



Fővárosi Ítéltábla

16.Gf.40.129/2022/4.

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Ruzsek Róbert ügyvéd (cím1) által képviselt felperes (cím2) felperesnek a dr. Szalóki Jenő ügyvéd (cím3) által képviselt alperes (cím4) alperes ellen kártérítés, kötbér, használati díj és járulékaik megfizetése iránt indult perében a Fővárosi Törvényszék 2022. február 10. napján kelt 9.G.41.854/2021/10. számú ítélete ellen a felperes részéről benyújtott fellebbezés folytán – tárgyaláson kívül – meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy az alperesnek 15 napon belül fizessen meg 1.000.000 (egymillió) forint + áfa összegű másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

[1] Az irányadó tényállás szerint a művelődési és közoktatási miniszter az 1993. december 16-án kelt „cím5 alatti ingatlan tulajdoni helyzetének rendezése” tárgyában hozott határozatával a tulajdoni lap1-n helyrajzi szám1-ű ingatlan tekintetében alperes tulajdonjogát megvonta, az ingatlant felperes tulajdonába adta. A határozattal alperes részére összesen 192.000.000 forint kártalanítást állapított meg.

[2] Az ingatlan cím6 alatti épületét felperes, a cím8 alatti épületet a intézmény1 használta. A intézmény1 fenntartását 1996. január 1-től 2011. december 31-ig a önkormányzat2 látta el, majd 2012. január 1-től a központ1 vette át.

A központ1 a intézmény1-et 2012. augusztus 1-jei hatállyal megszüntette.

[3] 1996. december 20-án a peres felek és a önkormányzat2 között szerződés jött létre a intézmény1 elhelyezésének megoldására, mely szerint alperes vállalta, hogy a

kártalanítás, a rendelkezésre bocsátott pénzeszköz és kamata felhasználásával felújítja a intézmény1 által használt épületet, a felújítás kiterjed a templom kivételével a felperes által használt épületszárny homlokzatára is. Alperes kötelezettséget vállalt arra, hogy a felújítás és fejlesztés során megoldja a fűtésrendszer rekonstrukcióját, önálló rendszer kiépítését és a városi hőközponttól való leválását. Amennyiben ezt megvalósítani nem tudja, úgy a intézmény5 fűtési költségeit a templom kivételével magára vállalja. A vállalat szerint a beruházás elvégzésére 1998. július 31. napjáig vállalt kötelezettséget. Felperes hozzájárult ahhoz, hogy a intézmény1 által használt épületet és udvarrészt a felújítás fejében 20 évre térítésmentesen az intézmény1 céljaira igénybe vegyék. A önkormányzat2 vállalta, hogy a intézmény1-et működteti az alperessel 1996. február 23-án kötött megállapodás szerint.

[4] A szerződést 1999. április 12-én a peres felek módosították, a felújítás befejezési határidejét 2001. december 31. napjára tűzték ki. A szerződésmódosítás I.2. pontja szerint késedelmes teljesítés esetén a rend 200.000 forint használati díj 1997. augusztus 1-től kezdődő megfizetésére kötelezheti önkormányzat1-et. A szerződésmódosítás I.3. pontja szerint alperes vállalta, hogy a intézmény1 által használt épület állagmegóvását, beázások megszüntetését, homlokzati falrészek javítását lehetőség szerint még 1999-ben elvégzi. A teljes felújítás befejezéséig gondoskodik az intézmény1 zavartalan működését biztosító karbantartásokról.

[5] A felek közt 2000. november 14-én létrejött megállapodás alapján a intézmény1 által használt épület, valamint a felperes által használt épületszárny homlokzatának felújítása céljából a felek megállapodtak abban, hogy a intézmény1 ingatlanrészének használatával együtt járó ellenszolgáltatás részeként a felújítás céljára felperes részére az alperes átad 7.500.000 forintot. A felperes kötelezettséget vállalt arra, hogy a felújítással kapcsolatos feladatok ellátására vonatkozó szerződést a vállalkozóval közvetlenül köti meg.

Ezt követően 2001. július 31-én alperes szintén az ingatlanrész használatával együtt járó ellenszolgáltatás részeként felújítás céljára adott 7.500.000 forintot a felperesnek.

A felek közt 2001-től 2011-ig megállapodások születtek alperes által felperes részére átadott pénzeszközöknek a intézmény1 elhelyezését szolgáló ingatlanfelújítási munkákra fordítása céljából. A 2001-től 2011-ig létrejött megállapodások szerint az egyes éveken belül a felek egyeztetéseket folytattak az elvégzendő munkákról és a támogatási összeg meghatározásáról. A felperes minden évben utólag tételesen elszámolt.

A 2011. július 31-i megállapodás részeként alperes közvetlenül a szakközépiskolának évente intézményi támogatást adott, melyből a intézmény1 a felújítás körébe tartozó munkálatokat elvégezte.

[6] 2012. május 23-án felperes meghatalmazottjaként eljáró cég1 levélben egy 5 alternatív pontból álló megoldási javaslatot terjesztett elő a felek viszonyának lezárása érdekében. Az ajánlat 4. pontja szerint „A város megtervezteti a vállalt felújításokat, mindezekre pályázatot keres és ír, finanszírozza az önerőt. Ez esetben a rend vállalja a pályázat beadását és kötelemeinek viselését. A szerződés teljesítésének tekintjük azt a megoldási javaslatot, ha az önkormányzat a felsorolt feladatait maradéktalanul elvégezte, és a rend a pályázat kiírója által aláírt szerződéssel rendelkezik.”

[7] Az alperes a 2012. június 18-i levelében jelezte, hogy a 4. számú megoldást, a pályázati forrás igénybevételét tudja vállalni, ennek keretében megtervezteti a felperes tulajdonában lévő ingatlanok fűtési rendszerének kiépítését és az ahhoz kapcsolódó távfűtőműről történő leválást. Amennyiben a beruházás megvalósításához kapcsolódó pályázat kiírásra kerül, úgy elkészítteti a pályázatot, biztosítja az ahhoz szükséges önrészt és benyújtja a felperes nevében.

[8] A 2012. július 3-i felhalmozási célú forrás átadásáról szóló megállapodás szerint alperes 4.000.000 forintot adott felperesnek, aki kötelezettséget vállalt arra, hogy ebből az összegből az épületrész fűtési rendszere korszerűsítésének tervezési munkáit elkészítteti.

[9] A felek 2013. november 29-én megbeszélést tartottak, melyről emlékeztetőt vettek fel, majd 2013. december 11-én megállapodást kötöttek, alperes 9.000.000 forint pályázati önrészt adott át felperesnek, majd a 2014. február 27-én kelt megállapodásban további 6.000.000 forintot azzal, felperes kötelezettséget vállalt arra, hogy a benyújtott és elbírált pályázat alapján 2014. július 30-ig megvalósítja a „ház1 helyi hő- és fűtési igény kielégítése megújuló energiaforrásokkal” című beruházást.

A beruházás megvalósítása megtörtént.

[10] A felperes a pályázat keretében összesen 30.074.380 forinthez jutott, a beruházás során a korábbi távfűtés kiváltásra került, sor került a radiátoros hőleadó cseréjére, a fűtési rendszer korszerűsítésére. A felperesi pályázat elfogadásra, a intézmény5 fűtési rendszere korszerűsítésének megvalósításához a támogatási szerződés megkötésre került.

[11] A felperes 2014. június 23-i nyilatkozatában alperes szerződésszegő magatartására hivatkozva elállt a szerződéstől és szerződésmódosítás I.-től. Az elállást közlő nyilatkozata indokául az szerepelt, alperes a szerződésben vállalt kötelezettségeinek határidőben nem tett eleget, a Szerződésmódosítás I.-ben vállalt újabb póthatáridőnek nem tett eleget. A felperes 40.533.333 forint kötbér, valamint 933.496.126 forint kártérítés megfizetésére szólította fel alperest.

[12] Az alperes a 2014. augusztus 1-jei levelében rögzítette, értelmezése szerint a szerződés és a szerződésmódosítás I. 2012-ben megszűnt, a kötbér- és kártérítést elutasította.

