megvalósításától, értékesítésétől és a lakók beköltözésétől, azzal a II. r. felperes nem várhatott a projekt következő ütemének megvalósításáig. Ettől eltérő értelmezés mellett is legkésőbb 2017. március 9-én kelt levelében a II. r. felperes az rPtk. 280. § (1) bekezdés a) pontja alapján a II. r. felperest terhelő ezen kötelezettséget lejárttá tette. Megjegyzi az ítéltábla,

hogy a teljesítés ily formában történő megtagadásának joga a rPtk. 281. § (2) bekezdés a) pontja (annak meg nem engedhető megszorító értelmezése nélkül) nem csak akkor illette meg az alperest, ha a szolgáltatást részletekben (ütemezetten) kell teljesíteni, hanem akkor is, ha azt (a felperesi értelmezésnek megfelelően) folyamatosan kellett volna teljesíteni. A megtagadás mindkét esetben jogszerű mindaddig, amíg a késedelem tart. A felperesek közműfejlesztési hozzájárulással kapcsolatos okfejtése – vállalt kötelezettségük teljeskörű műszaki megvalósításának igazolása hiányában - jelen jogvitában nem bír jelentőséggel, akkor sem, ha helytálló lenne azon hivatkozásuk, hogy a közműfejlesztés jogi befejezetté tételéhez már szükséges az alperes közreműködése is.

[38] A II. r. felperes teljesítésének megfelelősége az I. ütem szerinti 38 lakóingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges közművekhez képest volt vizsgálandó, ahogyan azt az elsőfokú bíróság is vizsgálta. Az elsőfokú bíróság a 110 ingatlan miatti emelt terheléséhez igazodó követelményekkel szemben a már megvalósult 38 ingatlanhoz mérten vizsgálta az utat és azt megfelelőnek minősítette. Megállapította, hogy a „Megállapodás” 4. pontja szerinti szilárdburkolatú úttal való ellátást a felperesek megvalósították (elsőfokú ítélet [64] bekezdése). Emiatt az úttal összefüggő alperesi aggályokat nem tekintette a 2017. július 19-i nyilatkozat jogszerűségét jogszerűségét megalapozó körülménynek. A Pp. 370. § (1) bekezdése értelmében az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét csak a fellebbezési kérelem, ellenkérelem korlátai között bírálhatta felül. Az alperes azzal összefüggésben fellebbezést nem terjesztett elő, hogy az elsőfokú bíróság az utat tévesen fogadta el (akár műszaki, akár finanszírozási szempontból) a felperesek által teljesítettnek, ezért az ítéltábla a fellebbezési ellenkérelem erre vonatkozó hivatkozásait nem tudta figyelembe venni (Fellebbezési ellenkérelem 5. oldal). A szennyvízrendszer megfelelő kialakítását is alátámasztotta a szakértői bizonyítás, ez ellen az alperes nem élt fellebbezéssel. Az ivóvíz rendszert azonban az elsőfokú bíróság helyesen minősítette „hibásnak”, mert az a nyomásfokozó beépítésének elmaradása miatt máig nem látja el a célnak megfelelően (megfelelő nyomással) az ingatlanok egy részét, így a „Megállapodásban” írt „közművekkel ellátás” követelménye nem teljesült.

[39] A víziközművekkel szemben – az elsőfokú bíróság álláspontjától eltérően – az ítéltábla nem pusztán az azok műszaki megvalósításából fakadó működőképességet és rendeltetésszerű használatra alkalmasságot tekintette a „Megállapodás” 4. pontja szerinti („közművekkel ellátja”) kötelezettség teljesítésének, hanem – a Pp. 237. §-a szerinti anyagi pervezetésének (Pf.9.) megfelelően – a megállapodásban vállaltakba beleértette a közmű beruházás jogi befejezettségét jelentő cselekményeket, azok műszaki átadás-átvételét, tulajdonba adását és az érvényes vízjogi üzemeltetési engedély beszerzését is. Az ítéltábla a jogszabályi keretek között próbálta elősegíteni a közművek műszaki és – az anyagi pervezetésében foglalt tartalommal történő – “jogi” megvalósítását, mely adott esetben a jogvita (peren kívüli) egyezséggel rendezését is lehetővé tette volna. A II. r. felperes azonban a felhívásban foglaltak teljesítését – azon belül az ivóvíz rendszer megfelelő műszaki megvalósítását – a meghosszabbított határidőn belül nem igazolta. A felperesek által a 2025. május 26. napján előterjesztett Pf.14. szám alatti beadványnak a Pf. 9. és Pf. 11. számú végzésekkel érintett hiánypótlás teljesítésére vonatkozó része – figyelemmel arra, hogy a hiánypótlásra nyitva álló határidő 2025. március 24. napján lejárt – a Pp. 149. § (1) bekezdése értelmében hatálytalan volt, az abban foglaltakból a hiánypótlással összefüggésben előadottakat és az e körben csatolt iratokat nem lehetett figyelembe venni a teljesítés bizonyítékaként. A Pf.14. számú beadvány szerinti, a hiánypótlási határidő meghosszabbítására irányuló kérelem ugyanezen okból (a Pp. 147. § (4) bekezdése és a Pp.