[13] A felperes korábbi kereseti kérelmében kártérítés címén 192.000.000 forint tőke, ebből különböző részösszegek utáni késedelmi kamatok megfizetésére kérte alperest kötelezni, rögzítve, alperes a 192.000.000 forint és kamatai erejéig vállalta a perbeli épület

teljes felújítását. Felperes másodlagosan 1.848.375.002 forint és kamatai megfizetésére kérte alperest kötelezni, a késedelmi kötbér jogcímén az 1997. augusztus 1. és 2014. június 23. közti időszakra 40.553.333 forint, valamint ezen összeg kamatai megfizetésére kérte alperest kötelezni. Használati díj jogcímén 1.600.000 forint, valamint ezen összeg kamatai megfizetésére kérte alperest kötelezni, a 2014. június 24-től 2015. február 23-ig terjedő időszakra.

[14] Alperes a kereset elutasítását, felperes perköltségben marasztalását kérte.

[15] Az elsőfokú bíróság a 2019. február 22-én kelt 25.G.42.782/2015/107-I. számú ítéletével a keresetet elutasította.

[16] Az elsőfokú bíróság azt állapította meg, a felperes hozzájárult ahhoz, hogy a tulajdonában lévő intézményl által használt épület és udvarrészt a felújítás fejében 20 évre térítésmentesen intézményl céljára igénybe vegyék. Alperes a kárpótlással rendelkezésére bocsátott 192.000.000 forint és kamatai felhasználásával vállalta a felújítással kapcsolatos kötelezettségeket. A intézményl megszüntetésére tekintettel ellehetetlenült a intézményl által elfoglalt ingatlanra vonatkozó kötelezettségvállalás. Az elsőfokú bíróság nem folytatott le bizonyítást arra nézve, hogy alperes vállalása ténylegesen milyen összeget takart, mennyi került a 192.000.000 forintból és kamataiból felhasználásra, illetve a felújításra fordított összeg ellentételezéseként milyen időtartamú tényleges használat állapítható meg, hogyan arányosítható a két fél szolgáltatása, ellenszolgáltatása. Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy alperesnek 2012. augusztus 1-ig kellett a felújítási kötelezettségeit teljesítenie, de nem állapított meg alperesi késedelmet, szerződésszegést sem.

[17] A Fővárosi Ítéltábla a Pp. 252. § (3) bekezdése alapján a 2019. szeptember 25-én kelt 16.Gf.40.206/2019/6-II. számú végzésével az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. A peres felek másodfokú perköltségét személyenként 2.000.000 forint + áfa összegben, a felperes által meg nem fizetett fellebbezési illeték összegét 2.500.000 forintban, alperes által meg nem fizetett csatlakozó fellebbezés illetékét 860.600 forintban állapította meg. A Fővárosi Ítéltábla határozata tartalmazza, az új eljárás során az elsőfokú bíróságnak abban a körben kell bizonyítást lefolytatnia, a tényállást kiegészítenie, hogy az eredeti megállapodásban rögzített 192.000.000 forintból és kamataiból alperes ténylegesen milyen összeget használt fel a vállalásai teljesítése körében, a felperesi vállaláshoz képest milyen arányú volt a szerződés szerinti 20 év helyett a tényleges, intézményl céljára történő ingatlanhasználat. A szerződések kölcsönös teljesítése arányának megállapításával kell a felek közt rögzíteni, hogy felperes milyen elmaradt vagyoni előnyre tarthat igényt az általa nyújtott szolgáltatás arányosításával, a használat időtartama figyelembevételével. Vizsgálandó, hogy felperes igényt tarthat-e megalapozottan a kötbérre, illetve használati díjra.

[18] Az új eljárás során az elsőfokú bíróság – részben megkeresett bíróság útján – tanúmeghallgatást folytatott le.

[19] A felperes 28. számú előkészítő iratában a következők szerint foglalta össze keresetei kérelmeit.

Kérte kötelezni alperest, figyelemmel a rPtk. 300. § (1)-(2) bekezdésében foglaltakra, a rPtk. 298. § a) pontja alapján a rPtk. 318. § (1) bekezdése értelmében a rPtk. 339. § (1) bekezdése alapján késedelemmel okozott szerződésszegés miatti kártérítés jogcímén 192.000.000 forint tőke, és ebből 2.000.000 forint után 1993. december 29-től, 30.000.000 forint után 1994. november 3-tól, 100.000.000 forint után 1996. március 31-től, 50.000.000 forint után 1996. július 30-tól és 10.000.000 forint után 1997. július 1. napjától 2014. június 23. napjáig számított törvényes mértékű késedelmi kamata megfizetésére, 2014. június 24. napjától 1.393.657.228 forint után a tényleges kifizetés napjáig a rPtk. 301/A. § (2) bekezdésében meghatározott mértékű késedelmi kamata megfizetésére, alperes perköltségben marasztalása mellett (I.).

Kérte a bíróságot, hogy alperest elsődlegesen a rPtk. 246. §-a alapján késedelmi kötbér, másodlagosan a rPtk. 298. § a) pontja alapján a rPtk. 318. § (1) bekezdése értelmében a rPtk. 339. § (1) bekezdése alapján késedelemmel okozott szerződésszegésből eredő használati díj jogcímén 1997. augusztus 1-je és 2014. június 23-a közötti időszak vonatkozásában 40.553.333 forint tőke, és ezen összegnek 2005. január 1. napjától a tényleges kifizetés napjáig számított, a rPtk. 301/A. § (2) bekezdésében meghatározott mértékben növelt késedelmi kamata, valamint 1.600.000 forint használati díj és ezen összegnek 2014. október 24. napjától a tényleges kifizetés napjáig számított törvényes mértékű késedelmi kamata megfizetésére kötelezze, alperes perköltségben marasztalása mellett (II.).

[20] Az elsőfokú bíróság 2021. április 6-án kelt 25.G.40.578/2020/29-I. számú ítéletével a felperes keresetét elutasította.

[21] Megállapította, hogy felek közt a szerződés 2012. augusztus 1. napján történő megszűnését megelőzően egyezség jött létre, mely alperes részéről maradéktalanul teljesítésre került. A bíróság e körben hivatkozott alperes által megjelölt 2012. május 23-án felperes meghatalmazottjaként eljáró cég 1. levelének 4. pontjában megfogalmazott megoldási javaslatra, mely szerint „A város megtervezteti a vállalt felújításokat, mindezekre pályázatot keres és ír, finanszírozza az önerőt – ez esetben a rend vállalja a pályázat beadását és kötelmeinek viselését. A szerződés teljesítésének tekintjük azt a megoldási javaslatot, ha az önkormányzat a felsorolt feladatait maradéktalanul elvégezte és a rend a pályázat kiírója által aláírt szerződéssel rendelkezik.” Alperes a 2012. június 18-án kelt levelében jelezte, hogy „Önkormányzatunk az Önök felvetéseiben is szereplő megoldást, azaz pályázati forrás igénybevétele tudja vállalni. Ennek keretében alperes megtervezteti a felperes tulajdonában lévő ingatlanok fűtési rendszerének építését és az ahhoz kapcsolódó távfűtőműről történő leválást. Amennyiben a beruházás megvalósításához kapcsolódó pályázat kiírásra kerül, úgy elkészítteti a pályázatot, biztosítja az ahhoz szükséges önrészt, és benyújtja azt a felperes nevében.” Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint ezzel a felek közti megegyezés a hátralékosnak tekintett önkormányzati kötelezettségek szerződésszerű teljesítése, annak módja, ütemezése tekintetében létrejött, és a felek ezt követően ennek megvalósítása

érdekében tettek lépéseket. A 2012. július 3-án kelt felhalmozási célú forrás átadásáról szóló megállapodásban alperes 4.000.000 forintot biztosított a felperesnek, aki kötelezettséget vállalt arra, hogy ebből az összegből „az épületrész fűtési rendszere korszerűsítésének tervezési munkáit elkészíteti” a megadott szempontok szerint. A felek 2013. november 29-én tartott megbeszéléséről felvett emlékeztető szerint felperes vállalta, hogy „a kiviteli tervek műszaki tartalmát megvizsgálja, és amennyiben azt jóváhagyja, úgy azt az önkormányzat részéről szerződészerű teljesítésként elfogadja.” Végül felperes 2013. december 7-én arról értesítette alperest, hogy a többször egyeztetett és felperes által elfogadott kiviteli tervek szerint benyújtott pályázatot a támogató szervezet támogatásra érdemesnek találta. A felek 2013. december 11-én megállapodást kötöttek, melyben alperes 9.000.000 forint pályázati önrészt adott át a felperesnek, majd a 2014. február 27-én kelt megállapodásban további 6.000.000 forintot azzal, hogy felperes kötelezettséget vállalt arra, hogy a benyújtott és elbírált pályázat alapján 2014. július 30-ig megvalósítja a „házi helyi hő- és fűtési igény kielégítése megújuló energiaforrásokkal” című beruházást. A beruházás megvalósítása megtörtént. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felek megállapodása a felek közti jogviszony lezárása körében teljesült. Alperes szerződéses kötelezettségeit teljesítette, így kártérítés megfizetésére a Ptk. 318. § (1) bekezdése alapján, a 339. § (1) bekezdésére is figyelemmel nem lehet kötelezni, ezért az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította.

[22] A felperes fellebbezése folytán eljáró Fővárosi Ítéltábla a 2021. szeptember 29-én kelt 16.Gf.40.168/2021/6. számú végzésével a Fővárosi Törvényszék 25.G.40.578/2020/29-I. sorszámú ítéletét hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. Elrendelte, hogy a pert az elsőfokú bíróság másik tanácsa tárgyalja. A peres felek másodfokú perköltségét személyenként 2.000.000 forint + áfa összegben állapította meg.

[23] A Fővárosi Ítéltábla rögzítette, a kártérítésre irányuló kereseti kérelemmel kapcsolatos elutasító rendelkezést az elsőfokú bíróság indokolta, azonban az ítélet nem tartalmazott döntést és indokolást sem a kötbér, sem a használati díj jogcímén előterjesztett kereseti kérelem vonatkozásában. Ezekre az elsőfokú bíróság döntése nem terjedt ki. Utalt arra is, az elsőfokú bíróság bizonyítási eljárást a szükséges mértékben nem folytatta le, illetve a bizonyítékokat nem értékelte teljes körűen. Rámutatott arra is, az elsőfokú ítélet indokolásában arra is ki kell térni, hogy az elsőfokú bíróság mely bizonyítékokat fogadott el és melyeket vetett el, milyen indokok alapján.

[24] Az új eljárás során az elsőfokú bíróság tárgyalást tűzött ki. A 2021. december 7-i tárgyaláson a felperes akként nyilatkozott, a tárgyalás korábbi berekesztése előtt valamennyi perbeli nyilatkozatát megtette, bizonyítási eszközeit megjelölte. Amennyiben bizonyítási cselekmény teljesítése indokolt lenne, úgy ezzel alperes tartozna a továbbiakban a perben. A felperesnek további nyilatkozata nincs. Alperes előkészítő iratában bejelentette, további bizonyítási indítványa nincs. A perben korábban tett valamennyi nyilatkozatot fenntartja. Kérte különösen a 2020. január 13-i és a 2021. június 10-i előkészítő iratában, illetve fellebbezési ellenkérelmében foglaltakat figyelembe venni. A 2022. január 27-i tárgyaláson az elsőfokú bíróság rögzítette, a hatályon kívül helyezés oka részben az volt, hogy a korábbi 16.Gf.40.206/2019/6-II. sorszámú végzésben írt bizonyítás nem folyt le, a felek azonban

további bizonyítási cselekmény teljesítését nem indítványozták, és a perben hivatalból bizonyítási cselekmény nem teljesíthető.

[25] Sem a felperes, sem az alperes további bizonyítási indítvánnyal nem élt.

[26] Ezt követően az elsőfokú bíróság a 2022. február 10-én kelt 9.G.41.854/2021/10. számú ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy az alperesnek 15 napon belül fizessen meg 8.946.700 forint perköltséget. Akként rendelkezett, a le nem rótt első- és másodfokú eljárási illetéket az állam viseli.

[27] Az elsőfokú bíróság a perbeli tényállást megállapítva ismertette a felek előadását, majd utalva a Fővárosi Ítéltábla 16.Gf.40.206/2019/6-II. számú végzésére, rögzítette, a felek a megismételt eljárásban változatlan tartalommal nyilatkoztak, felperes a teljes keresetet fenntartotta, alperes pedig annak elutasítását kérte. Az elsőfokú bíróság utalva arra, hogy utasításra folytatott eljárásban tett megállapításokat, rögzítette, a felek közt a szerződés 2012. augusztus 1-jei megszűnését megelőzően egyezség jött létre, és ez az alperes részéről maradéktalanul teljesített volt. Utalt a 2012. május 23-án felperes meghatalmazottjaként eljáró cég1 levelére, annak 4. pontjában megfogalmazott javaslatra, mely szerint „A város megtervezteti a vállalt felújításokat, mindezekre pályázatot keres és ír, finanszírozza az önerőt, ez esetben a Rend vállalja a pályázat beadását és kötelmeinek viselését.” A szerződés teljesítésének tekintették azt a megoldást, ha az önkormányzat a felsorolt feladatait elvégzi, és a Rend a pályázat kiírója által aláírt szerződéssel rendelkezik.

[28] Az önkormányzat vállalta a felvetésekben foglaltakat, azaz, hogy a felperes tulajdonában lévő ingatlanok fűtési rendszerének építését megtervezteti és ahhoz kapcsolódóan a távfűtő műről történő leválást is. Amennyiben a beruházás megvalósításához kapcsolódó pályázat kiírásra kerül, úgy elkészítteti a pályázatot, biztosítja az önrészt és benyújtja azt a felperes nevében. Az elsőfokú bíróság úgy ítélte meg, hogy ezzel a felek közti megegyezés a hátralékosnak tekintett önkormányzati kötelezettségek szerződésszerű teljesítése, a teljesítés módja, ütemezése tárgyában létrejött, a felek ezt követően ennek megvalósítása érdekében tettek lépéseket. Utalt arra, alperes 4.000.000 forintot biztosított 2012. július 3-án, kötelezettséget vállalt arra, hogy ebből az összegből az épületrész fűtési rendszer korszerűsítése tervezési munkáit elkészítteti. A felek 2013. november 29-i megbeszéléséről felvett emlékeztető szerint felperes vállalta, hogy a kiviteli tervek műszaki tartalmát megvizsgálja és amennyiben azt jóváhagyja, úgy azt az önkormányzat részéről szerződésszerű teljesítésként elfogadja. Végül felperes 2013. december 10-én értesítette alperest, hogy a többször egyeztetett, felperes által elfogadott kiviteli tervek szerint benyújtott pályázatot a támogató szervezet támogatásra érdemesnek találta. A felek 2013. december 11-én megállapodást kötöttek, mellyel alperes 9.000.000 forint pályázati önrészt adott felperesnek, majd a 2014. február 27-i megállapodással további 6.000.000 forintot azzal a kikötéssel, felperes kötelezettséget vállal arra, hogy a benyújtott és elbírált pályázat alapján 2014. július 30-ig megvalósítja a beruházást, mely egyébként megtörtént.

[29] Az elsőfokú bíróság úgy ítélte meg, hogy a felek megállapodása ezáltal a felek közti jogviszony lezárását jelentette, az teljesült.

[30] Alperest kárfelelősség nem terheli. Alperes szerződésszegésért nem felel, kötbérfizetési kötelezettsége sincs. Utalt arra, a felperes a szerződésmódosítás 1., 2. feltétele szerinti kikötésre alapította a kötbérkövetelést, a használati díj megfizetésére vonatkozó kikötés nem volt kötbérkikötés. A Ptk. 246. § (1) bekezdése alapján a szerződéses rendelkezés így nem volt értelmezhető, a felek nem kötbért, hanem használati díjat kötöttek ki. A felperes állítása szerint alperes a 2014. június 24-től 2015. február 23-ig jogcím nélkül használta az ingatlant. Meg volt állapítva a perben, hogy alperes a szakközépiskolának ebben az időszakban nem volt fenntartója, 1996. január 1-től 2011. december 31-ig a önkormányzat², 2012. január 1-től pedig a központ¹ látta el a 2012. augusztus 1-jei megszűnéséig az intézmény¹ fenntartását. A cím⁷ alatti épület birtokbaadásával kapcsolatban felperes a központ¹-kel folytatott levelezést, jogcím nélküli használatnak alperes nem minősült. A felek a jogviszonyukat lezáró egyezséget kötöttek, ezt az alperes teljesítette. A tényállást az okiratok, illetve szakértői szakvéleménye és annak kiegészítése alapján meg lehetett állapítani. A hatályon kívül helyező határozat nyomán a felek további bizonyítást nem kértek, nem indítványoztak, hivatalból pedig bizonyítási cselekmény nem volt teljesíthető.