149. § (1) bekezdése alapján) hatálytalan, de az ismételt határidőhosszabbítás a Pp.147.§ (1) bekezdése értelmében kizárt is volt.

[40] A rPtk. 281. § (2) bekezdés a) pontja alapján a teljesítés megtagadása mindaddig jogszerű volt, amíg a késedelem tart. Megjegyzi az ítéltábla, hogy, ha az elsőfokú bíróság által is elvárt nyomásfokozó üzembhelyezése a per folyamán meg is valósult és ezzel a „Megállapodás” szerinti kötelezettségek műszaki értelemben vett teljesítése (az elsőfokú ítélet logikája szerint) megtörtént volna, az alperes 2017. évi elzárkózását utólagosan ez sem transzformálhatta volna jogellenessé. Ebben az értelemben az alperes helyesen utalt arra, hogy a felperesi kereset “idő előtti”, időben ugyanis csak a jogellenes alperesi elzárkózást követően értelmezhető a felpereseket ért kár és az alperes kártérítési felelőssége.

[41] Az ítéltábla nem találta alaposnak a felperesek alperes részére megállapított perköltség mérséklésére irányuló harmadlagos fellebbezési kérelmét sem. A per adatai nem indokolták a 32/2003 (VIII.22.) IM rendelet (Ükr.) 3.§ (2) bekezdés c) pontja alapján megállapított ügyvédi munkadíj 3.§ (6) bekezdése szerinti mérséklését.

[42] Az elsőfokú eljárás tartama meghaladta a két évet, már a perfelvétel is elhúzódott, az csak a negyedik perfelvételi tárgyaláson került lezárásra, ezt követően még öt érdemi tárgyalás került megtartásra. Az alperesi jogi képviselő mindegyik tárgyaláson jelen volt, nem hagyható figyelmen kívül, hogy a székhelyéhez képest más vármegyében kellett eljárnia, amely jelentős utazási idővel járt. A jogi képviselőnek terjedelmes iratanyagot kellett áttanulmányoznia, a bíróság felhívásainak eleget tett, saját beadványait időben előterjesztette, reagált az ellenérdekű fél nyilatkozataira. Figyelemmel kell lenni arra is, hogy a pertárgyérték magas volt, ami nagyobb felelősséggel is jár. A felperesek tévesen hivatkoztak arra, hogy a kereset nem az alperesi védekezés jogi érvei mentén került elutasításra. Az elsőfokú bíróság osztotta az I. r. felperes esetében az alperes által felhozott perbeli legitimáció hiányát, a II. r. felperes esetében pedig az alperesi szerződésszegést kizáró II. r. felperesi késedelmet. A Kúria a precedensképes Pfv.II.20.887/2023/6. számú határozatában kifejtette, a bíróságnak a perköltség mérséklése körében végzett aránytalansági vizsgálata az ügyvéd munkájának tartalmi megítélésére nem is terjedhet ki. Azon felperesi hivatkozás, miszerint az “eljárás félúton tart”, mert a követelés összegszerűségét a bíróság nem vizsgálta, a perköltség körében nem értelmezhető. Ha a felperes azért veszít pert, mert követelése már jogalapjában sem megalapozott, akkor a követelés összegszerűségét a bíróság nem is vizsgálhatja. A jogi képviselő munkadíja - az Ükr. eltérő

[43] rendelkezése hiányában - nem bontható meg a jogalap, illetőleg összegszerűség körében kifejtett tevékenység alapján.

[44] Mindezekre figyelemmel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján – a fenti indokolásbeli kiegészítéssel – helybenhagyta.

[45] Az eredménytelenül fellebbező felperesek a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján egyetemlegesen kötelesek az alperes által Pp. 81. § (1) bekezdése szerint felszámított ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség megfizetésére, melynek összegét az ítéltábla a jelen ügyben még alkalmazandó Ükr. 3.§ (2) bekezdés c) pontja, (5) bekezdése, 4/A.§ (1) bekezdése szerint állapította meg.

Győr, 2025. május 29.

Dr.Mészáros Zsolt s.k.
s.k.

a tanács elnöke
bíró

Dr.Konarik Attila s.k.

előadó bíró

Dr.Kovács Zsolt