[31] Tekintettel arra, hogy a peres felek további perbeli nyilatkozatot nem tettek, bizonyítási eszközük nem volt, a bíróság a tárgyalást berekesztette és a keresetet elutasította. A perköltség viseléséről a rPp. 78. § (1) bekezdése alapján döntött. Alperesnek járó ügyvédi munkadíjat 5.000.000 forint + áfa, illetve a másodfokú bíróság által megállapított 2.000.000 forint + áfa, összesen 8.890.000 forint összegben állapította meg. Az alperes előlegezett 56.700 forint szakértői költséget. A felperes illetékmentessége folytán le nem rótt kereseti és fellebbezési illeték viseléséről a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a alapján rendelkezett.

[32] Az ítélet ellen a felperes fellebbezett. Fellebbezésében kérte az ítélet megváltoztatását a kereseti kérelmeinek megfelelően, és alperest perköltségben marasztalni. Előadta, az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta a 16.Gf.40.206/2019/6-II. és 16.Gf.40.168/2021/6. számú végzésekben foglaltakat. Megállapította, hogy alperes a felperessel egyezséget kötött, amit alperes maradéktalanul teljesített, így alperes kártérítési felelőssége nem állapítható meg. Az elsőfokú bíróság a felperes kötbérigénye, használati díj iránti igénye kapcsán előterjesztett kereseti kérelemről részben nem határozott, mivel a kötbérre vonatkozó kereseti kérelmet nem tekintette megalapozottnak, azonban a használati díj jogcímén ugyanezen összegre vonatkozó kereseti kérelem felől nem határozott, indoklási kötelezettségének sem tett eleget, ez a rPp.-be és az Alaptörvénybe ütköző. Utalt arra, a rPp. 225. § (1) bekezdése alapján az ítéletet kiegészíteni szükséges.

[33] Fenntartotta a korábbi ítéletekkel szemben előterjesztett fellebbezéseit, azokat megismételte. A 10. sorszámu elsőfokú ítélet indokolása új megállapításokat nem tartalmaz, ezért a korábbi fellebbezését adta elő és tartotta fenn. Utalt arra, alperes részben teljesített, azt sem a kártalanítás összegéből, hanem pályázati pénzből finanszírozta. Nem felel meg a valóságnak, hogy az alapeljárásban ne lett volna figyelembe véve az alperesi védekezés. Az

önkormányzat pénzhánya indokolta az évenkénti megállapodások megkötését, de ez nem jelentett új feltételrendszert. Alperes nem szabadult azon kötelezettségétől, hogy a kárpótlási összeget és kamatait az általa vállalt felújításra fordítsa. Az egyezség kizárólag a fűtés rekonstrukció és korszerűsítés vonatkozásában értelmezhető. Ezt a részteljesítést felperes nem vitatta, de az sem a megállapodásban foglaltaknak megfelelően történt. Hibás, megalapozatlan, iratellenes az elsőfokú ítélet indokolása. Utalt az alperesi képviselő-testület 2006. augusztus 30-i előterjesztésére, továbbá az F/36 alatt csatolt nyilatkozatra. Az okirati bizonyítékok egyértelműen cáfolják, hogy a felek az 1999. évi módosításon kívül is módosították volna a közöttük létrejött 1996. évi megállapodást, és az évenkénti szerződések alapján alperes szerződés szerűen teljesített volna. Az okiratok a felperesi álláspontot inkább alátámasztják, miszerint alperes pénzhány miatt nem tudott eleget tenni a vállalt felújítási kötelezettségének, helyette a kártalanítási összegből felépített a saját tulajdonú ingatlanán egy új intézménylépcsületet. Egyetlen okirat sem támasztja alá, hogy a felek az 1999. évi módosításon kívül módosították volna a megállapodásuk tartalmát. Még 2006-ban is elismerte az akkori alperesi polgármester, hogy a teljesítési határidő 2001. december 31-én lett megállapítva. Utalt továbbá a 2008. június 26-i levélre. Megismételte az előzményi tényállásra vonatkozó, illetve a elnök, korábbi önkormányzat2i elnök által tett nyilatkozatra utalását. Az elsőfokú bíróság tévesen értelmezte a felperesi nyilatkozatot, mikor arra a megállapításra jutott, hogy alperes szerződés szerűen teljesített. Felperes a felek közti megállapodás alapján a teljes közművezeték felújítását kérte, de ezt a pályázat nem fedte le. Alperes nem szerződés szerűen teljesített, így kárt okozott, a Ptk. 318. és 339. §-ai alapján kártérítési felelőssége fennáll.

[34] A használati díjról a megismételt eljárásban az elsőfokú bíróság nem döntött. Ezzel kapcsolatban a korábban előadottakat, az általa megjelölt eseti döntésre hivatkozást fenntartotta. A használati díj kapcsán utalt arra, az elsőfokú eljárás során fényképfelvételekkel igazolta, hogy nem csak az intézmény1 diákjai, de alperes is használta a perbeli ingatlant, pl. a H. fesztiválok alkalmával. Felperesi elállást követően alperes jogcím nélküli használónak volt tekintendő, így használati díjat kell fizetnie. Megismételte a 20 évi használatba adásra, illetve alperesi kötelezettségvállalásra vonatkozó, illetve az ingatlan jelentős értékvesztésére vonatkozó előadását. Rámutatott, az elsőfokú bíróság megismételte az alapeljárásban hozott ítéletét, nem indokolta, hogy miért tért el a másodfokú bíróság által előírt utasításoktól. Utalt a Pp. 252. § (4) bekezdésére és az ahhoz fűzött kommentárra. A megismételt eljárás során új tény nem került elő, a korábbi tények nem dőltek meg, a tanúvallomások eredményre nem vezettek, az elsőfokú bíróság a Pp. 252. § (4) bekezdését megsértve hagyta figyelmen kívül a másodfokú végzésben írtakat. Az elsőfokú ítélet hiányos, kiegészítésre szorul. Egy kereseti kérelemről nem döntött az elsőfokú bíróság, másrészt tévesen és iratellenesen, okirati bizonyítékok ellenére tett megállapításokat. Alperes kártérítési felelőssége, késedelem miatti kötbér, illetve a használati díj fizetési kötelezettsége fennáll.

[35] Alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és felperes perköltségben marasztalását kérte. Előadta, az elsőfokú bíróság lényegileg azért utasította el a keresetet, mert a felek a jogviszonyukat egyezséggel lezárták, amit alperes teljesített, így további követelése felperesnek nem lehet. Az alapeljárásban a bíróságok nem foglalkoztak az elsődleges alperesi védekezéssel, miszerint a felek a 2012-ben megkötött és 2013-ban véglegesített, a jogviszonyukat lezáró egyezsége kizárja, hogy felperes további követeléseket érvényesíthessen. Az elsőfokú bíróság nem hagyta figyelmen kívül a hatályon

kívül helyező végzésben foglaltakat, azt a védekezést vette figyelembe, melyet már az alapeljárásban is figyelembe kellett volna venni. Ezt a hiányt a bíróság pótolta, a tényállást megfelelően kiegészítette, a jogi következtetéseit helyesen vont le. Valamennyi kereseti követelés alaptalan. A felperes újabb fellebbezésében a korábbi előadását ismételte meg. Erre figyelemmel alperes is megismételte a korábbi érveit és a korábbi fellebbezésében foglaltakat.

[36] Utalt a 2012-2013. évi egyezsége, arra, hogy nem a kártalanítási összeg és nem is 192.000.000 forint és kamatai erejéig vállalta a felújítást, a szerződés nem alperesi teljesítés összegét, hanem kizárólag annak forrását jelölte meg. Az állam felé el kellett számolni a kárpótlási összeg felhasználásával. Utalt az A/37 alatt csatolt levélre, melyben a felhasználás elmaradása miatt visszakövetelték az addig folyósított 132.000.000 forintot és arra utasították, hogy a még hátralékos 50.000.000 forintot engedményezzék a megyei közgyűlés javára. Ez a korábbi eljárásokban nem lett figyelembe véve, a kárpótlási összegből az intézmény1 elhelyezését kellett megoldani, ezt három módon kívánta megvalósítani, egy új intézményi épület építésével, a felperesi épület további használatával és az egyetemmel kötött használati megállapodással. Ezek együttes megvalósítására és ellentételezésére kellett a kárpótlási összeget felhasználni és nem csak kizárólag felperesi épület felújítására. Utalt az A/32 alatti előterjesztésre, illetve a képviselő-testület 249/1997. (X. 30.) számú határozatára, a felperes F/26 alatti költségbecslésére, továbbá az 1999. április 12-i szerződésmódosításra, annak 7. pontjára. 1996. december 20-án alperes nem tudott volna 192.000.000 forint és kamatai erejéig kötelezettséget vállalni, mert abból már a kárpótlási cél érdekében, amit az állam is jogszerű kiadásnak elismert, több millió forintot elköltött, 1999-ben már csak 178.000.000 forint állt rendelkezésre. Hivatkozott a főnök 2004. május 21-i levelében írtakra, illetve az ezzel kapcsolatos korábbi nyilatkozatát ismételte meg. Rögzítette, jelentős a felperes által F/35 alatt becsatolt megállapodás tervezet értékelése, illetve, hogy további 100.000.000 forint kárpótlási összeget igényelt az önkormányzat. A Ptk. 207. § (1) bekezdésére utalva értelmezte a megállapodást, fenntartva, a kárpótlási összeget az intézmény1 elhelyezésének megoldására kellett fordítani, ami felperessel és az egyetemmel kötött használati megállapodás, illetve a kisebb új épület építése útján valósult meg. A kárpótlási összeget ezekre együttesen kellett fordítani. Utalt a korábbi előadására, a felújításra fordítható, illetve fordított összegekre vonatkozóan.

[37] Fenntartotta azon álláspontját is, hogy a szerződés lehetetlenülés következtében 2012-ben megszűnt, a intézmény1 megszűnésére tekintettel. Vizsgálandó, hogy az intézmény1 megszűnése következtében lehetetlenült használati szolgáltatásra tekintettel megszűnt szerződésnél maradt-e szolgáltatás ellenszolgáltatás nélkül. Az elszámolás erre vonatkozhat. A fűtőkorszerűsítési munkák elvégzésére már a 2012-ben kötött és 2013-ban véglegesített külön megállapodás alapján került sor, a szerződés megszűnését követően. A 2001. december 31-i teljesítési határidő a felek közös akaratából módosult. Alperesi teljesítés évenkénti ütemezésében állapodtak meg, a szerződés megszűnésének időpontjáig pedig az egyes ütemekre vonatkozó részteljesítések megtörténtek, szerződést alperes nem szegett, kárt nem okozott. Használati díjjal sem tartozik. Használati díjat nem késedelem esetére kötöttek ki a felek, ezt cáfolja a figyelembe nem vett F/35 alatti megállapodás tervezet is, az a felperes elképzelésére, szándékára utal. A felperes késedelmi kötbért és külön használati díjat is ki akart kötni. Egymás mellett ezek kikötése nem lehetséges. Az igény már egyébként is elévült. A felek által késedelemre alkalmazott szankció a intézmény5 fűtési költségeinek alperes általi viselése volt, amire több, mint 60.000.000 forintot költött. A túlzott kötbért egyébként is a

bíróság mérsékelhetné. Fenntartva a korábbi beadványait, utalt a meghallgatott tanúk vallomására, akik megerősítették, nem volt a peres felek közt olyan szerződéses megállapodás, mely szerint a teljes kártalanítási összeget a felperesi épület felújítására kellett volna fordítani, az intézményl elhelyezését kellett megoldani. A kárpótlás összegét megállapodásuk alapján részben az új intézménylépület felépítésére, részben felperesi épület felújítására, részben az egyetem épületére fordították.

[38] A Fővárosi Ítéltábla a fellebbezést a Pp. 256/A. § (1) bekezdés f) pontja alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

[39] A fellebbezés az alábbiakra tekintettel megalapozatlan.

[40] A Fővárosi Ítéltábla mindenek előtt rámutat, hogy az 1/2014. (VI. 30.) PK vélemény 4. pontja értelmében a másodfokú bíróság utasításaiban foglalt eljárási cselekményeknek az elmulasztása minősül olyan lényeges eljárási szabálysértésnek, amely a megismételt eljárásban hozott ítélet hatályon kívül helyezését maga után vonhatja; ha azonban az elsőfokú bíróság az előírt eljárási cselekmények hiánytalan foganatosítását követően nem a hatályon kívül helyező végzésben kifejtett jogi álláspontot foglalja el, az nem minősül eljárási szabálysértésnek.

A másodszorra megismételt eljárásban az elsőfokú bíróság, figyelemmel a PK véleményben írtakra is, nem követett el olyan lényeges eljárási szabálysértést, ideértve a rPp. 252. § (4) bekezdésének felperes által állított sérelmét is, amely az ítélet rPp. 252. § (2) bekezdése alapján hatályon kívül helyezését megalapozná, és nem merült fel a felek további bizonyítási indítványai hiányában olyan terjedelmes bizonyítás szükségessége, amely alapot adhatna a rPp. 252. § (3) bekezdése szerinti hatályon kívül helyezésre. A felek a per utolsó, 2022. január 27-i tárgyalásán további nyilatkozatot nem kívántak már tenni, további bizonyítási eszközt nem jelöltek meg, bizonyítási cselekmény elvégzését nem indítványozták.

Ilyen előzmények után került sor a tárgyalás berekesztésére és döntéshozatalra.

[41] A Fővárosi Ítéltábla rámutat arra is, a másodfokú bíróság utasításai mindig a bizonyítási eljárás egy adott stádiumához és az akkor rendelkezésre álló peradatokhoz kötődnek.

[42] A rPp. 227. § (1) bekezdésében szabályozott, így a másodfokú bíróság hatályon kívül helyező végzéséhez is fűződő egyszerű kötőerő azt jelenti, hogy a másodfokú bíróság a perben hozott végzését nem helyezheti hatályon kívül, nem módosíthatja, nem jelenti viszont azt, hogy a bíróság egy újabb másodfokú eljárásban, a bizonyítékok szükségszerű újraértékelését követően, mind a megállapítható tények, mind pedig az azokból levonható következtetések tekintetében ne helyezkedhetne a korábbtól eltérő álláspontra.

[43] A jelen ügyre alkalmazandó 1959. évi IV. törvény (rPtk.) 198. § (1) bekezdése szerint a szerződésből kötelezettség keletkezik a szolgáltatás teljesítésére és jogosultság a szolgáltatás követelésére.

[44] A Ptk. 200. § (1) bekezdése értelmében a szerződés tartalmát a felek szabadon állapíthatják meg, főszabályként a szerződésekre vonatkozó szerződéses rendelkezésektől egyező akaratallal eltérhetnek.

[45] A Ptk. 318. §-a szerint a szerződésszegésért való felelősségre a Ptk. 339. § (1) bekezdése alkalmazandó. E jogszabályhely szerint, aki másnak kárt okoz, köteles azt megtéríteni. Mentesül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

[46] A Ptk. 355. § (4) bekezdése értelmében kártérítés címén a károkozó körülmény folytán a károsult vagyonában beállott értékcsökkenést és az elmaradt vagyoni előnyt is meg kell téríteni.

[47] A perben elsődlegesen vizsgálendő volt, hogy a peres felek milyen megállapodásokat kötöttek, azoknak mi volt a tartalma, alperes terhére szerződésszegés megállapítható-e, és fennállnak-e a kártérítési felelősség feltételei. Vizsgálni kellett, alperes milyen tevékenység elvégzésére, szolgáltatások nyújtására vállalt kötelezettséget, milyen határidőkkel, és a kötelezettségvállalásainak mi volt az ellentételezése, a felperes ellenszolgáltatása. Ebben a körben a Fővárosi Ítéltábla kiemeli, a per összes adatai, a peres felek által becsatolt bizonyítékok tartalma, a lefolytatott bizonyítás eredményeképpen megállapítható, az 1996. december 20-i megállapodás megjelölte az alperes részére a kárpótlással rendelkezésre bocsátott 192.000.000 forintot és kamatait a felperes felé vállalt felújítással kapcsolatos kötelezettségek teljesítésére, azonban a szerződés nem értelmezhető akként, hogy a teljes összeget és kamatait kizárólag a felperesi ingatlan felújítására kellett fordítani. A peres felek a szerződést és annak módosítását eltérően értelmezték.

[48] A teljes peranyag alapján a Fővárosi Ítéltábla rögzíti, a 192.000.000 forint kártalanítási összeg nemcsak a felperesi értelmezés szerinti ingatlanfelújításra, hanem a működő két intézmény részére új épület építésére is szolgált. Ebben a formában értékelendő a peres felek 1996. december 20-i megállapodása, továbbá a művelődési és közoktatási miniszter határozatszámmal számú határozata, mely egyebekben alperes részére az ingatlan végső kiürítéseként 1997. július 31-ét, a kártalanítás kiutalását pedig 1993. december 31. és 1997. március 31. közti időszakban, részletekben írta elő. A határozat indokolása szerint az érdekelt felek megállapodtak, hogy az ingatlant a Rend tulajdonába és használatába adják abban az esetben, ha az Önkormányzat részére adott kártalanításból a két intézmény számára új épületet tudnak építeni.

Azt, hogy a felperes tulajdonában maradó épület felújítására a teljes kártalanítási összeget és annak kamatait nem kellett ráfordítani, alátámasztja az alperes 1997. október 30-i ülésére

készített előterjesztés (A/32) is, mely a 237.000.000 forint értékű összberuházásból a felperes tulajdonában maradó épület felújításához kapcsolódóan, szakértő² szakértői véleménye alapján, 74.000.000 forintot jelölt meg, míg 129.000.000 forint az új épület építésének, 15.000.000 forint a egyetem¹ épületrésze felújításának a költsége, 19.000.000 forint pedig egyéb költségként feltüntetett.

[49] A Fővárosi Ítéltábla utal arra is, a felperes tulajdonába visszaadott ingatlan felújításának műszaki tartalmát az 1996. december 20-i megállapodás csupán vázlatosan tartalmazza, a peres felek nemcsak a megállapodásukat, hanem annak tényleges műszaki tartalmát is eltérően értelmezték.

A peres felek – illetve a önkormányzat² képviselőjében elnök közgyűlési elnök és igazgató¹ a intézmény⁴ intézmény¹ igazgatója – által aláírt 1999. április 12-i megállapodás sem tartalmaz részletes leírást a felperesnek visszaadott ingatlan felújítását illetően, abban konkrétan szerepel hat tanterem és tornaterem megépítése, továbbá a cím⁸ alatti épület felújítása, mely kiterjed – a templom kivételével – a rend által használt épületszárny homlokzatára is, de további részletezést nem tartalmaz. A c) pont konkrétan rögzíti, hogy – a templom kivételével – alperes a teljes fűtési rendszer felújítását, korszerűsítését vállalta, mely során a szükséges belső közművezeték cseréket és a Rend által használt épületszárny fűtésének leválasztását elvégzi. A rekonstrukció befejezéséig a intézmény⁵ fűtési költségét – a templom kivételével – átvállalja. A 3. pontban még utalás van arra, hogy alperes vállalja a intézmény¹ által használt épület állagmegóvását (beázások megszüntetése, homlokzati fa- és falrészek javítása), valamint a teljes felújítás befejezéséig gondoskodik az intézmény¹ zavartalan működését biztosító karbantartásokról.

[50] A felperesnek visszaadott ingatlan felújításának műszaki tartalmát illetően a peranyaghoz csatolásra került szakértő² építész-tervező 1996. szeptember 25-i műszaki leírása és költségbecslése, mely ugyan a intézmény³ intézmény¹ fejlesztési tanulmányához készült, de tartalmazza a főépület, a volt kolostor felújítási költségbecslését is, összesen mintegy 74.000.000 forint összegben, az új tantermi szárny építését pedig 129.000.000 forint összeggel. További tárolási, illetve bontási költségek, pályaépítés kapcsán összesen a intézmény¹ kialakításának költségeként 224.000.000 forinttal számolt.

Becsatolásra került tervező¹ tervező 1998 májusi műszaki leírása, mely a intézmény⁵ épület-felújítás engedélyezési tervéhez készült, de költségbecslést nem tartalmaz.

A különböző értelmezést erősítette elnök volt önkormányzat²i közgyűlési elnök 2018. május 30-ai írásbeli nyilatkozata, mely szerint alperes az intézmény¹ által használt épület és a Rend által használt épületszárny homlokzata teljes körű, közművekre is kiterjedő felújítását vállalta, és a források a Központi Kárpótlási Alapból álltak rendelkezésre, és ez az alperes szerint elegendő fedezetet biztosított. Kiemelendő az előadásából „város¹ város ezen túlmenően további tantermek és tornaterem létrehozásának költségeit is vállalta, amit örömmel üdvözöltek”. Később kiderült, hogy város¹ városa a várható költségeket tévesen mérte fel, azok jóval meghaladták az előzetesen kalkulált összegeket és hiába fordultak az államhoz további kártalanítási összegért, ez már nem teljesült. A következő ciklusban, 1999 elején még egyszer módosították a megállapodást, de érdemben a korábbi helyzet és a megállapodás sarokpontjai nem változtak.

elnök azon előadását, hogy város1 városa a kárpótlási összegben felül külön vállalta volna további tanterem és tornaterem megépítését a per adatai nem támasztották alá, a minisztériumi határozatok, a levelezések pedig cáfolták.

[51] Arra vonatkozóan, hogy a felek az eredeti megállapodásukat mikor és milyen módon módosították, a felek álláspontja szintén eltérő volt. A megállapodásokban is csupán vázlatosan megjelölt, a felperesi épületet érintő felújítások körét, a munkálatok tartalmát is eltérően értelmezték a felek. Jelentős problémát okozott, hogy az 1996. december 20-ai időpontban konkrét terv a felújításra, költségbecslés, engedélyezési dokumentáció nem állt rendelkezésre. Az új intézmény1 tervei 1998. június 19-én készültek el a cég2 Kft. által, és az új intézménylépület 1999 végére elkészült, arra a használatbavételi engedély kiadásra került. Alperesi értelmezés szerint a megállapodás legjelentősebb részét ezzel az alperes teljesítette, ugyanakkor a felperesi értelmezés szerint ez nem tartozott a felperes felé vállalt kötelezettségek körébe, a felperes a részére visszaadott ingatlan felújítását várta. Ebben a körben ugyancsak a szerződés többszöri módosítására vonatkozó értelmezést segítette, hogy a peres felek az 1996. december 20-i és az 1999. április 12-i megállapodásokra utalással, a Rend által használt épületszárny homlokzat felújítása céljából 7.500.000 forint alperes részéről felperesnek történő átadásában állapodtak meg azzal, hogy a felújítással kapcsolatos feladatok ellátására vonatkozó szerződést a felperes a vállalkozó szervezettel közvetlenül köti meg. Hasonló megállapodás született 2001. július 31-én, 7.500.000 forint átadására, felújítási célra 2002. július 3-án 8.000.000 forint, 2003. június 11-én 4.000.000 forint, 2004. évben további 4.000.000 forint összegben. Az alperes a intézmény5 tetőfelújítási munkáira közvetlenül szerződött és azt közvetlenül fizette meg vállalkozó1 vállalkozó részére 1.996.455 forint összegben. Alperes a felperesnek a 2004. július 21-i megállapodása alapján 2.000.000 forintot, 2006. szeptember 13-án 2.140.000 forintot, 2008. február 25-én 4.000.000 forintot, 2009. március 9-én 4.000.000 forintot, 2010. március 30-án 4.000.000 forintot, 2011 februárjában 4.000.000 forintot adott át felújítási célra.

[52] Az elsőfokú bíróság a 2019. február 22-én kelt 25.G.42.782/2015/107-I. számú ítéletében utóbbi megállapodásokat – a 2001. és 2011. közötti időszakra vonatkozóan – értékelte akként, hogy a felek szerződés-módosításokkal új feltételrendszert határoztak meg akként, hogy a felújítás nem egy megjelölt végső időpontig, hanem a jogviszony időtartama alatt folyamatosan, évente meghatározott munkák tekintetében, külön megállapodások szerint történik. Ebben a körben a Fővárosi Ítéltábla rögzíti, egyebek mellett a 2006. augusztus 30-ai alperesi képviselő-testületi előterjesztés tartalmát figyelembe véve megállapítható, az önkormányzat a felújítási, fejlesztési munkákat határidőre forráshiány miatt nem tudta megvalósítani. Évente 4-6-8 millió forint támogatást tudott a felújítási célra biztosítani. Ugyanakkor a Fővárosi Ítéltábla utal arra, az alperesi részteljesítéseket felperes az évenkénti megállapodásokkal elfogadta, alperes által biztosított évenkénti pénzösszegek felhasználása a felperes szándékának megfelelően történt. Alperes az évenkénti pénzösszegeket a vállalt ellenszolgáltatás részeként adta át felújítási célra a felperesnek, a felperes éveken keresztül késedelmes teljesítésre hivatkozással igényt (kártérítés, késedelmes teljesítés esetére kikötött használati díj) alperessel szemben nem érvényesített.

[53] A intézmény1 2012. augusztus 1-jei hatállyal történt megszüntetésével azonban csupán a felperes tulajdonában lévő ingatlan használata szűnt meg, de a peres felek közti

szerződés nem lehetetlenült, a fűtés-korszerűsítés tekintetében a felek között 2013. és 2014-ben létrejött megállapodások, azok teljesítése önmagában cáfolja a felek közti szerződés lehetetlenülését a 2012. augusztus 1-jei időponttal.

[54] A bizonyítékok teljes körű mérlegelése alapján a Fővárosi Ítéltábla rámutat, az alperesnek nem 192.000.000 forint és annak kamatai erejéig kellett a felperesi tulajdonban lévő épület felújítását elvégeznie, csupán annak részbeni felhasználásával, ennek folytán a kárpótlás 192.000.000 forintos összege és a 20 évi használat nem állítható párhuzamba. A felperesi tulajdonba került épület felújításának műszaki tartalma meghatározatlansága folytán nem állapítható meg az sem, hogy a 192.000.000 forintnak milyen hányadát kellett volna a felújításra fordítani. A konkrét felújítási feladatokra adott pénzösszegeket a fentebb kifejtettek szerinti éves bontásban alperes biztosította. Ezen túlmenően bizonyítást nyert a felperes által használt épületrész homlokzatának, illetve a fűtésrendszer felújításának, korszerűsítésének elvégzése. A fűtés korszerűsítés kapcsán az elsőfokú bíróság helyes tényállást állapított meg. Utal a Fővárosi Ítéltábla ebben a körben a felperes megbízásából eljáró cégl 2012. május 23-i ajánlatára, annak alperes részéről elfogadott 4. pontjára, az alperes 2012. június 18-i vállalására, és arra a körülményre, ebben a körben alperes a szerződéses vállalásának eleget tett.

[55] A felújítás műszaki tartalmának meghatározatlanságára utal szakértől kirendelt okleveles építőmérnök, igazságügyi szakértő 2018. március 10-i szakvéleménye is, mely egyebek mellett megállapítja, bizonyos dokumentumok rendelkezésre álltak, bizonyos dokumentumok hiányoztak. A meglévő dokumentumok is hiányosak, mennyiségi adatokat nem tartalmaztak, az engedélyezési terv is hiányos volt, alapvető szakmai részeket nem tartalmazott. A szakértő a felek egyező előadására utalva rögzítette, 84.136.455 forint karbantartási és felújítási összeget kapott a felperes az alperestől, valamint 63.229.845 forint értékben alperes fizette a távfűtés számlákat. Erre vonatkozó iratok csak részben voltak megtalálhatók, fellelhetők. Utal a Fővárosi Ítéltábla arra is, a szakértő alapmegállapítása volt, hogy nem készült egy alapos, feltárásokon és szakvéleményeken alapuló beruházási program, majd ezt követően ugyanilyen színvonalú engedélyezési és kiviteli terv, és az épület átadása során nem készült állapotrögzítő dokumentum. A meglévő dokumentumokból is az a tény állapítható meg, hogy az új tanterem, tornaterem építését és az intézményl elhelyezésének biztosítását a felek együtt kezelték. A felperes tulajdonába visszakerült épület felújításával a 192.000.000 forint kártalanítási, kárpótlási összeg ezen célok együttes megvalósítására szolgált.

[56] Ebben a körben a Fővárosi Ítéltábla utal arra is, még a szakértő kirendelése előtt felperest terhelte volna a szükséges bizonyítékok, iratok, tervek, állapotfelmérési iratok, az elvégzett munkákra vonatkozó dokumentumok becsatolása. A felperes ugyanakkor maga nyilatkozott akként, hogy az alperes által nem teljesített felújítást fejlesztési tervek hiányában konkrétan nem tudja megjelölni, megjegyezve, hogy minden fél számára egyértelmű volt, hogy a perbeli épület teljes felújítást igényel (39.G.42.782/2015/11.). A szakértő több feltett kérdésre azért nem tudott választ adni, mert alapidokumentumok hiányoztak és a becsatolt iratok is hiányosak voltak. A Fővárosi Ítéltábla utal arra is, a felperes utóbb már a kártalanítási összegtől teljes mértékben elvonatkoztatva, azt figyelmen kívül hagyva, lényegében a tulajdonába visszakerült épület teljes felújításának költségeit igényelte volna

kártérítés jogcímén az alperestől, noha a köztük lévő megállapodás nem ezt tartalmazta. A fent említett 11. számú iratában a felújítás költségét már 1.848.375.042 forintban határozta meg. A megállapodásokat a felperes tágan értelmezte, értelmezését azonban sem az iratok, sem a meghallgatott tanúk vallomásai nem támasztották alá.

[57] Kiemeli ebben a körben a Fővárosi Ítéltábla, tanú2 2016. június 15-i meghallgatásán elmondottakat, aki előadta, 2012-ben az egészségügyi intézmény1 tagintézmény megszüntetésre került, ezért a központ1 jelezte, vissza kívánja adni az ingatlant, a régi épületet a felperes tulajdonosnak, az új épületet pedig az önkormányzatnak, mint tulajdonosnak. A felperes jelezte, hogy nem kívánja birtokba venni az ingatlant. Az egyeztetések során kiderült, attól a feltételtől szabta meg a birtokbavételt felperes, hogy a fűtés korszerűsítés megtörténik, illetőleg az ingatlanban volt intézmény1 közüzemi számlái kifizetésre kerülnek. A felújítás elmaradásával kapcsolatban nem jelzett kifogást. A karbantartási, állagmegóvási munkálatok vonatkozásában jelzett kifogást, de ezeket az intézmény2 intézmény1 magára vállalta és teljesítette is. Az önkormányzat a fűtéskorszerűsítést vállalta magára oly módon, hogy pályázat útján az önerőt biztosítja és a tervezési költségeket is állja, az önkormányzatnak csak ez az egy elmaradása volt az 1996-os vállalásából, 2001-ig a felújítást maga végezte, ezt követően pedig mind a felperesnek, mind az iskolának adott át pénzeszközt a szükséges feladatok elvégzésére. Utalt a 2012. október 9-i egyeztetésre.

[58] Az ugyanezen alkalommal meghallgatott tanú3 tanú, aki a cég3 Kft. ügyvezetője volt 2014. márciusig, előadta, ő fogalmazta meg a 2012. május 23-i levelet. A levél elején három pontban foglalták össze azokat a problémákat, melyek leginkább zavarták felperest, legyen fűtés, az udvari épület kerüljön lebontásra és az ingatlan leromlott állapota kerüljön helyrehozatalra. Úgy gondolta, bármelyikre rábólint az alperes, az egy megfelelő elindulási lehetőség lett volna a probléma későbbi rendezése érdekében. Értelmezése szerint az 1996-os megállapodás a felperesi ingatlan teljes felújítására vonatkozott, nem pedig a 4.4. pont alperesi értelmezése szerinti fűtés-korszerűsítésre csupán. A későbbiekben előadta azt is, az egyeztetéskor nem tudta mit jelent birtokba venni az ingatlant, a nyilatkozatait a felperes mint megbízó szándékainak megfelelően tette meg.

[59] A egyéb érdekelt1, mint megkeresett bíróság által 2017. február 15-én foganatosított meghallgatás alkalmával vezető1, aki a központ1 vezetője volt 2012. január 1-től, előadta, pontatlan megfogalmazások voltak a szerződésekben, azok beütemezése nehézségekbe ütközött. Utalt a lefolytatott egyeztetésekre, konkrétan a 2012. október 9-i megbeszélésre. A megbeszélésen a cég3 Kft. javaslata volt, hogy a központ1 végezze el az állagmegóvási feladatokat, az alperes pedig a fűtéskorszerűsítést. Az önkormányzat felajánlotta, hogy pályázati úton tesz eleget a fűtéskorszerűsítésnek, az önrészt is felajánlotta, a Rend pedig vállalta, hogy ezek megvalósulása esetén visszaveszi az ingatlant. A karbantartást, illetve az állagmegóvást a központ1 saját feladatnak tekintette, annak ellenére, hogy a '90-es években megkötött szerződések nem voltak egyértelműek. A megbeszélés, illetve a levélváltás után az intézmény2 intézmény1 megoldotta azokat a feladatokat, melyeket a cég3 Kft. tételesen elfogadott. Három tételt kért még megvalósítani a cég3 Kft., egy 10 m²-es falfestést, a fiú WC tisztasági meszelését, illetve az alagsori WC csempézését, ezt azonban elfogadta a cég3 Kft., hogy erre nincs szükség, végül azonban 2013 márciusában

erre is sor került. 2013. március 31-én a központl megszűnt, a Rend nem vette át az intézményt, őket többször megkereste levélben, hogy kérje az intézmény átvételét, de ez elől a Rend elzárkózott, szerették volna, ha az önkormányzathoz kerül vissza az ingatlan. Teljes felújításról biztosan nem volt szó a korábbi megbeszélések alkalmával, a fűtés korszerűsítés pedig ilyen rövid idő alatt nem valósulhatott meg. A három állagmegóvó munka után, melyet még a Rend kért elvégezni, további munkát a felperes nem kért teljesíteni. Előadta, jelen volt a 2013. november 29-ei megbeszélésen is.

[60] A felperesi ingatlan birtokbaadásával kapcsolatban kiemelendő továbbá tanú4 tanúvallomása, aki 2011. szeptembertől az intézményl igazgatója volt. Előadást tett a 2012. október 16-i közös bejárásról, ott meghatározásra kerültek az elvégzendő feladatok. A Rend képviseletében egy mérnök volt jelen, aki kifejtette az igényeit. Ezt követően az intézményl is megvizsgálta, adtak egy javaslatot, ezt a fenntartó levelezte le a felperessel és ezek elfogadásra kerültek, és 2012 decemberében meg is valósultak. Abban bíztak, hogy a munkálatok elvégzését követően a Rend visszaveszi az intézményt.

[61] Értékelendő, hogy a peres eljárás folyamatában a felperes tulajdonában lévő épülettel kapcsolatos felújításra vonatkozó megállapodás, annak teljesítése, illetve nemteljesítése kapcsán az első fokon eljáró bíróság több felhívást intézett a felpereshez, melyeket felperes nem teljesített. Ezt követően történt a szakértő kirendelése, mellyel kapcsolatban alperes elfogultságot jelentett be az eljáró bíróval szemben, kizárását indítványozva (az elsőfokú bíróság a kizárást megtagadta).

[62] A bizonyítékokat összességükben értékelve megállapítható volt, a felek az 1996. december 20-án kelt, az 1999. április 12-i megállapodásukat, de a későbbi, 2000. november 14-ei, majd a 2001-től 2011-ig kötött további megállapodásaikat is eltérően értelmezték, de ez vonatkozik a peres felek 2013. december 11-i, illetve 2014. február 27-i, a fűtés korszerűsítéssel kapcsolatos megállapodásaikra is.

[63] A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság 2021. április 6-án meghozott 25.G.40.578/2020/29-I. számú ítéletét lényegében részint a korábban előírt bizonyítás elmaradása, de alapvetően eljárási szabálysértés miatt helyezte hatályon kívül. Az ítélet nem tartalmazott döntést és indokolást sem a kötbér, sem a használati díj jogcímén előterjesztett kereseti kérelemről.

[64] A korábbi 16.Gf.40.206/2019/6-II. számú határozatban írt hatályon kívül helyezésre a Pp. 252. § (3) bekezdése alapján bizonyítás lefolytatásának elmaradása miatt került sor.

[65] A jelen másodfokú eljárás tárgyát képező, 2022. február 10-én kelt 9.G.41.854/2021/10. számú ítélet meghozatalára a felek részletes tájékoztatása és

figyelmeztetése után került sor, a felek semmilyen további bizonyítási cselekmény teljesítését nem indítványozták. Az elsőfokú bíróság rögzítette, hivatalból bizonyítási cselekményt nem lehetett teljesíteni.

[66] Az elsőfokú bíróság megállapította, a felek a jogviszonyukat lezáró egyezséget kötöttek, ezt az alperes teljesítette, így a szerződésszegés az alperes részéről nem volt megállapítható. Rögzítette azt is, a kötbérkövetelést felperes a szerződés-módosítás 1., 2. feltétele szerinti kikötésre alapította, a használati díj megfizetésére vonatkozó kikötés nem volt kötbérkikötés, a régi Ptk. 246. § (1) bekezdése alapján a szerződéses rendelkezés így nem volt értelmezhető, a felek nem kötbért, hanem használati díjat kötöttek ki.

[67] A felperesi fellebbezéssel szemben az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy bár felperes 2014. június 24-től 2015. február 23-ig terjedő időszakra érvényesített követelést, de alperes a intézmény1 fenntartója már nem volt, az intézmény1 fenntartását 1996. január 1-től 2011. december 31-ig a önkormányzat2, 2012. január 1-től a központ1 látta el, 2012. augusztus 1-jén pedig az intézmény1 megszűnt. Egyebekben a felperes is a birtokbaadással kapcsolatban a központ1-kel levelezett. Alperes így jogcím nélküli használónak nem minősült. Felperes csupán néhány eseti használatra hivatkozott. A megjelölt kötbér, illetve használati igényét azonban az elsőfokú bíróság a kifejtett indokai alapján helytállóan utasította el.

Mivel a felek a intézmény1 ingatlanrész használatával együttjáró ellenszolgáltatás részeként nyújtott felújítási költségekről évenként megállapodtak, és mert az alperes ezen megállapodásokat szerződésszerűen teljesítette, megállapítható késedelem hiányában a felperes megalapozottan nem tarthat igényt a kötbér után másodlagosan érvényesített, a késedelmes teljesítés esetére az 1999. április 12-én kelt megállapodás 2. pontjában foglalt használati díjra.

A rendelkezésre álló adatok, tanúvallomások alapján a fűtőkorszerűsítés, illetve a megjelölt karbantartási munkálatok elvégzésével az intézmény1 részéről is teljesítésre kerültek a birtokbavétel feltételei.

[68] A jelen ügyre alkalmazandó rPp. 164. § (1) bekezdése értelmében a per eldöntéséhez szükséges tényeket általában annak a félnek kell bizonyítania, akinek érdekében áll, hogy azokat a bíróság valónak fogadja el.

A (2) bekezdés szerint a bíróság bizonyítást hivatalból akkor rendelhet el, ha ezt a törvény megengedi.

[69] A rPp. 3. § (3) bekezdése azt is kimondja, hogy a bizonyítás indítványozása elmulasztásának, a bizonyítás esetleges szükségtelensége törvény eltérő rendelkezése hiányában a bizonyításra kötelezett felet terheli.

[70] Összességében a bizonyításra köteles felperes az alperes szerződésszegését, kártérítési felelősségét, a kötbér, illetve használati díj címén előterjesztett követeléseit bizonyítani nem tudta, a bizonyítás sikertelensége a terhére értékelendő.

[71] Az elsőfokú bíróság helytállóan utalt arra, a jelen fellebbezési eljárás tárgyát képező ítéletében, hogy a felperes és alperes sem kért további bizonyítást, hivatalbóli bizonyításnak nem volt helye.

[72] A Fővárosi Ítéltábla a bizonyítékok rPp. 206. § (1) bekezdése szerinti összevetése, részbeni újraértékelése alapján az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást módosította, kiegészítette, de nem látott indokot az ítélet megváltoztatására, de a hatályon kívül helyezésére sem. A rendelkezésre álló adatok alapján ezért a kereset elutasítása volt indokolt.

[73] A fentebb kifejtettekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla a rPp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

[74] A Fővárosi Ítéltábla a rPp. 239. §-a szerint alkalmazandó rPp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az eredménytelenül fellebbező felperest az alperes javára a másodfokú eljárással kapcsolatban felmerült ügyvédi munkadíj, mint fellebbezési perköltség megfizetésére a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés c) pontja, (5) és (6) bekezdése, 4/A. §-a alapján, mérsékelt összegű ügyvédi munkadíjat megállapítva.

Az alperes másodfokú perköltségének megállapítása során figyelemmel volt arra, hogy az alperes fellebbezési ellenkérelme a jelen másodfokú eljárásban túlnyomórészt a korábbi fellebbezési ellenkérelme megismétlésére szorítkozott.

[75] Tekintettel arra, hogy ezen másodfokú eljárásra a perben hozott korábbi határozat hatályon kívül helyezése folytán került sor, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 51. § (1) bekezdése alapján fellebbezési illetékfizetési kötelezettség nem merült fel, ezért a fellebbezési illeték viseléséről rendelkezni nem kellett.

Budapest, 2022. június 15.

dr. Rutkai Éva s.k.
a tanács elnöke

dr. Molnár József s.k.

dr. Kolozs Balázs s.k.

előadó bíró

bíró

A kiadmány hiteléül: