



Pécsi Ítéltábla

Az ügy száma: Gf.V.40.016/2025/11.

A felperes:

felperes1 Kft. (cím1)

A felperes képviselője:

jogi képviselő1 ügyvéd (cím2)

ügyvédi iroda (cím4, ügyintéző: jogi képviselő2 ügyvéd)

Az alperes:

alperes1 (cím3)

Az alperes képviselője:

ügyvédi iroda1 (cím5, ügyintéző: jogi képviselő3 ügyvéd)

A fellebbezési kérelmet előterjesztő fél:

a felperes (73. sorszám alatt), az alperes (74. sorszám alatt)

A per tárgya:

visszavásárlási jog gyakorlására irányuló jognyilatkozat érvénytelenségének megállapítása és egyéb

Az elsőfokú bíróság:

Zalaegerszegi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma:

19.G.40.085/2022/72. számú ítélet

Í t é l e t

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét fellebbezett részében részben megváltoztatja, az alperest terhelő, a felperesnek fizetendő marasztalás összegét 8.724.633 (nyolcmillió-hétszázhuszonnégyezer-hatszázharminchárom) forintra és annak 2025. július 15-től a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat nyolc százalékponttal növelt értékével megegyező mértékű késedelmi kamataira, valamint 1.375.553 (egymillió-háromszázhetvenötezer-ötszázötvenhárom) forint perköltségre leszállítja.

A felperes által az államnak fizetendő le nem rótt elsőfokú eljárási illeték összegét 765.000 (hétszázhatvanötezer) forintra felemeli, annak megfizetésére a felperes az elsőfokú ítéletben írtak szerint köteles. Az állam terhén maradó le nem rótt elsőfokú eljárási illeték összegét 735.000 (hétszázharmincötezer) forintra leszállítja.

A keresetet és a viszontkeresetet ezt meghaladóan tekinti elutasítottnak.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül forint 5.039 (ötezer-harminckilenc) forint másodfokú eljárásban felmerült perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak, a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételi számlájára az esedékesség napjáig 675.000 (hatszázhetvenötezer) forint meg nem fizetett fellebbezési eljárási illetéket. Az esedékesség napja a jelen határozat meghozatalát követő 60. nap. Az illeték megfizetése során a közlemény rovatban a Pécsi Ítéltábla megnevezését, a jelen határozat ügyszámát, valamint a fizetésre kötelezett adóazonosító számát fel kell tüntetnie.

Az ezt meghaladóan le nem rótt fellebbezési eljárási illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

- [1] Az elsőfokú által megállapított tényállás szerint az alperes önkormányzat 2017. június 29-én döntést hozott a kizárólagos tulajdonát képező helységi belterület helyrajzi szám1 hrsz.-ú, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű és 593 m² területű; helységi belterület helyrajzi szám2 hrsz.-ú, „kivett gazdasági épület” megnevezésű és 221 m² területű; helységi belterület helyrajzi szám3 hrsz.-ú, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű és 845 m² területű; valamint helységi belterület helyrajzi szám4 hrsz.-ú, „kivett gazdasági épület” megnevezésű és 133 m² területű, természetben irányítószám helységi, utca. 8. és 10. szám alatti, zártosorú beépítésű ingatlanok pályázat útján történő értékesítéséről, a történelmi városszerkezetbe illeszkedő ingatlan-fejlesztés megvalósítása érdekében. Az eredményes pályázati eljárás során a nyertes ajánlatot a felperes tette.
- [2] Az alperes, mint eladó és a felperes, mint vevő 2018. május 7-én „ingatlan adásvételi szerződés” megnevezésű szerződést kötöttek, amellyel bruttó 6.550.000 forint vételárért az alperes eladta, a felperes pedig megvásárolta a telekcsoport újrafelosztás útján kialakított helységi belterület helyrajzi szám5 hrsz.-ú, „kivett két lakóház, udvar, két gazdasági épület” megnevezésű, 1605 m² területű ingatlant.
- [3] A szerződés értelmében a felperes kötelezettséget vállalt arra, hogy az ingatlanon az alperes által elfogadott beépítési terv alapján 4 üzletet, 14 lakást, 7 garázst és 9 gépjármű beállót alakít ki, valamint a utcacai járdának a utca1 és a utca2 utcák által határolt szakaszát az alperessel egyeztetett módon felújítja, és elvégzi az érintett zöldterületek kertészeti kiépítését is.
- [4] A felek a szerződésben a felperes pályázati ajánlatához csatolt projektütemezés alapján a szerkezetépítési munkálatok megvalósításának teljesítési határidejét 2020. január 31-ében, a szakipari munkák megvalósításának, valamint a garázsok és parkolók kialakításának teljesítési határidejét 2021. június 30-ában, a külső járulékos munkák megvalósításának és a társasház külső környezete kialakításának teljesítési határidejét szintén 2021. június 30-ában határozták meg. Megállapodtak, hogy a felperes köteles a 14. pontban meghatározott műszaki tartalom megvalósítását az egyes határidőket követő 10 munkanapon belül készre jelenteni, majd a felek a készre jelentés alperes általi átvételét követő 10 munkanapon belül helyszíni bejárást tartanak, amelynek során jegyzőkönyvben rögzítik a beruházás projektütemtervnek megfelelő állapotát és a megvalósított műszaki tartalmat, valamint rendelkeznek a határidőre elmulasztott műszaki tartalom pótlásának legfeljebb 10 munkanapon belüli kivitelezéséről (15. pont).

- [5] A felek a szerződésben a beépítési kötelezettség biztosítására az alperes javára elidegenítési és terhelési tilalmat, valamint visszavásárlási jogot kötöttek ki legkésőbb 2021. december 31-éig (11. pont). Az alperes a visszavásárlási jogát abban az esetben volt jogosult gyakorolni, ha a felperes a beruházás szerkezetkész állapotát, valamint a beruházás szakipari munkáinak megvalósítását legkésőbb a 14. és 15. pontban meghatározott határidőt követő 60 napon belül nem teljesítette szerződésszerűen. A visszavásárlási ár az eredeti vételárnak a megvalósított műszaki tartalom számlákkal és egyéb iratokkal igazolt bekerülési költségével megnövelt összegével egyezett meg (17. pont).
- [6] A felek az ingatlanfejlesztés megvalósítása érdekében napi 30.000 forint késedelmi kötbért, valamint 5.000.000 forint meghiúsulási kötbért kötöttek ki (13. pont). A felperes késedelmi kötbérfizetési kötelezettsége abban az esetben állt be, ha a 15. pont szerinti jegyzőkönyvben rögzített pótlási határidő eredménytelenül telt el (16. pont). Az 5.000.000 forint meghiúsulási kötbért pedig abban az esetben volt köteles megfizetni, ha a beruházás külső járulékos munkáinak megvalósítását legkésőbb a 14. és 15. pontban meghatározott határidőt követő 60 napon belül nem teljesítette szerződésszerűen (18. pont). A felperes a kiszámlázott kötbért a számla kézhezvételét követő 10 munkanapon belül volt köteles teljesíteni az alperes részére (19. pont). A felek megállapodtak abban is, hogy a szerződés teljesítése során kölcsönösen együttműködnek, és a szerződést érintő lényeges körülményekről haladéktalanul tájékoztatják egymást (25. pont).
- [7] A szerződés megkötésekor a helység1 belterület helyrajzi szám1 és helyrajzi szám2 hrsz.-ú, természetben irányítószám helység1, utca. 8. szám alatti ingatlanok együttes forgalmi értéke 2.710.000 forint volt, amelyből a felépítmény értéke 1.227.500 forintot tett ki, míg a helység1 belterület helyrajzi szám3 és helyrajzi szám4 hrsz.-ú, természetben irányítószám helység1, utca. 10. szám alatti ingatlanok 3.840.000 forint együttes forgalmi értéket képviseltek, amelyből a felépítmény értéke 1.350.000 forint volt. Az 1920-ban épült felépítmények műszaki állapota elégtelen volt, a fennálló problémák csak bontással és újrabeépítéssel voltak megoldhatók.
- [8] A felperes az adásvételi szerződésben kikötött vételárat megfizette, a Zala Megyei Kormányhivatal Zalaszentgróti Járási Hivatala 2018. július 3-án az alperes tulajdonjogát törölte, a felperes tulajdonjogát és az alperest megillető visszavásárlási jogot a helység1 belterület helyrajzi szám5 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában bejegyezte.
- [9] A felperes kérelme alapján az alperes jegyzője 2018. július 16-án bontási engedélyt adott ki, amely 2018. augusztus 6-án vált véglegessé. A felperes a bontási engedélyezési eljárás lefolytatásáért 2018. július 6-án 35.000 forint eljárási illetéket fizetett meg az alperesnek, a kérelméhez mellékelte tartószerkezeti szakértői vélemény elkészítéséért pedig 63.500 forintot fizetett a cég1 Kft. részére.
- [10] A felperes a felépítmények bontását 2018. augusztus 21-én kezdte meg, amely munkálatok 2019. március 1-jén zárultak. A saját gépeknek és munkavállalóknak a bontáshoz történt igénybevétele folytán a felperesnek 4.795.200 forint költsége merült fel. A felépítmények bontása során a felelős műszaki vezetői feladatok ellenértékéért a felperes 81.000 forintot fizetett a cég2 Kft. részére.
- [11] A felperes megbízásából a cég3 Kft. 2018. március 21-én elkészítette a felépítendő társasház programtervét, amelyért a felperes 1.016.000 forintot fizetett részére. Ezt követően a felperes 2018. november 27-én az építési engedélyezési és kiviteli tervdokumentáció elkészítésére tervezési szerződést kötött a cég3 Kft.-vel. A szerződésnek megfelelően a felperes a tervdokumentációért 2019. május 23-áig 3.810.000 forintot, az alapozási tervért 2019. május 23-áig 1.270.000 forintot, a pallértervért 2019. november 19-éig 3.810.000 forintot, a kiviteli tervdokumentációért 2020. március 5-éig 8.890.000 forintot, összesen bruttó 17.780.000 forint tervezési díjat fizetett meg a cég3 Kft. részére.

- [12] A cég3 Kft. a terület talaj- és talajvízviszonyainak feltárásával és vizsgálatával, valamint a talajmechanikai és geotechnikai adatok megadásával a cég4 Kft.-t bízta meg, amely talajvizsgálati jelentését 2018. december 20-án készítette el. A talajvizsgálati jelentés elkészítésének ellenértékeként a felperes 292.100 forintot fizetett meg a cég4 Kft. részére. A társasház villamossági műszaki tervét a felperes megbízásából vállalkozó egyéni vállalkozó készítette el, amelyért a felperes 1.905.000 forintot fizetett.
- [13] A felperes 2018. december 18-án a helység1 belterület helyrajzi szám5 hrsz.-ú ingatlanon történő építkezés engedélyezése iránti kérelmet terjesztett elő az alperes jegyzőjénél, és egyidejűleg kérte az építési engedélyezési eljárás szüneteltetését. A jegyző 2018. december 19-én kelt végzésével az eljárás 2019. június 19-éig történő szüneteltetéséről rendelkezett.
- [14] A cég5 Kft. a felperes megrendelésére 2018. december 21-én az új közterületi csatornabekötés tervezéséhez szükséges földmérési tevékenységet végzett az ingatlanon, amiért a felperes ugyanezen a napon bruttó 63.500 forintot fizetett részére.
- [15] Az ingatlan szennyvízbekötő vezetékének tervét a felperes megrendelése alapján mérnök építőmérnök, közmű- és úttervező készítette el, amelyért a felperes 2020. február 27-én 450.000 forintot fizetett, majd saját kivitelezésében az ingatlanhoz új közterületi csatornabekötést épített ki.
- [16] A felperes 2019. április 15-én kérte az építési engedélyezési eljárás folytatását, a jegyző a 2019. május 14-én kelt és 2019. június 4-én véglegessé vált határozatával engedélyezte, hogy a felperes a helység1 belterület helyrajzi szám5 hrsz.-ú ingatlanon 17 lakásból és 2 üzlethől álló lakóépületet és 8 garázból álló garázsépületet építsen. A felperes az építési engedélyezési eljárás lefolytatásáért 375.000 forint eljárási illetéket fizetett meg. Az építési engedélyezési eljárásban a felperes a szakhatósági eljárás lefolytatásáért 2018. december 15-én 8.700 forint igazgatási szolgáltatási díjat fizetett meg.
- [17] A felperes 2020. január 13-án kelt levelében értesítette az alperest, hogy a beszerzett talajmechanikai szakvélemény szerint a területen a talajszerkezet teherhordó része nem felelt meg az elvárt paramétereknek, ami miatt az alapterveket módosítani kellett. Közölte, hogy a kiviteli tervek elkészítésével megbízott cég eredetileg hét hónapra vállalta a tervek elkészítését, de a többszöri módosítás következtében e határidő további hét hónappal kitolódott. Erre figyelemmel a felperes a szerződésben meghatározott teljesítési határidők módosítását kezdeményezte.
- [18] Az alperes 2020. január 30-án meghozott 16/2020. (I. 30.) képviselő-testületi határozatában elfogadta a felperes kérelmében foglalt indokokat és elvi egyetértését adta az adásvételi szerződésben foglalt határidők módosításához akként, hogy a felperes az elektronikus építési napló megnyitására és a munkaterületen az építési munkák tényleges megkezdésére 2020. június 30-áig, a szerkezetépítési munkák megvalósítására 2022. január 31-éig, a szakipari munkák elvégzésére, a garázsok és parkolók kialakítására, valamint a külső járulékos munkák megvalósítására és a társasház külső környezetének kialakítására 2023. június 30-áig köteles. A határozat tartalmazta, hogy az alperesnek kiemelt érdeke fűződik a felperes által vállalt városfejlesztési projekt megvalósításához, amelynek érdekében 2020. március 31-éig megkötendő szerződésmódosításban kívánja rögzíteni a kiegészített és módosított részteljesítési feladatokon és határidőkön túl az új, jóváhagyott időtartamra vonatkozóan elkészített projektütemterv szerinti építési munkálatok folyamatos elvégzését, a műszaki-technológiai indokkal nem igazolt késedelmes teljesítéshez fűződő garanciákat és a szerződés teljesítését erősítő biztosítékokat. A határozat rögzítette, hogy a képviselő-testület a szerződésmódosítás 2020. március 31-éig történő aláírásának elmaradása esetén az eredeti szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését és biztosítékok érvényesítését tekinti irányadónak. A polgármester tájékoztatta a felperest a képviselő-testület határozatában

foglaltakról, és felhívta a módosított határidőre vonatkozó projektütemterv 2020. február 17-éig történő megküldésére.

- [19] A felperes 2020. március 4-én e-mailben megküldte a módosított ütemtervet az alperesnek, majd az alperes 2020. március 11-én e-mailben az egyes építési tevékenységeket, azok határidejét és értékét, valamint teljesítésük biztosítékainak típusát és mértékét tartalmazó táblázatot küldött a felperesnek. A táblázatban negyvenhárom részteljesítési határidő, napi 100.000 forint mértékű kötbér, valamint 6.500.000 forint, 51.950.000 forint, 81.550.000 forint, 110.250.000 forint, 138.950.000 forint, 187.210.000 forint, 250.910.000 forint, 314.610.000 forint, 378.310.000 forint és 505.710.000 forint összegű meghiúsulási kötbér szerepelt.
- [20] A felperes 2020. március 24-én kelt levelében a megküldött táblázatra akként nyilatkozott, hogy az abban szereplő összesen negyvenhárom ütem mindkét fél számára jelentős munkaterhet jelentene. Emellett közölte, hogy a meghiúsulási kötbérnek a táblázatban feltüntetett mértékét és a késedelmi kötbér napi 100.000 forintra történő felemelését nem tudja elfogadni.
- [21] A felek 2020. március 26-án személyes egyeztetést tartottak, de szerződés módosításáról nem jött létre közöttük, ezért az alperes 2020. március 26-án kelt 34/2020. (III. 26.) képviselő-testületi határozatában úgy döntött, hogy az eredeti szerződésben foglalt határidők érvényesítését tekinti irányadónak, és felhatalmazta a polgármestert és a jegyzőt a további intézkedések megtételére. A polgármester 2020. április 1-jén kelt levelében tájékoztatta a felperest a határozat tartalmáról és arról, hogy a szerződés alapján a késedelmi kötbérre igényt tart, és a visszavásárlási jogát is érvényesíti. Erre figyelemmel kérte a megvalósított műszaki tartalomra vonatkozó iratok és az azokat alátámasztó számlák 2020. április 3-áig történő megküldését.
- [22] A felperes 2020. április 2-án tételes költségkimutatást küldött az alperesnek, amelyhez számlákat is mellékel. Az alperes 2020. április 9-én kelt levelében kérte, hogy a felperes küldje meg részére az épület bontásával kapcsolatos számlákat és szerződéseket, egyéb okiratokat és kimutatást, majd 2020. május 5-én, június 10-én, június 19-én és november 19-én ismét kérte a felmerült költségek bizonylatokkal történő alátámasztását. A felperes 2020. november 26-ai válaszlevelében fenntartotta a 2020. április 2-án megküldött költségkimutatását, egyúttal azt kiegészítette a szennyvízbekötés saját eszközzel és anyaggal történt elkészítésének 1.250.000 forint összegű költségével.
- [23] A felek 2021. július 19-én személyes egyeztetést tartottak, amelynek során a felperes a lakások száma tekintetében a beruházás műszaki tartalmának csökkentését javasolta. A felperes az egyeztetésen 2021. augusztus 23-áig újabb ütemterv és garanciális javaslat kidolgozását vállalta a teljesítési határidők és garanciális szabályok esetleges újratárgyalása érdekében. Az erre vonatkozó felhívást az alperes 2021. július 27-én kelt levele is tartalmazta, a felperes azonban új ütemtervet és garanciális javaslatot nem terjesztett elő.
- [24] Az alperes 2021. október 12-én 18.300.000 forint késedelmi kötbérről és 5.000.000 forint meghiúsulási kötbérről küldött számlát a felperesnek 2021. október 27-i teljesítési határidővel. A felperes 2021. október 18-i levelében a kötbér jogalapját ésösszegezését is vitatta, a számlát nem fogadta be.
- [25] Az alperes 2021. szeptember 30-án meghozott 123/2021. (IX. 30.) képviselő-testületi határozatban a visszavásárlási jog gyakorlásáról döntött, majd a polgármester a határozat alapján eljárva 2021. október 29-én kelt levelében úgy nyilatkozott, hogy a szerződés 11. és 17. pontja alapján a helységi belterület helyrajzi szám5 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában jelen jognyilatkozat útján gyakorolja a visszavásárlási jogát, és miután a felperes a megvalósított műszaki tartalommal kapcsolatban érvényesíteni kívánt költségeit többszöri kérés ellenére

megfelelő iratokkal tényszerűen és hitelt érdemlő módon nem igazolta, azokat az alperes elutasítja és a visszavásárlási árat az adásvételi szerződésben kikötött vételárnak megfelelően 6.550.000 forintban állapítja meg, amelybe beszámítja 23.300.000 forint összegű kötbérkövetelését. A fentiekre figyelemmel azt is közölte, hogy a felperes részére visszavásárlási árat nem kell fizetnie, az ingatlan tulajdonjogát pedig megszerezte, ezért egyidejűleg intézkedik tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba visszavásárlás jogcímén történő bejegyzése iránt. Az alperes tulajdonjogát ezt követően az ingatlanra visszajegyezték.

- [26] A felperes 2021. november 12-ei válaszlevelében a kötbérigényt jogalapjában és összezszerűségében is vitatta. Egyúttal felhívta az alperest 48.198.313 forint visszavásárlási ár megfizetésére, amelynek az alperes nem tett eleget.
- [27] A felperes keresetében elsődlegesen kérte, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy az alperes visszavásárlási jog gyakorlására irányuló egyoldalú nyilatkozata a helység1 helyrajzi szám5 hrsz.-ű ingatlan vonatkozásában semmis, és rendelje el a felperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő visszajegyzését. Másodlagosan azt kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest 41.719.306 forint visszavásárlási ár és annak 2021. október 29-étől a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat nyolc százalékponttal növelt értékével megegyező mértékű késedelmi kamata megfizetésére.
- [28] Keresete jogalapjaként az elsődleges kereseti kérelem tekintetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 1:3. §-át, 1:4. §-át, 6:88. § (1) és (2) bekezdését, valamint 6:96. §-át, míg a másodlagos kereseti kérelem vonatkozásában a Ptk. 6:224. § (1) és (2) bekezdését, 6:226. §-át és 6:155. §-át jelölte meg.
- [29] Az elsődleges kereseti kérelem tekintetében kifejtett jogi érvelése szerint a visszavásárlási jog gyakorlására irányuló jognyilatkozat a visszavásárlási ár megfizetésének hiánya és az alperes Ptk. 1:4. § (1) és (2) bekezdésébe, valamint 1:5. § (1) bekezdésébe ütköző visszaélészerű joggyakorlása miatt a jóerkölcsbe ütközött, így a Ptk. 6:96. §-a alapján – a Ptk. 6:88. § (1) és (2) bekezdésére is figyelemmel – semmis volt.
- [30] A másodlagos kereseti kérelem tekintetében azzal érvelt, hogy a felek a Ptk. 6:224. §-a és 6:226. § (1) bekezdése alapján a közöttük létrejött adásvételi szerződésben visszavásárlási jogot kötöttek ki az alperes javára, a visszavásárlási árat pedig akként határozták meg, hogy az az eredeti vételárnak a megvalósított műszaki tartalom igazolt bekerülési költségével megnövelt összege volt. Az alperes a visszavásárlási jogát gyakorolta, de a visszavásárlási árat annak ellenére nem fizette meg, hogy ő a bekerülési költséget bizonylatokkal alátámasztotta. Ily módon 41.719.306 forint visszavásárlási árra jogosult, amely a vételárból (6.550.000 forint), a földmérő díjából (63.500 forint), a földhivatali eljárás díjából (6.600 forint), a bontási engedély illetékéből (35.000 forint), a meglévő épület saját géppel és élőmunkával történt bontásának díjából (4.795.200 forint), a meglévő épület bontásával kapcsolatos gépi munka költségéből (6.540.500 forint), a közművek bontásából (436.213 forint és 70.993 forint), a tartószerkezeti szakvélemény költségéből (63.500 forint), a bontás felelős műszaki vezetői díjából (81.000 forint), a közműtervezés költségéből (450.000 forint), az építési engedélyezési terv költségéből (1.016.000 forint), az építési engedélyezési eljárás illetékéből (375.000 forint), az építési engedélyezési eljárás szakhatósági díjából (8.700 forint), a talajmechanikai vizsgálat költségéből (292.100 forint), az építészeti, tartószerkezeti és gépészeti kiviteli terv díjából (17.780.000 forint), a villamos kiviteli terv díjából (1.905.000 forint), és a szennyvízbekötés saját munkaerővel történt kivitelezésének költségéből (1.250.000 forint) tevődött össze.
- [31] Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Vitatta a visszavásárlási jog gyakorlására irányuló jognyilatkozata jóerkölcsbe ütközés miatti semmisségét. Hivatkozása szerint a szerződés teljesítése a felperesnek felróható okból egészében meghíúsult, a felperes folyamatos késedelme, a bekerülési költség igazolásának elmulasztása és a Ptk. 6:62. § (1)

bekezdése szerinti együttműködési és tájékoztatási kötelezettségének folyamatos megsértése miatt gyakorolta visszavásárlási jogát. Utalt arra, hogy a talajvizsgálati jelentés már 2019. február 18-ára elkészült, a felperes ennek ismeretében nyújtotta be az építési engedély iránti kérelmét, amelynek alapján 2019. május 14-én építési engedélyt kapott, amely 2019. június 4-én véglegessé vált. Így a felperesnek 2019. június 4-étől nyolc hónapja volt az I. ütem szerinti munkák elvégzésére, vagy határidőhosszabbítás és szerződésmódosítás kezdeményezésére. Mivel a felperes a megvalósított műszaki tartalom költségeinek hitelt érdemlő igazolását elmulasztotta, a visszavásárlási ár a szerződésben kikötött eredeti vételár, azaz 6.550.000 forint volt. A Ptk. 6:49. §-a alapján a 2021. október 29-én kelt nyilatkozatával kötbérkövetelését jogszerűen számította be a visszavásárlási árba, így nem maradt a felperes felé tartozása.

[32] Azzal is védekezett, hogy a felperes nem tett eleget a bekerülési költség igazolására vonatkozó szerződéses kötelezettségének a szerződés 17. pontja alapján. Önmagában a számlák rendelkezésre bocsátása a költségek igazolásához nem volt elegendő, mivel azokat az alperes csak akkor fogadhatta be, ha meggyőződött az általuk bemutatott gazdasági események valóságáról.

[33] Előadta, hogy a felperes által a 6.550.000 forint vételáron felül érvényesített költségtelek abban az esetben sem fogadhatóak el, ha a bíróság a számlákat elégségesnek ítéli azok felmerülésének igazolására, mivel a felperes a vételáron felül kizárólag a megvalósult műszaki tartalommal kapcsolatban felmerült költségek megtérítésére tarthatott igényt. Álláspontja szerint a földmérés nem volt indokolt a bontáshoz. A földhivatali eljárás igazgatási szolgáltatási díja az ingatlan tulajdonjogának megszerzéséhez kapcsolódott, a bontási engedély illetéke csak a bontás körülményeinek tisztázása esetén lett volna elfogadható, a felperes a saját gépekkel és munkaerővel történt bontási munkálatok elvégzését és költségét semmilyen okirattal nem igazolta, vállalkozó1 egyéni vállalkozó igénybevétele indokolatlan volt a bontáshoz. A felperes a közművek bontásának költségét sem igazolta, mivel az cég6 Kft. által kiállított számla a bontást megelőzően kelt és a gépi számlán csak utólag tüntették fel az ingatlan megjelölését. Az cég7 Zrt. által kiállított számlából nem derült ki, hogy az a tárgyban ingatlanhoz kötődött, a költség felmerüléskor már nem folytak feszültségmentesítést indokoltá tevő bontási munkák. A tartószerkezeti szakvélemény költségét csak szerződés, illetve megrendelés felperes általi rendelkezésre bocsátása esetén, a felelős műszaki vezetői díjat pedig az elektronikus építési naplóba való betekintés felperes általi biztosítása esetén tartotta elfogadhatónak. Védekezése szerint a közműtervezés költsége műszaki tartalomként nem értékelhető, mint ahogy az építési engedély terve, az építési engedély illetéke és szakhatósági díja, a talajmechanikai vizsgálat, a kiviteli terv és a villamossági terv díja sem. Utalt arra is, hogy az építési engedély tervének, a kiviteli tervnek és a villamossági tervnek a létéről és tartalmáról sem tudott meggyőződni, így az sem volt tisztázható, hogy a beépítési tervnek megfelelt-e, a szerződésszerű teljesítéshez kapcsolódtak-e. Ha a tervek meg is felelnének a szerződésben vállalt feltételeknek, azokat nem tudná hasznosítani, mert a felperes elképzelései szerint készültek, míg egy új vállalkozó újabb terveket valósítana meg. A felperes a szennyvízbekötés elvégzését és költségét sem igazolta okirattal, a hulladéklerakó jegyeket sem adta át, az épület elbontásából származó jelentős nagyságrendű ledarált építési törmeléket részben felhasználta az iparterület közművesítése során kialakított út alapjának megerősítéséhez.

[34] Az alperes a Ptk. 6:186. § (1) és (2) bekezdése alapján késedelmi kötbér címén 6.550.000 forint erejéig beszámítással élt a felperes visszavásárlási ár követelésével szemben. Előadta, hogy a Ptk. 6:153. §-a szerint a felperes a teljesítéssel késedelembe esett, az adásvételi szerződés szerinti határidőket nem tartotta, a vállalt építkezést nem valósította meg, és a Ptk. 6:137. §-a szerinti szerződésszegését nem mentette ki. Póthatáridő tűzésére azért nem

kerülhetett sor, mert a felperes nem jelentette készre a munkát. A szerződés 13., 16. és 18. pontja, valamint a Ptk. 6:186. § (1) és (2) bekezdése alapján 26.280.000 forint késedelmi és 5.000.000 forint meghiúsulási kötbérre volt jogosult, az adásvételi szerződés 11. és 17. pontja alapján pedig az ingatlan visszavásárlási ára 6.550.000 forint volt, mivel a felperes ezt meghaladó követelését nem igazolta.

- [35] A felperes beszámítással szembeni ellenkérelme a beszámítással érvényesített követelés elutasítására irányult. Védekezése szerint a kötbérfizetési kötelezettség nem a határidő lejártával, hanem csak abban az esetben áll be, ha a szerződés 14. pontja alapján tűzött póthatáridő eredménytelenül telt el. Az alperes egyetlen alkalommal sem tűzött póthatáridőt, azzal késedelembe esett, ami kizárta a felperes egyidejű késedelmét, ezért az alperes kötbérigényt nem érvényesíthetett. Az alperes nem jelölte meg azt sem, hogy a teljesítés elmaradása esetére kikötött vagy késedelmi kötbér iránti igényt érvényesít-e a beszámítással, illetve, ha késedelmi kötbért számított be, azt mennyi időre érvényesítette. Arra is hivatkozott, hogy az alperes kötbérigénye jogalap nélküli volt, mert a felperest a szerződésszegésért nem terhelte felelősség.
- [36] Az alperes viszontkeresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze a felperest 5.000.000 forint meghiúsulási kötbér, 19.730.000 forint késedelmi kötbér és 2.573.792 forint kártérítés, valamint ezek után a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamat megfizetésére. Viszontkeresete jogalapjaként a Ptk. 6:137. §-át, 6:142. §-át, 6:143. §-át, 6:153. §-át, 6:186. § (1) és (2) bekezdését, valamint 6:48. §-át jelölte meg.
- [37] Viszontkeresete ténybeli alapjául hivatkozott a szerződés 13., 16. és 18. pontjaira. Előadta, hogy késedelmi kötbérre az I. ütem vonatkozásában 2020. január 31-e és 2021. október 29-e közötti időszakra, azaz 636 napra, a II. és III. ütem tekintetében pedig 2021. június 30-a és 2021. október 29-e közötti időszakra, azaz 120 – 120 napra volt jogosult, így a kötbér összege 636×30.000 forint + 120×30.000 forint + 120×30.000 forint, mindösszesen 26.280.000 forint volt, amelyből 6.550.000 forintot beszámított a felperes követelésébe. A szerződés értelmében 5.000.000 forint a meghiúsulási kötbér is megillette. A kártérítési igény kapcsán arra hivatkozott, hogy a felperes az ingatlanon álló, önmagukban is értéket képviselő épületek elbontásával és az új épület felépítésének elmulasztásával megszegte az adásvételi szerződés 9., 10., 14. és 15. pontját, és ezzel a Ptk. 6:137. § szerinti szerződésszegő magatartással kárt okozott neki, mivel a visszavásárlási joga gyakorlását követően csak egy telekingatlant kapott vissza. Kárát az épületek forgalmi értékében jelölte meg.
- [38] A felperes viszontkeresettel szembeni ellenkérelme a viszontkereset elutasítására irányult. Vitatta a késedelmi és a meghiúsulási kötbér egyazon szerződésszegésre alapított együttes érvényesíthetőségét. Kifejtette, hogy a romos épület lebontásával a teljesítést megkezdte, ezért vele szemben meghiúsulási kötbér érvényesítése kizárt volt, illetve mindkét kötbérigény jogalap nélküli volt, mert a szerződésszegésért nem volt felelős. A késedelmi kötbérkövetelést azért is vitatta, mert azt az alperes 2021. október 29-ig számította fel, ugyanakkor már a 2020. március 31-én tartott egyeztetésen jelezte, hogy élni kíván a visszavásárlási jogával. Előadta, hogy a szerződésben építési ütemezésben állapodtak meg, az egyes építési ütemek egymásra épültek, ezért amennyiben az I. ütem megvalósításával késedelembe esett és ezért az alperes a visszavásárlási jogát gyakorolta, a II. és III. ütemmel már nem eshetett késedelembe, ezek vonatkozásában az alperes kötbért nem érvényesíthetett. Álláspontja szerint a kötbérfizetési kötelezettség nem a határidő lejártával keletkezett, hanem csak a szerződés 14. pontja alapján tűzött póthatáridő eredménytelen elteltével, de az alperes nem tűzött póthatáridőt, így e késedelme az ő késedelmét kizárta. Ha mégis kötbér megfizetésére lenne köteles, úgy álláspontja szerint legfeljebb 2021. augusztus 27-étől október 29-éig, azaz 63 napra,

1.890.000 forint összegben marasztalható. Hangsúlyozta, hogy az épületek elbontásával nem okozott kárt az alperesnek.

- [39] Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 21.608.901 forintot és annak 2025. március 22. napjától a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat nyolc százalékponttal növelt értékével megegyező mértékű késedelmi kamatát, valamint 2.352.018 forint perköltséget. Ezt meghaladóan a keresetet és a viszontkeresetet elutasította. Felhívta a felperest, hogy fizessen meg 675.000 forint eljárási illetéket, megállapította, hogy 825.000 forint feljegyzett eljárási illeték az állam terhén marad.
- [40] Ítélete indokolásában rögzítette, hogy tartalma szerint a felek szerződése kivitelezési elemekkel vegyes adásvételi szerződés.
- [41] Az elsődleges kereseti kérelem kapcsán vizsgálta, hogy az alperes mely jognyilatkozata volt a visszavásárlási jog gyakorlásaként értékelhető, mivel a felperes álláspontja szerint az alperes már 2020. április 1-jén élt a visszavásárlási jogával, míg az alperes szerint erre csak 2021. október 29-én került sor. Megállapította, hogy az alperes a visszavásárlási jogát a 2021. október 29-én kelt levelében szereplő egyoldalú nyilatkozatával gyakorolta. Megállapította, hogy az alperes visszavásárlási jog gyakorlására irányuló jognyilatkozata az általánosan elfogadott erkölcsi normákat és szokásokat nem sértette, a Ptk. 6:96. §-a alapján nem semmis, így a felperes elsődleges kereseti kérelme nem volt megalapozott.
- [42] A visszavásárlási ár megfizetése iránti másodlagos kereseti kérelem vizsgálta körében rögzítette, hogy a felek szerződésének 17. pontja szerint a visszavásárlási ár az eredeti vételárnak a megvalósított műszaki tartalom számlákkal és egyéb iratokkal igazolt bekerülési költségével megnövelt összegével egyezett meg. Vitás volt a felek között, hogy a felperes a szerződésben meghatározott műszaki tartalmat mennyiben valósította meg, illetve ennek bekerülési költségét mennyiben igazolta. A bekerülési költség igazolásának módját illetően arra a következtetésre jutott, hogy a bekerülési költséget akkor kellett igazoltnak tekinteni, ha annak felmerülését és indokoltságát akár számla, akár egyéb okirat hitelt érdemlően alátámasztotta. A megvalósított műszaki tartalom fogalmának meghatározása körében megállapította, hogy a felek azt a szerződésben nem definiálták, de a szerződési gyakorlatban a műszaki tartalom mindazt a – mennyiségi és minőségi követelmények útján meghatározott – tevékenységet jelöli, amelyet a kivitelező a szerződésszerű teljesítés érdekében elvégezni köteles. E tárgyban a szerződés 9. pontját tartotta irányadónak azzal, hogy értelmezése szerint a megvalósított műszaki tartalom fogalmába a meglévő épületek bontása is beletartozott.
- [43] A visszavásárlási ár meghatározása során figyelembe veendő, igazolt költségnek minősítette:
- 1) a felperes által 2018. július 6-án megfizetett 35.000 forint bontási engedélyezési eljárás illetékét,
 - 2) a bontási engedély kérelemhez szükséges tartószerkezeti szakértői véleményért 2018. május 1-jéig átutalással megfizetendő 63.500 forint költséget,
 - 3) a bontás során a felelős műszaki vezetői feladatok ellátásáért 2019. június 8-áig átutalással a cég2 Kft.-nek fizetendő 81.000 forintos költséget,
 - 4) a felperesnél a meglévő épület saját géppel és élőmunkával történt bontásának ellenértékeként felmerült összesen 4.795.200 forintos költséget,
 - 5) az építési engedélyezési eljárás 375.000 forintos illetékét,
 - 6) az építési engedélyezési eljárásban 2018. december 15-én megfizetett 8.700 forint szakhatósági díjat,
 - 7) az építészeti, tartószerkezeti és épületgépészeti tervekre a cég3 Kft-nek megfizetett összesen 17.780.000 forint tervezői díjat,

8) az építési engedélyezési terv (programterv) 1.016.000 forintos cég3 Kft-nek 2018. április 2-ig megfizetendő díját,

9) a talajmechanikai vizsgálat elvégzéséért cég4 Kft-nek 2019. március 13-ig megfizetendő 292.100 forintos költségét,

10) a vállalkozó egyéni vállalkozó által készített villamos kiviteli terv 1.905.000 forintos díját,

11) a közműtervezés díjára mérnök építőmérnök részére 2020. február 27-én megfizetett 450.000 forintot,

12) a csatornabekötéshez szükséges földmérés 63.500 forintos költségét.

[44] Nem fogadta el a visszavásárlási árban bizonyítottan elszámolható költségként:

1) az épületek bontásával kapcsolatban vállalkozól egyéni vállalkozó által végzett gépi munka 2018. december 1-jéig fizetendő bruttó 6.540.000 forintos költségét

2) a 2018. február 21-én a gépészeti berendezések bontási munkáinak ellenértékéről a cég6 Kft. által kiállított 436.213 forintról szóló számlát,

3) a szennyvízbekötés saját munkaerővel történt kivitelezésének felperes által igényelt 1.250.000 forintos költségét,

4) a felperes tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatban megfizetett 6.600 forint igazgatási szolgáltatási díjat.

[45] A felperes indítványozta a szerződéskötést megelőző pályázati anyag, továbbá a 2017 júniusa és a visszavásárlási jog gyakorlása között hozott valamennyi alperesi képviselő-testületi határozat, valamint a perbeli ingatlanokhoz kapcsolódó iratok és képviselő-testületi anyagok csatolását, a perbeli ingatlan ingatlan-nyilvántartási iratainak beszerzését, az alperes indítványozta a felek közötti egyeztetések tárgyában érdekelt1 bizottsági elnök és ügyvéd1 ügyvéd tanúkénti meghallgatását, az indítványozott bizonyítást mint szükségtelent az elsőfokú bíróság mellőzte.

[46] Az alperes beszámításának megalapozottságát illetően megállapította, hogy a felperes a szerződés 14. pontjában meghatározott szolgáltatásokat az ebben pontban rögzített teljesítési határidőkön belül nem teljesítette, ezért a Ptk. 6:153. §-a szerint késedelembe esett, a szerződésszegésért való felelősség alól pedig nem tudta kimenteni magát. A kimentés körében tett felperesi hivatkozások kapcsán annak tulajdonított jelentőséget, hogy a talajvizsgálati jelentés 2018. december 20-án kelt, amihez képest a felperes az abban foglaltakra együttműködési és tájékoztatási kötelezettségét megszegve csak több mint egy évvel később, 2020. január 13-án – vagyis az első részteljesítési határidő lejárta előtt két héttel – hivatkozott először teljesítési akadályként és kérte a szerződés módosítását. A felperes csak általánosságban hivatkozott a tervmódosítás szükségességére, de annak konkrét tartalmát és terjedelmét nem jelölte meg, és nem bizonyította magát a tervmódosítás tényleges megtörténtét sem. Megállapította, hogy a felperes már 2018. december 18-án, azaz a talajvizsgálati jelentés elkészülte előtt benyújtotta az építési engedély iránti kérelmét, és ezzel egyidőben kérte az eljárás 2019. június 19-éig történő szüneteltetését, így a szüneteltetésnek nem lehetett oka a talajmechanikai jelentés tartalma miatt szükségessé vált tervmódosítás. A felperes 2019. április 15-én kérte az építési engedélyezési eljárás folytatását, és 2019. május 14-én építési engedéllyel rendelkezett, így, ha a talajvizsgálati jelentés szükségessé is tette a tervek módosítását, annak legkésőbb 2019. május 14-éig meg kellett történnie, ellenkező esetben az építési engedély kiadására nem került volna sor. Mindebből arra következtetett, hogy a talajvizsgálati jelentés tartalmára a felperes közel egy év elteltével, 2020. január 13-án már alappal nem hivatkozhatott teljesítési akadályként, és ez a teljesítési határidőt érintő szerződésmódosítást sem indokolhatott, mert a felperes késedelmét nem okozhatta a

talajvizsgálati jelentés tartalma miatt esetlegesen szükségessé vált tervmódosítás. Rámutatott, hogy a felperes által hivatkozott körülmények ellenőrzési körön kívüllinek sem minősültek.

- [47] A szerződés 16. pontjában írt határidők tekintetében megállapította, hogy a felperes nem teljesítette készre jelentési kötelezettségét, ezért az alperes nem valósított meg olyan közbenső szerződésszegést, ami a Ptk. 6:150. § (2) bekezdése alapján a felperes szerződésszegését kizárta volna. Miután a szerződés 14. pontja szerint az első teljesítési határidő 2020. január 31-e volt, a felperes késedelembe esése e nap elteltével következett be, így az alperest 2020. február 1-jétől illette meg a napi 30.000 forint késedelmi kötbér.
- [48] Kiemelte, hogy a szolgáltatás osztható vagy oszthatatlan jellegének a kötbérigény megalapozottsága szempontjából azért nem volt relevanciája, mert a felek a kötbérszankciót nem a szerződési értékhez viszonyítva, hanem napi fix összegben állapították meg, és a részteljesítési határidő elmulasztását is napi 30.000 forint összegű kötbérrel rendelték szankcionálni. Hangsúlyozta, hogy a kötbérfizetési kötelezettség szempontjából nem volt relevanciája annak, hogy időközben a 2021. június 30-ai teljesítési véghatáridő is lejárt, mivel e tényhez a szerződés nem kapcsol az egyébként teljesítendő napi 30.000 forinton felüli kötbérfizetési kötelezettséget, ezért az alperes által alkalmazott számítási mód, amely szerint 2021. június 30-ától kezdődően 3 x 30.000 forint késedelmi kötbért igényelt, a szerződés 13. pontjának nem felelt meg.
- [49] Kifejtette, hogy nem kizárt annak lehetősége, hogy a jogosult egyazon szerződés alapján késedelmi és meghiúsulási kötbért is érvényesítsen a kötelezettel szemben. Ilyen esetekben a teljesítés utóbbi meghiúsulása attól független kötbérfizetési kötelezettséggel jár, hogy a késedelmi kötbér már esedékessé vált, késedelembe eséstől a teljesítés meghiúsulásáig késedelmi, a meghiúsulás után pedig meghiúsulási kötbér érvényesíthető.
- [50] Megállapította, hogy a szerződés 18. pontjára figyelemmel a felperes meghiúsulási kötbérfizetési kötelezettsége 2021. augusztus 30-án esedékessé vált, egyszersmind a szerződés megszűnése is bekövetkezett a teljesítés lehetetlenné válásával.
- [51] Mindebből következően az alperes 2020. február 1-jétől a teljesítés meghiúsulását megelőző napig, azaz 2021. augusztus 29-éig volt köteles napi 30.000 forint késedelmi kötbér megfizetésére, amely 576 napra számítva 17.280.000 forintnak felelt meg. Ebből az összegből az alperes 6.550.000 forint késedelmi kötbérkövetelés erejéig megalapozott beszámítással élt, ami a felperes 33.415.000 forint összegű visszavásárlási ár iránti követelését 2021. október 29-i értéknappal 6.550.000 forint erejéig megszüntette. A beszámítás után fennmaradó felperesi követelés 26.865.000 forint volt, amely után a felperes a Ptk. 6:155. § (1) bekezdése alapján 2021. október 29-étől a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat nyolc százalékponttal növelt értékével megegyező mértékű késedelmi kamatára is jogosult.
- [52] Megállapította, hogy a 17.280.000 forint erejéig megalapozott késedelmi kötbérkövetelésből 6.550.000 forintot beszámítását követően 10.730.000 forint a fennmaradó viszontkereset. Miután a meghiúsulási kötbérnek a szerződés 18. pontjában foglalt feltétele 2021. augusztus 30-án bekövetkezett, a felperes pedig a szerződésszegését nem tudta kimenteni, ezért az alperes 5.000.000 forint meghiúsulási kötbérigényét is alaposnak találta. Az alperes viszontkeresettel érvényesített kártérítési igényét elutasította. Mindezek alapján az alperes viszontkeresetét 15.730.000 forint erejéig találta megalapozottnak, amely összeg után az alperes a Ptk. 6:48. § (1) bekezdése alapján 2021. október 29-étől a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatra is jogosult volt.
- [53] A felek megalapozott követeléseit az ítélelhozatal napján egybeszámította. Rögzítette, hogy a felperes 26.865.000 forint összegű követelése után 2021. október 29-e és 2025. március 21-e

között a Ptk. 6:155. § (1) bekezdése alapján 14.963.905 forint késedelmi kamat, míg az alperes 15.730.000 forint összegű követelése után ugyanezen időszakban a Ptk. 6:48. § (1) bekezdése alapján 4.490.004 forint kamat vált esedékessé. Így 2025. március 21-i értéknapon a felperes követelése 41.828.905 forintot, az alperes követelése pedig 20.220.004 forintot tett ki. E követelések különbözeteként az alperest 21.608.901 forint tőke és annak 2025. március 22-étől a kifizetés napjáig járó, a Ptk. 6:155. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamata felperes részére történő megfizetésére kötelezte

- [54] A per tárgyának értékét 69.023.098 forintban határozta meg, így a pernyertesség arányát a felperes esetében 55%-ban, az alperes esetében 45%-ban állapította meg. Rögzítette, hogy a felperes 1.500.000 forint kereseti illetéket, 1.307.250 forint szakértői díjat és a 11/F/2. és 70. sorszám alatt csatolt ügyvédi díjmegállapodásra figyelemmel összesen 2.035.000 forint áfa nélküli ügyvédi munkadíjat, valamint ezen felül 10% mértékű sikerdíjat számított fel perköltséggént. Mivel a felperes által 11/F/2. sorszám alatt csatolt ügyvédi megbízási szerződésben sikerdíj kikötés nem szerepelt, a 70. sorszámú díjmegállapodás pedig csak a megítélt összeg 5%-ának megfelelő sikerdíjat tartalmazott, ezért a sikerdíjat a felperes a pernyertességével érintett 38.423.792 forint 5%-a, vagyis 1.921.190 forint erejéig számította fel szabályszerűen, így a felperes összesen 6.763.440 forint perköltséget számított fel szabályszerűen, amelynek 55%-a alperes általi megtérítésére tarthatott igényt.
- [55] Az alperes összesen 2.720.980 forint + áfa ügyvédi munkadíjat számította fel perköltséggént, amelyből 327.500 forint + áfát a beszámítás vonatkozásában érvényesített. Az Ükr. 3. § (1) bekezdése értelmében az ügyvédi munkadíj számításának alapja a pertárgyérték, a beszámítással érvényesített követelés azonban a pertárgyérték számítása során figyelmen kívül marad, ezért a Pp. 81. § (2) bekezdése alapján 327.500 forint + áfa erejéig az alperes perköltségét nem szabályszerűen számította fel, így összesen 3.039.720 forint ügyvédi munkadíjat számított fel szabályszerűen, amelynek 45%-a felperes általi megtérítésére tarthatott igényt.
- [56] A viszontkereset vonatkozásában feljegyzett 1.500.000 forint viszontkereseti illeték 45%-a, azaz 675.000 forint állam javára történő megfizetésére a felperest kötelezte, míg az alperest megillető illetékmentességre figyelemmel megállapította, hogy a fennmaradó 825.000 forint illeték az állam terhén marad.
- [57] Az ítélet ellen a felperes és az alperes is fellebbezett.
- [58] A felperes pontosított fellebbezésében kérte az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását, az alperes marasztalásának felemelését 34.919.306 forint és annak 2021. október 29-től járó, a Ptk. 6:155.§ (1) pontja szerinti késedelmi kamataira, valamint a javára meghatározott perköltség összegének felemelését 4.273.358 forintra történő és az alperes másodfokú perköltségben marasztalását. Fellebbezésében úgy nyilatkozott, hogy az alperes késedelmi kötbérigényét 1.800.000 forintig és az 5.000.000 forint meghiúsulási kötbérigényét nem vitatja.
- [59] Az elsőfokú bíróság által elkövetett eljárási szabálysértésként a Pp. 267. §-a, a Pp. 279. § (1) és (3) bekezdései, a Pp. 82. § (3) bekezdése megsértésére hivatkozott. Anyagi jogszabálysértésként a Ptk.1:4. §-ának, 1:5. §-ának, 6:224. §-ának, a 17/2024. (XII. 9.) IM rendelet 2. § (1) bekezdésének megsértését állította.
- [60] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás körében vitatta, hogy a talajvizsgálati jelentés már 2019. február 18-ára elkészült, és ennek ismeretében nyújtotta be az építési engedély iránti kérelmét. Hivatkozott arra, hogy a talajvizsgálat eredménye miatt szükségessé vált tervmódosítások csak 2019. októberében készültek el. Állította, hogy az építési engedélyt az alperes csak 2019. december 19. napján adta meg. Vitatta, hogy 2019. június 4-étől nyolc hónapja volt az I. ütem szerinti munkák elvégzésére, vagy határidő-hosszabbítás és

szerződésmódosítás kezdeményezésére. Vitatta, hogy az alperes a visszavásárlási jogát 2021. október 29-én tett nyilatkozatával gyakorolta, állította, hogy az alperes 2020. április 1. napjával közölte visszavásárlási jognyilatkozatát. Iratellenesnek tartotta, hogy a felperes költségfelszámítása a megítélt összeg 5%-ának megfelelő sikerdíjat tartalmazott, hivatkozása szerint két jogi képviselőjének mindegyike 5-5% sikerdíjat számított fel.

- [61] A jogi indokolás körében az okiratok tartalmával ellentétesnek tartotta azt a megállapítást, hogy nem volt indokolt a talajszerkezet miatt a tervek módosítása. Hivatkozott arra, hogy a szerződés 17. pontjában a felek a visszavásárlási jog gyakorlásának feltételül szabták, hogy a felperes a beruházás szerkezetkész állapotát és a beruházás szakipari munkáinak megvalósítását legkésőbb a szerződés 14. és 15. pontjában meghatározott határidőt követő 60 napon belül ne teljesítse szerződésszerűen, másrészt a szerződés 11. pontjában a visszavásárlási jog gyakorlását legkésőbb 2021. december 31-éig tették lehetővé. Ezek a szerződési rendelkezések nem zárták ki, hogy az alperes által 2020. április 1. napjával közölt visszavásárlási jognyilatkozatot is joghatályosnak és érvényesnek fogadja el a bíróság. Rámutatott, hogy az első a teljesítési határidő 2020. január 31. napja volt, az alperes visszavásárlási jogát 60 nap elteltével, 2020. április 1-jén gyakorolta, ami már a 61. nap volt, ezért ezt a napot kell a joggyakorlás időpontjának tekinteni. Álláspontja szerint okiratellenesen, és a felek akaratával ellentétesen értékelte az elsőfokú bíróság az alperes 2020. április 1. napján kelt jognyilatkozatát, mivel a meghozott 34/2020. (III.26.) számú képviselő-testületi döntés egyértelműen a visszavásárlásról szólt, irreleváns ezért, hogy a polgármester és a jegyző akarata mire irányult. Állította mindezért, hogy a felek között a szerződéses kapcsolat 2020. április 1. napján kelt alperesi jognyilatkozattal megszűnt. Rámutatott, hogy a felek egyike sem hivatkozott arra, hogy a 2020. április 1. napján megtett nyilatkozat ellenére a felperestől 2021. július 31-ig a beruházás befejezését várták volna, vagy abban egyeztek volna meg. A felek egyezően adták elő, és a levelezésük is azt igazolta, hogy a visszavásárlási ár mértékéről és a költségek igazolásáról szólt közöttük az egyeztetés. Sérelmezte ezért, hogy az elsőfokú bíróság értelmezése szerint 2021. július 31. napjáig még befejezhette volna a beruházást. Tévesnek tartotta, hogy a beruházás tényleges befejezési időpontjához igazítva 2021 októberében gyakorolta az alperes a visszavásárlási joggyakorlását. Álláspontja szerint, mivel a visszavásárlási árban nem jött létre megegyezés, az alperes az időmúlást segítségül hívva, a késedelmi kötbérrel próbálta kiegyenlíteni a felé a szerződésük alapján fennálló tartozását. Az azonban, hogy az alperes többlet dokumentációt követelt a szerződés 17. pontjának megfelelő felperesi teljesítése ellenére, már olyan szerződésszegő magatartás volt az alperes részéről, amelyre utóbb jogokat és előnyöket nem alapíthat, ezért az elsőfokú bíróság okiratellenesen állapította meg a késedelmi kötbér jogosságát és mértékét.
- [62] Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem ítélte meg az elvégzett munkák közül a szennyvízcsatorna kiépítését, valamint az építési törmelék elszállítását. Utalt arra, hogy a vállalkozó számlájához kapcsolódó teljesítést a bontási munkát végzők tanúvallomása támasztotta alá.
- [63] A perköltség vonatkozásában arra hivatkozott, hogy az eljárásban két jogi képviselővel járt el, mindegyikkel külön-külön díjmegállapodást kötött. A díjmegállapodások 5-5%-ban, összesen 10%-ban jelölték meg a sikerdíj mértékét, így helyesen 4.775.060,95 forint alperes általi megtérítésére tarthat igényt.
- [64] Az alperes fellebbezési ellenkérelme a felperes fellebbezésével érintett részében az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.
- [65] Az alperes pontosított fellebbezésében kérte az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását, elsődlegesen a kereset teljes elutasítását és a felperesnek 25.257.867,- forint (és kamatai) megfizetésére kötelezését, másodlagosan a kereset teljes elutasítását és a felperes

20.008.581,- forint (és kamatai) megfizetésére kötelezését, harmadlagosan a marasztalásának leszállítását 2.319.778,- forintra (és kamataira), negyedlegesen a marasztalásának leszállítását 7.569.064,- forintra (és kamataira), valamint a perköltségben marasztalásának mellőzését és a felperes elsőfokú perköltség megfizetésére kötelezését, másodlagosan a felek egymással szembeni perköltségben marasztalásának mellőzését kérte. A másodfokú bíróságtól gyakorolni kért felülbírálati jogkört a Pp. 369. § (1) bekezdésében, (3) bekezdés a), b), c) pont, (4) bekezdésében jelölte meg. Megsértett eljárási jogszabályhelyként a Pp. 265. § (1) bekezdésére, 279. § (1) bekezdésére, 342. § (1) bekezdésére, 237. §-ára és 83. § (2) bekezdésére, megsértett anyagi jogi jogszabályhelyként a Ptk. 6:86. § (1) bekezdésére, 6:87. § (2) bekezdésére, 6:8. § (1) bekezdésére, 6:186. § (1) bekezdésére, 6:137. §-ára, 1:4. §-ára, 6:153. §-ára, 6:155. § (1) és (4) bekezdéseire hivatkozott.

- [66] Vitatta, hogy a felek közti adásvételi szerződést az elsőfokú bíróság kivitelezési elemekkel vegyes adásvételi szerződésnek minősítette. Előadta, hogy az alperes célja a terület rehabilitációja volt, ez a szándék kitűnt a pályázati felhívásból és a szerződésből is. Az a körülmény, hogy a pályázatot az alperes úgy írta ki, hogy annak keretében a vállalkozó köteles egy új, modern felépítményt felépíteni és zöldterületet kialakítani, álláspontja szerint bontó feltételnek minősült, ezért kötött ki magának visszavásárlási jogot arra az esetre, ha a beruházás bármely okból nem valósulna meg. Kiemelte, hogy az építkezést a felperes nem az alperesnek, hanem saját magának végezte, nem a konkrét, felperes által kitalált építkezés megvalósítása volt az alperes fő célja, hanem az ingatlan rehabilitációja.
- [67] Tévesnek tartotta az elsőfokú ítélet definícióját a megvalósított műszaki tartalom vonatkozásában. Kifejtette, hogy az eljárási díjak, szakhatósági díjak, illetékek, különböző tervezési díjak stb., kizárólag a felperes részéről vállalt építési munka megkezdésének és végzésének jogi feltételként értékelhetőek, azok az engedélyezési eljárás részei, ezért helytelen az elsőfokú bíróság e körben levont jogi következtetése. Álláspontja szerint a felek megállapodása nem ezeknek a költségeknek az elszámolhatóságára, hanem a ténylegesen, fizikailag megvalósított, ütemtervben meghatározott műszaki tartalom körében felmerült, igazolt bekerülési költség elszámolhatóságára vonatkozott. Előadta, hogy a Ptk. 6:86.§ (1) és 6:87.§ (2) bekezdéseinek megfelelően a szerződés műszaki tartalmán a felek a pályázathoz is csatolt és a szerződés részévé vált projektütemtervben meghatározott feladatokat értették, ennek megfelelően a szerződés a projektütemterv szerint tartalmazta a kötbéres határidőket is. Vitatta ezért az elsőfokú bíróságnak azt a megállapítását, hogy az ütemtervre (mint a pályázati anyag részére) nem volt szükség a szerződés értelmezéséhez. Tévesnek tartotta e körben a bizonyítékok mérlegelését, kérte a bizonyítás eredményének okszerűtlenné minősítését, a tényállás kiegészítését az ütemterv szerinti feladatokkal, a bizonyítás kiegészítését a projektütemtervvel és eltérő jogi következtetés levonását.
- [68] Vitatta a bekerülési költségek „számlákkal és egyéb iratokkal” történő igazolása, mint szerződéses kitétel értelmezés körben kifejtett indokokat is. Álláspontja szerint a közpénzzel való felelős gazdálkodása miatt a helyes értelmezés szerint a költséget a felperesnek nem csak számlával kellett igazolnia, hanem az összegek felmerülését, azok szerződéssel való kapcsolatát, szerződésnek megfelelő voltát amellet tartalmazó is igazolnia kellett. Rámutatott, hogy valójában az elsőfokú bíróság is vizsgálta a számla alapját képező tételek tényleges tartalmát és szerződésnek megfelelőségét.
- [69] A tényállás körében vitatta, hogy felperes a szennyvízbekötést megvalósította volna az ingatlanon. Előadta, hogy a társasház ellátásához szükséges, a csatolt terven szereplő T12 és T21 jelű szennyvízknákat a felperes nem valósította meg, a perben meghallgatott tanú tanú sem ezek megvalósításáról beszélt. A szakértő által megtartott helyszíni szemlén kiderült, hogy a T11 jellel jelölt szennyvízkná kialakítása történt csak meg, és erről adott tájékoztatást az cég8 Zrt. (cím6.) is. Állította, hogy a T11 jelű akna – annak ellenére, hogy a perbeli

ingatlanon van - nem a perbeli ingatlan, hanem a szomszédos 865/2 hrsz-ú ingatlan szennyvíz-elvezetését szolgálja.

- [70] Nem osztotta az elsőfokú ítéletnek azt a megállapítását, hogy az alperes hasznosíthatná a terveket. Kifejtette, hogy azok elszámolhatóságára a felek közti szerződés és nem az egyes, felperes által nem is hivatkozott jogszabályok az irányadók (amellyel kapcsolatban az elsőfokú bíróság nem adott megfelelő anyagi pervezetést a feleknek, illetve túllépett a kereseti kérelem keretein); A szerződés értelmezése alapján szerint ezek a költségek nem tekinthetők a megvalósított műszaki tartalom körébe tartozónak, így nem számolhatóak el. Amennyiben a másodfokú bíróság mégis elszámolható tételnek tekintené azokat, úgy a perben a felperes az alperes vitatása ellenére nem bizonyította, hogy a becsatolt tervdokumentáció a szerződésben vállalt építkezésnek megfelelő tartalmú volt-e. Ilyen bizonyíték hiányában jogsértően, kellő szakértelem hiányában tekintette elszámolható tételnek azokat az elsőfokú ítélet. Az 1.016.000,- forint összegű építési engedélyezési terv kapcsán megjegyezte, hogy annak szerződésszerű voltát az elsőfokú ítélet anélkül állapította meg, hogy a tervet a felperes a perben becsatolta volna, ekként az alperesnek olyan tervért kellene fizetnie, amelyet nem ismer.
- [71] A műszaki vezető vonatkozásában előadta, hogy az e-napló adatai alapján a műszaki vezető csak az utolsó hat napon vett részt a bontási munkálatokban, míg a bontást 16 napon végezték, így megkérdőjeleződik a költség felmerülésének jogszerűsége.
- [72] Megjegyezte, hogy a földmérő egyáltalán nem végzett csatorna-bekötés tervezésével kapcsolatos feladatot, ilyen hivatkozás felperesi részről sem merült fel. Az elsőfokú ítélet a szakvéleményére alapította a költség megállapíthatóságát, annak ellenére, hogy a szakértő a földmérői munkáját nem is látta, erre vonatkozóan a szakvélemény kizárólag feltételezést tartalmaz az egyébként a már ténylegesen meglévő közterületi csatorna bekötésére.
- [73] A 4.795.200,- forint összegű saját géppel és munkaerővel végzett bontási munkálatok költségén (és annak 2025. február 28-tól járó kamatán, 43.814,- forinton) túl mindezek alapján az elsőfokú ítélet szerint megítélt tételek közül alábbiakat elszámolhatóságát vitatta:
- bontási engedély illetéke: 35.000,- forint
 - tartószerkezeti szakvélemény költsége: 63.500,- forint
 - a bontás felelős műszaki vezetőjének díja: 81.000,- forint
 - az építési engedélyezési eljárás illetéke: 375.000,- forint
 - az építési engedélyezési eljárás szakhatósági díja: 8.700,- forint
 - az építészeti, tartószerkezeti és gépészeti kiviteli terv költsége: 17.780.000,- forint
 - a programterv költsége: 1.016.000,- forint
 - a talajmechanikai vizsgálat költsége: 292.100,- forint
 - a villamos kiviteli terv költsége: 1.905.000,- forint
 - a közműtervezés költsége: 450.000,- forint
 - a földmérő díja: 63.500,- forint.
- [74] Vitatta továbbá valamennyi költség (így a 4.795.200,- forint körében is) a felszámított kamat összegét arra hivatkozva, hogy a felperes csak a perben tett eleget az adásvételi szerződés 17. pontjában foglalt kötelezettségének, a bekerülési költségek igazolásának. Kamat felszámításának álláspontja szerint csak a bizonyíték rendelkezésre állásától lehet helye, ezért az elismert költségterhelés vonatkozásában annak jogszerűsége bizonyításától, 2026. február 28. napjától (tanúmeghallgatások) lehetséges kamatot felszámítani, így a kamat összege helyesen 43.814 forint, amennyiben pedig a másodfokú bíróság a vitatott költségterheket a bekerülési

költség és így a visszavásárlási ár körében igazoltnak és elszámolhatónak tekintené, úgy az azok után járó kamat legfeljebb 5.551.659,- forint lehet.

- [75] Kifogásolta az egységes kamatelszámolás hiányát, előadva, hogy a felek közti egyazon szerződésből fakadó elszámolási jogvita körében egyazon kamatszámítási mód lehet irányadó. A felek mindegyike vállalkozás, vagy pénztartozás fizetésére kötelezett szerződő hatóság, és emiatt jogviszonyukra a Ptk. 6:155. § (1) (4) bekezdése szerinti kamat az irányadó. Sérelmezte az elsőfokú bíróság anyagi pervezetésének hiányát, hivatkozása szerint az eljáró bíróság az alkalmazandó kamatösszeg vonatkozásában megsértette a Pp. 237. § (3) és (4) bekezdését.
- [76] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság túlterjeszkedett a kereseti kérelmen, amikor a felperes által nem hivatkozott jogalapra és jogi érvelésre hivatkozott ítéletében a 312/2012. (XI.8.) Korm.rendelet (Eljr.), 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.), 531/2017. (XII.29.) Korm.rendelet, OTÉK, 266/2013. (VII.11.) Korm.rendelet, ÁFA törvény felhívásával, megsértette ezzel a Pp. 237. § (2) bekezdésében foglaltakat. E jogszabályok figyelembevételét egyébként is tévesnek tartotta. Az anyagi pervezetésre vonatkozó kötelezettség megsértésére hivatkozott a vonatkozásban is, hogy az elsőfokú bíróság a feleket tévesen tájékoztatta a bizonyítási teher körében arról, hogy a tervezési költségek felmerülésének és elszámolhatóságának jogszerűségét nem tekinti szakkérdésnek. Sérelmezte, hogy vitatás ellenére az elsőfokú bíróság szakvélemény nélkül tekintette a tervezési költségeket elszámolhatónak. Álláspontja szerint a felperes nem bizonyította, hogy a tervek a szerződés szerint vállalt kivitelezésnek megfelelnek, így az elsőfokú ítélet a Pp. 265. § (1) bekezdését és 279. § (1) és (5) bekezdését is sérti.
- [77] Kifejtette, hogy az adásvételi szerződés 13., 14. és 16. pontja alapján jogosult a II. és III. ütem megvalósítására szabott teljesítési határidő elmulasztása miatt késedelmi kötbérre, mert a szerződés hivatkozott pontjai késedelmi kötbérrel rendelik szankcionálni a felperes késedelembe esését, bármely ütem vonatkozásában. Kifejtette, hogy az egyik ütemmel fennálló késedelem nem zárja ki az időközben további ütemek vonatkozásában beálló késedelmet és annak jogkövetkezményeként a kötbért. Ezeknek az ütemeknek a határideje az adásvételi szerződés 14. pontja szerint 2021. június 30. napja volt, kérte ezért a 2021. július 01. – 2021. augusztus 29. napja közti 60 napra számított napi 30.000,- forint késedelmi kötbér, azaz mindösszesen 3.600.000,- forint és annak 2021. október 29-től esedékes késedelmi kamatának beszámítását is.
- [78] Kifogásolta, hogy a perköltségszámítás körében az elsőfokú bíróság figyelembe vette a bírósági eljárás illetékét, noha az alperes az Itv. 5. § (1) bek. b) pontja alapján teljes személyes illetékmentes. Vitatta a felperes részére megítélt perköltség összegét is, állítva, hogy a perre okot nem adott, felperes csupán a perben tett eleget szerződéses kötelezettségének a bekerülési költségek szerződésszerű igazolása körében, így a Ptk. 1:4. § (2) bekezdése szerinti alapelvben foglaltak ellenére, felróható magatartására hivatkozik előnyök (nagy összegű perköltség) szerzése végett. Vitatta a perköltség elszámolásának módját.
- [79] A felperes fellebbezési ellenkérelmében az alperes fellebbezésével érintett részben az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.
- [80] A fellebbezések részben megalapozottak.
- [81] A másodfokú bíróság felülbírálati jogkörét a Pp. 370. § (1) bekezdése értelmében a (2) és (4) bekezdésben foglalt eltéréssel - az erre irányuló fellebbezési kérelemre, csatlakozó fellebbezésre, ellenkérelemre, azok korlátai között gyakorolja. Ilyen korlátnak minősülnek a Pp. 371. § (1) bekezdés a)-d) pontjában megjelölt tartalmi követelmények körében előadottak. A Pp. 371. § (1) bekezdés b) pontja értelmében a fellebbezésben fel kell tüntetni határozott kérelmet arra, hogy az elsőfokú ítélet kifogásolt rendelkezését, vagy részét a másodfokú

bíróság mennyiben és milyen okból változtassa meg, vagy helyezze hatályon kívül, a d) pont szerint pedig meg kell jelölni azt az anyagi, illetve eljárási jogszabálysértést, amelyre a fellebbező a fellebbezését alapítja, kivéve, ha a felülbírálati jogkör gyakorlásának nem feltétele a jogszabálysértés. A másodfokú bíróság felülbírálati jogkörét a felek által megjelölt körben gyakorolta, az ebben a körben megjelölt jogszabálysértéseket, és a jogszabálysértés felek által megjelölt indokait vizsgálta.

- [82] A felperes a fellebbezésében megsértett eljárási jogszabályhelyként a Pp. 267. §-a, a Pp. 279. § (1) és (3) bekezdései, a Pp. 82. § (3) bekezdése megsértésére hivatkozott. Anyagi jogszabálysértésként a Ptk. 1:4. §-ának, 1:5. §-ának, 6:224. §-ának, a 17/2024. (XII. 9.) IM rendelet 2. § (1) bekezdésének megsértését állította.
- [83] A Pp. 267. §-a szerint a bizonyítás történhet különösen tanúbizonyítás, szakértői bizonyítás, okirati bizonyítás és szemle útján. A bíróság bármilyen olyan egyéb bizonyítást is fogadatosíthat, amely a perben jelentős tények megállapítására alkalmas, ha ez a jogvita eldöntése szempontjából célszerűnek mutatkozik, kivéve, ha a bizonyításfelvétel adott módja a közrendbe ütközik.
- [84] Az elsőfokú bíróság nem sértette meg a Pp. 267.§-át azáltal, hogy a felperes egyes – jogi álláspontja szerint szükségtelen – bizonyítási indítványai alapján nem rendelt el további szakértői, illetve okirati bizonyítást. A felperes által az elsőfokú eljárásban indítványozott bizonyítás elrendelése a másodfokú bíróság szerint is szükségtelen volt, mert a felek perbeli jogvitája a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján, további bizonyítás elrendelése nélkül is eldönthető volt.
- [85] A Pp. 279. § (1) bekezdése értelmében a bíróság a perben jelentős tényeket a felek tényállításainak és perben tanúsított magatartásának, valamint a per tárgyalása során megismert bizonyítékoknak és egyéb peradatoknak az egybevetése, egyenként és összességében történő értékelése alapján a meggyőződése szerint állapítja meg. A (3) bekezdés szerint a bíróság a kártérítés vagy egyéb tartozás összegét, ha az a szakértői vélemény vagy más bizonyíték alapján nem állapítható meg, a per összes körülményeinek mérlegelésével belátása szerint határozza meg.
- [86] A perben a Pp. 279.§ (3) bekezdésének alkalmazására nem került sor, e rendelkezést így az elsőfokú bíróság nem sértette meg.
- [87] Az elsőfokú bíróság a tényállásban [16] helyesen állapította meg azt, hogy az építési engedély iránti kérelmet a felperes 2018. december 18. napján nyújtotta be. Ennek bizonyítéka a perben csatolt, alperes Jegyzőjének 2018. december 18. napján kelt ügyszám számú függő hatályú határozata volt.
- [88] Az elsőfokú ítélet [15] bekezdésében rögzített tényállás helyes abban a tekintetben is, hogy a talajvizsgálati jelentés 2018. december 20-án készült el, ennek bizonyítéka a perben csatolt G-202/2018 számú, a cég3 Kft. megbízása alapján a cég4 Kft által készített talajvizsgálati jelentés és geotechnikai adatszolgáltatás volt.
- [89] Azt, hogy a talajvizsgálati jelentés már 2019. február 18-ára készült el, és ennek ismeretében nyújtotta be az építési engedély iránti kérelmét a felperes, az elsőfokú bíróság nem a tényállásban, hanem az alperes ellenkérelmének ismertetése körében rögzítette. A keresetlevélhez F/9/10. szám alatt csatolt, a cég4 Mérnöki Iroda Kft. által a felperes felé a talajvizsgálati jelentés elkészítésének ellenértékéről kiállított számla szerint a teljesítés dátuma 2019. február 18. napja volt, így erre a dátumra hivatkozott az alperes ellenkérelmében.
- [90] Az elsőfokú ítélet [19] bekezdésében rögzített tényállás helyességét igazolja az alperes jegyzőjének 2019. április 17-én kelt ZGR/324-2/2019. számú határozata, amely rögzíti, hogy a felperes 2018. december 18-án kérelmet nyújtott be az eljárás szünetelése iránt, mivel az

építési helyszínen lévő lakóépület bontásának és a térképről való törlésének eljárása, a talajmechanikai vizsgálat és a településképi véleményezési eljárás is folyamatban van. Az építtető meghatalmazottja 2019. április 15-én kérte az eljárás folytatását. A felperes 11. sorszámu keresetpontosításához F/19/13. szám alatt csatolt, alperes Jegyzőjének 2019. május 14. napján kelt ügyszám1. számú határozata alapján helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság azt is, hogy a felperes ezen a napon kapott építési engedélyt a Hivatalnál nyilvántartott építési engedélyezési tervdokumentáció alapján a perbeli építkezés megvalósítására.

- [91] Mindezek alapján helyesen jutott az elsőfokú bíróság arra a következtetésre, hogy a felperes teljesítési késedelmét nem a talajvizsgálati jelentés miatt esetlegesen szükségessé vált – a perben nem bizonyított – tervmódosítás időbeli elhúzódása okozta, hiszen az építési engedély 2019. május 14-ei kiadásakor az engedélyezési tervek a ügyszám1. számú határozat tartalma szerint rendelkezésre álltak.
- [92] A perbeli bizonyítékok alapján ugyanakkor okszerűtlenül vont le következtetést az elsőfokú bíróság arra, hogy az alperes a szerződésen alapuló visszavásárlási jogát 2021. október 29. napján gyakorolta.
- [93] A Ptk. 6:8. § (1) bekezdése szerint a jognyilatkozatot vita esetén úgy kell értelmezni, ahogyan azt a címzettnek a nyilatkozó feltehető akaratára és az eset körülményeire tekintettel a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint értenie kellett.
- [94] Az alperes képviselőjében érdekelt2 polgármester által 2020. április 1. napján a felpereshez címzett levél az alábbi nyilatkozatot tartalmazta:
- „A képviselő testület fent hivatkozott döntése (34/2020. (III. 26.) számú határozata) értelmében tehát alperes1 a közötté és a felperes1 Kft. között 2018. május 7-én megkötött ingatlan adásvételi szerződésben szereplő ingatlanfejlesztéssel kapcsolatosan az eredeti szerződésben foglalt határidők érvényesítését tekinti irányadónak.
- alperes képviselőjében eljárva tájékoztatom, hogy a megkötött szerződésünk alapján a késedelmes teljesítéssel összefüggésben kikötött kötbérre igényt tartunk azzal, hogy a beruházással érintett ingatlanra kikötött visszavásárlási jogot érvényesítem.
- A fentiek alapján kérem a megvalósított műszaki tartalomra vonatkozó iratok, valamint az azokat alátámasztó számlák 2020. április 3-ig történő megküldését.”
- [95] A Ptk. 6:8. § (1) bekezdése alapján nem annak van jelentősége, hogy a nyilatkozatot aláíró polgármester, illetve az írásbeli nyilatkozatot megszerkesztő alperesi jegyző annak milyen jelentést tulajdonított, hanem annak, hogy a címzett felperesnek a nyilatkozó feltehető akaratára és az eset körülményeire tekintettel a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint hogyan kellett azt értenie. A felek közötti, a felperes 2020. január 13-ai szerződésmódosítási kérelmével indult, és a felek 2020. március 26-ai személyes egyeztetésével, valamint az alperes képviselő-testületének 34/2020. (III. 26.) számú határozatával zárult sikertelen egyeztetési folyamatra, a felperes által kért szerződésmódosítás elmaradására, az eredeti határidők irányadó voltára, és a visszavásárlási ár meghatározásához szükséges megvalósult műszaki tartalom igazolására vonatkozó felhívásra tekintettel a felperes alappal vonhatott le olyan következtetést a megtett jognyilatkozatból, hogy azzal az alperes az eredeti szerződés első ütemére meghatározott határidő elmulasztását követő 60 nap elteltével az adásvételi szerződés 11. és 17. pontja szerinti visszavásárlási jogát gyakorolta. A nyilatkozat ugyanis nem azt tartalmazza, hogy a megvalósult műszaki tartalom tényleges és igazolt bekerülési költségének ismeretében, a jövőben fogja az alperes e jogát gyakorolni, hanem jelen időben rögzíti a visszavásárlási jog érvényesítését, a felek között irányadónak tekintett eredeti szerződési határidőkre figyelemmel.

- [96] A nyilatkozat fentiek szerinti értelmezésének nem akadálya, hogy az a visszavásárlási ár konkrét összegét nem tartalmazza, tekintve, hogy az adásvételi szerződés 17. pontjában a felek azt az eredeti vételár és a megvalósított műszaki tartalom számlákkal és egyéb iratokkal igazolt bekerülési költségében rögzítették, annak pontos meghatározása tehát a szerződésben megtörtént. A visszavásárlási ár felek között vitássá vált konkrét összegének megállapítása nem a visszavásárlási jog gyakorlásának feltétele, hanem a felek közötti elszámolás kérdése. Ugyancsak nem akadálya ennek az értelmezésnek, hogy az adásvételi szerződés 17. pontjában a szerződő felek abban állapodtak meg, hogy az alperes akkor jogosult gyakorolni a visszavásárlási jogát, ha a felperes a beruházás szerkezetkész állapotát, valamint a beruházás szakipari munkáinak megvalósítását legkésőbb a 14. és 15. pontban meghatározott határidőt követő napon belül nem teljesíti szerződésszerűen. Ez a kikötés ugyanis nem azt jelenti, hogy csak a második ütemre meghatározott teljesítési határidőt, azaz 2021. június 30. napját követően gyakorolhatja az alperes a visszavásárlási jogát, hiszen, ha így állapodtak volna meg a felek, nem kellett volna külön a szerkezetkész állapot teljesítési határidejére is utalni. A helyes értelmezés ezért az, hogy akár az első, akár a második ütem határidejének elmulasztását követő 60. nap elteltével gyakorolhatta a szerződés alapján az alperes a visszavásárlási jogát, a 11. pontban meghatározott 2021. december 31-i határidőig. Miután pedig az alperes ezt a nyilatkozatát az első ütem teljesítési határidejének eredménytelen elteltét követő 61. napon tette, jognyilatkozata a visszavásárlási joga gyakorlásaként értelmezendő.
- [97] Mindezekre tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást módosítja azzal, hogy a felek közötti adásvételi szerződés alapján az alperes visszavásárlási jogát helyesen 2020. április 1. napán gyakorolta, jognyilatkozata a felpereshez 2020. április 2. napján megérkezett, és ezen a napon a felek közötti szerződést megszüntette.
- [98] A fentieknek megfelelően a szerződés 14. pontja alapján az első ütem teljesítési határidejének elteltét követő naptól, azaz 2020. február 1. napjától 2020. április 1. napjáig illette meg az alperest a szerződés 13. pontja szerinti napi 30.000 forint késedelmi kötbér, ami így 61 napra 1.830.000 forint alperesi kötbérigényt alapoz meg, amelyből 1.800.000 forint késedelmi kötbért a fellebbezésében a felperes elismert.
- [99] Az elsőfokú bíróság által a visszavásárlási árban el nem számolható költségnek minősített szennyvízbekötés saját munkaerővel történt kivitelezésének felperes által igényelt 1.250.000 forintos költsége tekintetében az elsőfokú bíróság a tényállást hiányosan állapította meg. E körben a rendelkezésre álló bizonyítékok a következők:
- [100] szakértől igazságügyi szakértő 53. sorszámú szakértői véleményének 6. oldalán rögzítette, hogy az új csatorna bekötés a telek hátsó oldalán a utca2köz utcában készült, közterületen kb. 18 m hosszúságban, aknával (11.fotó), és innét bekötő vezeték kb. 9 m hosszúságban a felállásig (12-13. számú fotó). A bíróság által feltett 5. kérdésre a szakértő akként válaszolt, hogy szakmailag indokolt a közművek bontása, kiépítése, bővítése egy ilyen beruházás esetén, amikor a régi beépítés elbontása után lényegesen nagyobb a tervezett új hasznos alapterület.
- [101] Az alperesnek a szakvéleményre tett 56. sorszámú észrevételéhez csatolt, az alperes megkeresésre adott válaszelevélben az cég8 Zrt. arra a kérdésre, hogy a mérnök építőmérnök 1-2/2020. munkaszámú helység1 utca. 8-10. helyrajzi szám5. hrsz-ú ingatlan ivóvíz és szennyvíz bekötő vezeték terve alapján a terven T11 számú jelölt tisztító idommal jelölt bekötővezetékbe a 865/2. hrsz-ú lakóingatlan szennyvize került-e bekötésre, úgy válaszolt, hogy igen, a 865/2. hrsz belső rendszere áthaladva a 864/4 hrsz-ú ingatlanon, csatlakoztatva van a helyrajzi szám5 szennyvízbekötésére (a terven T11 számú tisztító idom).
- [102] Arra a kérdésre, hogy a mérnök építőmérnök 1-2/2020. munkaszámú helység1 utca. 8-10. helyrajzi szám5. hrsz-ú ingatlan ivóvíz és szennyvíz bekötő vezeték terve alapján a terven

T12 és T21 számú tisztító idommal jelölt bekötővezeték megépült-e, úgy válaszolt, hogy a terven T12 és T21 számú jelölt tisztítóidom bekötővezetékkel együtt nem épült meg.

- [103] szakértől igazságügyi szakértő 61. sorszámú szakvélemény kiegészítésében rögzítette, hogy a felperes által igényelt 1.250.000 forint költség elszámolásának ellenőrzéséhez felmérés nem áll rendelkezésre, a mennyiségek becsültek. A szakértőnek az összeg közelítő ellenőrzésére végzett számítása szerint a kiépítés költsége 1.475.000 forint áfa nélkül, amely egyebek mellett 1 db akna építésére 350.000 forintot, 18 m² útalap és burkolat helyreállítás költségeként 306.000 forintot foglalt magában. Rögzítette a szakértő, hogy az általa a szemle, a felszínen látottak alapján, feltárás nélkül, az általános műszaki gyakorlat alapján végzett becslés eredményeként meghatározott összeg még nem tartalmazza az utcáról az ingatlanra vezető bekötő vezetékét és felállást. Az így kimutatott Áfa nélküli összeg 18%-kal meghaladja a 1.250.000 forintot, a megépült és még meg nem épült bekötő vezetékek költsége már e fölért, ezért a 1.250.000 forint elfogadható.
- [104] A 67. sorszámú szakvélemény kiegészítés szerint a csatorna létezik, a projekthez – annak végleges terveitől függő módon – szükséges, és valaki valamikor megépítette. Hogy a perbeli felperesi projekt keretében épült-e, vagy máskor, az nem szakértői bizonyítást igényel. Rögzítette a szakértő, hogy a csatorna bekötés külön vizsgálata és tételes költségelemzése nem volt feladata, illetve, hogy a kiegészítő szakvéleményben a 2024. október 7-i ÉKS alapú tételes elemzésben az összeget az F/19/23 táblázattól függetlenül számította.
- [105] tanúl tanú vallomása (71. jkv. 8. o. 1-2. bekezdés) szerint szennyvízbekötést is kellett végzeni a perbeli ingatlanra, ezt is a felperes alkalmazottai végezték. A munkafolyamat abból állt, hogy kiskotróval ki lett ásva a bekötés helye, amihez aszfaltot nem kellett bontani, hanem magán a telken történt ez az ásás. A szennyvízakra a járda és az út közötti füves területen volt, ahova a járda alatt fűrtak át, így a járdát sem kellett felbontani. Az aknától a vizet vitték be a területre, a szennyvizet pedig a telken ásták ki.
- [106] A fenti bizonyítékok együttes értékelése alapján a másodfokú bíróság álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tévesen jutott arra a következtetésre, hogy a perbeli ingatlan szennyvízbekötése kivitelezésének költségét a felperes a perben nem igazolta.
- [107] Az cég8 Zrt. első kérdésre adott válasza szerint a helyrajzi szám5 szennyvízbekötése a terven T11 számú tisztító idommal megvalósult, az ugyanis, hogy a 865/2. hrsz belső rendszere csatlakozik a helyrajzi szám5 szennyvízbekötésére éppen azt igazolja, hogy a perbeli ingatlanon megvalósult szennyvízbekötésre csatlakozik a szomszéd ingatlan bekötése. Attól függetlenül tehát, hogy a terven T12 és T21 számú jelölt tisztítóidomok bekötővezetékkel együtt nem épültek meg, a perbeli ingatlan szennyvízbekötése létezik, a munka felperes általi kivitelezését pedig tanúl tanú vallomása tanúsítja.
- [108] A 67. sorszámú szakvélemény kiegészítésben a szakértő a becslésében az 1.475.000 forint nettó összegből a 18 m² útalap és burkolat helyreállítás költségére 306.000 forintot vett figyelembe. tanúl tanú vallomására tekintettel az út helyreállítási költségének figyelmen kívül hagyásával a szakértői becsléssel megállapított összes költség 1.169.000 forint, amely még nem tartalmazta az utcáról az ingatlanra vezető bekötő vezeték és felállítás költségét, amelynek elvégzését tanúl tanúvallomása szintén alátámasztotta.
- [109] Mindezeket figyelembe véve a szakértői vélemény alapján a felperes által elszámolni kért 1.250.000 forintos költség a visszavásárlási ár meghatározása során igazolt költségnek minősül, amelyre tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást [18] kiegészíti azzal, hogy a felperes által saját kivitelezésben kiépített csatornabekötés költsége 1.250.000 forint volt.
- [110] A felperes fellebbezésével érintett bontási törmelék szállítási költségének igazolt költségként elfogadhatóságát sem vállalkozól egyéni vállalkozó számlája, sem a perben beszerzett

szakértői vélemény nem támasztotta alá kétséget kizáróan, e körben a másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bíróság bizonyíték értékelésével, amely alapján az elsőfokú bíróság okszerűen hagyta figyelmen kívül a felperes által ezen a címen igényelt 6.540.000 forint visszavásárlási árban elszámolását.

- [111] Az elsőfokú eljárásban a felperes a Ptk. 1:4. §-ának és 1:5. §-ának megsértésére nem az alperes által előterjesztett kötbérigény megalapozatlanságával, hanem a visszavásárlási jog jóerköcsbe ütköző módon gyakorlásával összefüggésben hivatkozott, az elsődleges kereseti kérelme elutasítását azonban a felperes fellebbezése nem érintette, ezért e jogszabályhelyek megsértését a másodfokú bíróság nem vizsgálta.
- [112] A Pp. 80. §-a szerint a perköltség a félnél – a perben vagy azt megelőzően – a jog perbeli érvényesítésével okozati összefüggésben és szükségképpen felmerült minden költség, ideértve a bíróság előtt történő megjelenéssel szükségképpen felmerült keresetkiesést is.
- [113] A perköltségnek nem egymásnak megfeleltethető és nem azonos szempont szerinti jellemzői a szükségesség – és az abból következő átháríthatóság –, valamint az arányosság, amelynek vizsgálatával az ügyvédi munkadíj (egyedül) mérsékelhető. A költségek szükségképpeni felmerülésének vizsgálatával azok átháríthatósága, vagyis perköltségkénti minősítése dől el. A Pp. a perköltségnek a törvény 80. §-ában megadott fogalmán keresztül határozza meg, hogy melyek azok a költségek, amelyek a perköltség viseléséről való döntés eredményeként – a kiegyenlítési elv alkalmazásával – a pervesztes félre átháríthatók: ezek kizárólag a jog perbeli érvényesítésével okozati összefüggésben és szükségképpen felmerült költségek. Abból, hogy a fél által felszámított valamely költség felmerülése szükségesnek tekinthető a perbeli jog érvényesítésével összefüggésben, az következik, hogy ez a költség a másik félre áthárítható: a vizsgált költség perköltségnek tekinthető. (BH2025. 115.)
- [114] A perköltség vonatkozásában arra helyesen hivatkozott a fellebbezésében a felperes, hogy az eljárásban két jogi képviselővel járt el, mindegyikkel külön-külön díjmegállapodást kötött, azokat 70. sorszámon csatolta az iratokhoz. A díjmegállapodások 5-5%-ban, összesen 10 %-ban jelölték meg a sikerdíj mértékét, amelyet a felperes a 71. sorszámú jegyzőkönyvbe foglalt nyilatkozatával felszámított. A másodfokú bíróság álláspontja szerint azonban a félnek a jogi képviselete ellátásához egy jogi képviselő szükséges, egynél több - perbeli jogi képviseletét ellátó – ügyvédjének a munkadíja nem szükségképpen felmerülő költség, így az az ellenérdekű félre nem hárítható át, nem sértette meg ezért a Pp. 82. § (3) bekezdését az elsőfokú bíróság, amikor a felperes által felszámított perköltségből a második jogi képviselő sikerdíja címén felszámított költséget a perköltség meghatározása során figyelmen kívül hagyta.
- [115] Az alperes fellebbezésében megsértett eljárási jogszabályhelyként a Pp. 265. § (1) bekezdésére, 279. § (1) bekezdésére, 342. § (1) bekezdésére, 237. §-ára és 83. § (2) bekezdésére, megsértett anyagi jogi jogszabályhelyként a Ptk. 6:86. § (1) bekezdésére, 6:87. § (2) bekezdésére, 6:8. § (1) bekezdésére, 6:186. § (1) bekezdésére, 6:137. §-ára, 1:4. §-ára, 6:153. §-ára, 6:155. § (1) és (4) bekezdéseire hivatkozott.
- [116] Helyesen minősítette a felek között 2018. április 7-én létrejött szerződést az elsőfokú bíróság kivitelezési elemekkel vegyes adásvételi szerződésnek, a szerződésben ugyanis a felek az adásvételi szerződés Ptk. 6:215.§-ában meghatározott lényeges szerződési feltételei mellett a felperes vevő beruházásában megvalósuló kivitelezés építési ütemeihez kapcsolt kötbér szankciókban is megállapodtak, amely szerződést biztosító mellékkötelezettségek ilyen formában tipikusan a kivitelezési szerződések tartalmi elemei. E minősítés ezért attól függetlenül helyes, hogy a perbeli esetben a kivitelezés nem az alperes megrendelésére, a felperes vállalatában, hanem a felperes vevő saját ingatlanának beépítésével történt volna.

- [117] A szerződés hatályának megszűntét eredményező bontó feltétel és a visszavásárlási jog elhatárolásának szempontjából annak van jelentősége, hogy a feltétel a felek akaratán kívüli, jövőbeli bizonytalan esemény, míg a visszavásárlási jog az arra jogosult fél akaratelhatározásán múló joggyakorlás. (BDT2004. 1000.) A felek szerződésének 17. pontja az alperes visszavásárlási joga gyakorlásának jogosultságát rögzíti az e pontban írt feltételek bekövetkezése esetén. E jog gyakorlása nem jövőbeli bizonytalan eseménytől függött, hanem a szerződésben meghatározott határidő elmulasztása esetén az alperes akaratelhatározásán múlt. Téves ezért az alperes fellebbezése abban a körben, hogy a felek szerződésének hatálya bontó feltételtől függött. A felek szerződését az alperes visszavásárlási jogának gyakorlása szüntette meg, és ez alapozta meg az alperes tulajdonjoga bejegyzését is az ingatlan-nyilvántartásba.
- [118] Az irányadó tényállás szerint a szerződés 17. pontjában a felek a visszavásárlási árat az eredeti vételárnak a megvalósított műszaki tartalom számlákkal és egyéb iratokkal igazolt bekerülési költségével növelt összegében határozták meg. A felek közt az volt vitás, hogy a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint a „bekerülési költség” milyen költségek összességét jelenti. E szerződéses kikötés Ptk. 6:86. § (1) bekezdése szerinti értelmezése körében a másodfokú bíróság az alábbiakra volt figyelemmel:
- [119] A bekerülési érték számviteli fogalom. A számvitelről szóló 2000. évi C törvény 47.§ (1) bekezdése szerint az eszköz bekerülési (beszerzési, előállítási) értéke az eszköz megszerzése, létesítése, üzembe helyezése érdekében az üzembe helyezés, a raktárba történő beszállításig felmerült, az eszközhöz egyedileg hozzákapcsolható tételek együttes összege. E fogalommeghatározás határozza meg a kifejezés köznap használatát is: a bekerülési költség fogalmába beletartozik mindaz a költség, ami valamely dolog beszerzéséhez, létesítéséhez szükséges költségként merül fel („amibe a dolog kerül”), akár a megvalósítás jogi feltételeinek biztosítása, akár a fizikai megvalósítás érdekében.
- [120] A perbeli szerződés teljesítése körében az alperes nem vitatta, hogy a felperes a bontást elvégezte, az megvalósult műszaki tartalomnak minősül. A felperes fellebbezése kapcsán kifejtett indokok alapján a másodfokú bíróság is megvalósult műszaki tartalomnak fogadta el a szennyvízbekötés kivitelezését. Ezen túlmenően a perbeli ingatlanon további építési kivitelezési munka nem történt, további műszaki tartalom nem valósult meg.
- [121] A számlákkal és egyéb iratokkal igazolt kitétel értelmezése körében a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítélete indokolásának [71] és [72] bekezdéseiben foglalt értelmezéssel egyetértett.
- [122] Mindezek alapján téves az az alperesi fellebbezésben megfogalmazott álláspont, amely szerint az eljárási díjak, szakhatósági díjak, illetékek, különböző tervezési díjak stb., kizárólag a felperes részéről vállalt építési munka megkezdésének és végzésének jogi feltételként értékelhetők, azok az engedélyezési eljárás részei, ezért azok a visszavásárlási árban nem számolhatók el, csak a ténylegesen, fizikailag megvalósított, ütemtervben meghatározott műszaki tartalom körében felmerült, igazolt költségek. Ezzel szemben a fentiek értelmében az egyes költségek akkor számolhatók el a felek szerződése alapján a visszavásárlási árban, ha azok a bontáshoz vagy a szennyvíz-bekötéshez kapcsolódtak, azok jogi feltételeit biztosították vagy műszaki megvalósulásuk során merültek fel a felperesnél, és felmerülésük számlával vagy egyéb okirattal hitelt érdemlően igazolt.
- [123] Helyesen állapította meg mindezért az elsőfokú bíróság, hogy az ütemterv beszerzésére nem volt szükség a perben a szerződés értelmezéséhez, és szükségtelen a tényállás kiegészítése is az ütemterv szerinti feladatokkal, ezért a Pp. 265.§ (1) bekezdését az elsőfokú bíróság nem sértette meg. Nem jelenti az Pp. 279. § (1) és (5) bekezdése szerinti anyagi pervezetési kötelezettség megsértését sem az, hogy az elsőfokú bíróság a feleket arról tájékoztatta, hogy a tervezési költségek felmerülésének és elszámolhatóságának jogszerűségét nem tekinti

szakkérdésnek, hiszen a kifejtettek alapján a felek szerződésének értelmezésével, szakvélemény nélkül állást lehetett foglalni a tervezési költségeket elszámolhatóságáról.

- [124] A Pp. 279. § (1) bekezdése szerint a bíróság a perben jelentős tényeket a felek tényállításainak és perben tanúsított magatartásának, valamint a per tárgyalása során megismert bizonyítékoknak és egyéb peradatoknak az egybevetése, egyenként és összességében történő értékelése alapján a meggyőződése szerint állapítja meg.
- [125] A felperes számlákkal és egyéb iratokkal igazolt költségeinek felmerülését – a megvalósult szennyvízbekötés költségének kivételével - az elsőfokú bíróság a tényállásban helyesen állapította meg, a megállapított tényállás nem okszerűtlen.
- [126] A meglévő épület saját géppel és élőmunkával végzett bontásának a felperesnél felmerült összesen 4.795.200 forintos költségét fellebbezésében az alperes nem vitatta. A bontással kapcsolatosan a visszavásárlási árban figyelembe vett költségek közül a műszaki vezetővel kapcsolatosan elszámolt költség jogszerűségét vonta kétségbe. E vonatkozásban a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság jogi indokaival és bizonyíték értékelésével [80] is egyetértett, az elsőfokú bíróság által figyelembe vett bizonyítékok a bontás során a műszaki vezető alkalmazását alátámasztották, a műszaki vezető díját pedig a 11/F/19/10. szám alatt csatolt számla igazolta. E költség elszámolhatósága így attól függetlenül igazolt, hogy a műszaki vezető minden bontási napon való jelenlétét az építési napló alperes által kiemelt része nem rögzítette.
- [127] A Pp. 342. § (1) bekezdése szerint az érdemi döntés nem terjedhet túl a kereseti kérelmen, az ellenkérelmen és a beszámítási kérelmen. Ez a szabály a főkövetelés járulékaire is irányadó.
- [128] Az elsőfokú bíróság döntése a fenti szabályt nem sértette, a kereset, ellenkérelem, beszámítási kifogás és viszontkereset keretei között hozta meg érdemi döntését, a felek által előterjesztett igényeken túl magasabb összegről egyik irányban sem rendelkezett. Az, hogy az elsőfokú bíróság az egyes költségekkel összefüggésben a felperes által nem hivatkozott jogszabályokra utalt ítéletében a 312/2012. (XI.8.) Korm.rendelet (Eljr.), 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.), 531/2017. (XII.29.) Korm.rendelet, OTÉK, 266/2013. (VII.11.) Korm.rendelet, ÁFA törvény felhívásával, nem sértette a Pp. 342. §-ának (1) és a Pp. 237. § (2) bekezdését, ez a Pp.342. § (3) bekezdésének megsértésének körében lett volna vizsgálható, erre azonban fellebbezésében az alperes nem hivatkozott.
- [129] Az alperesi fellebbezéssel ellentétben a felperes a 2020. április 2. napján az alpereshez benyújtott táblázatában, és a perben is igényelte a földmérési tevékenység 63.500 forintos díjának a visszavásárlási árban való elszámolását. E költség felmerülését a 11/F/19/2. szám alatt csatolt számlán túl a perben beszerzett szakértői vélemény is alátámasztotta. A szakértőnek szakvéleménye megadásához ebben a körben nem volt szükséges látnia a földmérő munkáját, a szakértő nem feltételezés, hanem erre vonatkozó szakmai ismeretei, tapasztalata alapján adhatott szakvéleményt arról, hogy az új csatorna bekötés tervezéséhez szükség volt a számlában foglalt földmérési tevékenységre és annak összege reális.
- [130] A közműtervezés költségként a felperes által elszámolni kért 450.000 forintos tervezési díj igazoltsága körében az elsőfokú ítélet indokolásának [108] bekezdésében kifejtett indokokkal a másodfokú bíróság egyetértett.
- [131] A megvalósított műszaki tartalom számlákkal és egyéb iratokkal igazolt bekerülési költsége fenti értelmezésére tekintettel tévedett az elsőfokú bíróság abban, hogy az építkezés engedélyezésével és tervezésével kapcsolatban felmerült költségeket a visszavásárlási árban elszámolhatónak tartotta, mert az építési engedély alapján építkezéssel megvalósított műszaki tartalom nincs. Megalapozottan támadta ezért az alperesi fellebbezés az elsőfokú ítélet [98]-[100] bekezdéseiben kifejtett indokokat és alappal vitatta az elsőfokú ítélet [101]-[106] bekezdéseiben rögzített költségek elszámolhatóságát.

- [132] Mindezekre tekintettel a másodfokú bíróság a visszavásárlási ár meghatározása során figyelembe veendő költségnek minősítette:
- 1) az eredeti vételár címén megfizetett 6.550.000 forintot,
 - 2) a felperes által 2018. július 6-án megfizetett 35.000 forint bontási engedélyezési eljárás illetékét,
 - 3) a bontási engedély kérelemhez szükséges tartószerkezeti szakértői véleményért 2018. május 1-jéig átutalással megfizetendő 63.500 forint költséget,
 - 4) a bontás során a felelős műszaki vezetői feladatok ellátásáért 2019. június 8-áig átutalással a cég2 Kft.-nek fizetendő 81.000 forintos költséget,
 - 5) a felperesnél a meglévő épület saját géppel és élők munkával történt bontásának ellenértékeként felmerült összesen 4.795.200 forintos költséget,
 - 6) a közműtervezés díjára mérnök építőmérnök részére 2020. február 27-én megfizetett 450.000 forintot,
 - 7) a csatornabekötéshez szükséges földmérés 63.500 forintos költségét.
 - 8) a szennyvízbekötés saját munkaerővel történt kivitelezésének felperes által igényelt 1.250.000 forintos költségét,
- azaz összesen: 13.288.200 forintot.
- [133] Nem fogadta el a visszavásárlási árban bizonyítottan elszámolható költségként:
- 1) az épületek bontásával kapcsolatban vállalkozól egyéni vállalkozó által végzett gépi munka 2018. december 1-jéig fizetendő bruttó 6.540.000 forintos költségét,
 - 2) a 2018. február 21-én a gépészeti berendezések bontási munkáinak ellenértékéről a cég6 Kft. által kiállított 436.213 forintról szóló számlát,
 - 3) a felperes tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatban megfizetett 6.600 forint igazgatási szolgáltatási díjat.
 - 4) az építési engedélyezési eljárás 375.000 forintos illetékét,
 - 5) az építési engedélyezési eljárásban 2018. december 15-én megfizetett 8.700 forint szakhatósági díjat,
 - 6) az építészeti, tartószerkezeti és épületgépészeti tervekre a cég3 Kft-nek megfizetett összesen 17.780.000 forint tervezői díjat,
 - 7) az építési engedélyezési terv (programterv) 1.016.000 forintos cég3 Kft-nek 2018. április 2-ig megfizetendő díját,
 - 8) a talajmechanikai vizsgálat elvégzéséért cég4 Kft-nek 2019. március 13-ig megfizetendő 292.100 forintos költségét,
 - 9) a vállalkozó egyéni vállalkozó által készített villamos kiviteli terv 1.905.000 forintos díját.
- [134] A szerződés szerinti II. és III. ütem megvalósítására szabott teljesítési határidő elmulasztása miatt előterjesztett késedelmi kötbérigény tekintetében nem alapos az alperes fellebbezési érvelése, hiszen a felperes fellebbezésével összefüggésben kifejtett indokok alapján a visszavásárlási jog alperesi gyakorlása 2020. április 1. napján megszűntette a felek közötti szerződést, így azt követően a felperes a szerződés alapján további teljesítésre, a szerződésben foglalt további határidők betartására nem volt köteles.
- [135] Alaptalanul sérelmezte az alperes fellebbezésében az egységes kamatelszámolás hiányát és az alkalmazandó kamatösszeg vonatkozásában a Pp. 237. § (3) és (4) bekezdésének megsértését

is, az eltérő kamatszámítás indokát az elsőfokú bíróság ítélete [147] bekezdésében helyesen rögzítette.

- [136] Részben megalapozott ugyanakkor a késedelmi kamat fizetési kötelezettség kezdő időpontját és a késedelmi kamat összegét érintő alperesi fellebbezés.
- [137] A Ptk. 6:2. § (1) bekezdése értelmében az egyoldalú jognyilatkozattal kötelelem keletkezhet, a (2) bekezdés alapján egyoldalú jognyilatkozatból jogszabályban meghatározott esetekben keletkezik kötelelem. Ezekre a kötelmekre a kötelmek közös és a szerződés általános szabályait kell megfelelően alkalmazni. Ilyen jogszabályban meghatározott eset a Ptk. 6:224. § (1) bekezdése, amely szerint, ha az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg a felek megállapodnak abban, hogy a vevő visszavásárlási jogot enged a megvett dologra, az eladó a vevőhöz intézett nyilatkozatával a dolgot megveheti.
- [138] A Ptk. 6:9. §-a alapján a jognyilatkozat hatályára, érvénytelenségére és hatálytalanságára – ha e törvény eltérően nem rendelkezik – a szerződés általános szabályait kell megfelelően alkalmazni, ennek folytán a visszavásárlási jognyilatkozat hatályosulására alkalmazandó a Ptk. 6:5. § (2) bekezdése, amely szerint távollevők között tett jognyilatkozat a címzetthez való megérkezéssel válik hatályossá.
- [139] A peres felek a szerződésükben a visszavásárlási árat meghatározták ugyan, annak esedékességéről azonban nem rendelkeztek. Az alperes 2020. április 1. napján tett, a felpereshez címzett visszavásárlási jognyilatkozata a felpereshez 2020. április 2. napján megérkezett, mert az abban foglalt felhívásnak – ami a megvalósított műszaki tartalomra vonatkozó iratok, valamint az azokat alátámasztó számlák 2020. április 3-ig történő megküldésére vonatkozott – ezen a napon elkészített táblázatos összefoglalójával és az ahhoz mellékelte a számlákkal kívánt eleget tenni. Így 2020. április 2. napján hatályosult a visszavásárlási jognyilatkozat, amelyre tekintettel megnyílt a felperes joga a visszavásárlási ár követelésére.
- [140] A Ptk. 6:153. §-a szerint a kötelezett késedelembe esik, ha a szolgáltatást annak esedékességkor nem teljesíti.
- [141] A Ptk. 6:150. § (1) bekezdése szerint a fél szerződésszegést követ el, ha elmulasztja megtenni azokat az intézkedéseket vagy nyilatkozatokat, amelyek szükségesek ahhoz, hogy a másik fél a szerződésből eredő kötelezettségeit megfelelően teljesíthesse. A (2) bekezdés értelmében az egyik felet terhelő intézkedés vagy nyilatkozat elmulasztása kizárja a másik fél olyan kötelezettségének megszegését, amelynek teljesítését az intézkedés vagy nyilatkozat elmulasztása megakadályozza.
- [142] A 2020. április 2-ai táblázattal és az ahhoz csatolt számlákkal a felperes maradéktalanul nem igazolta a megvalósított műszaki tartalom bekerülési költségét, e kötelezettség elmulasztása a fentiek alapján kizárta az alperesnek a visszavásárlási ár esedékességkori megfizetésére vonatkozó kötelezettségét a nem igazolt tételek vonatkozásában mindaddig, amíg azok felmerülésére a felperes a szerződésnek megfelelően bizonyítékot nem szolgáltatott.
- [143] Mindezek alapján a visszavásárlási ár részét képező tételek a következő időpontokban váltak esedékessé:
- 1) az eredeti vételár címén megfizetett 6.550.000 forint – 2020. április 2. napján,
 - 2) a felperes által 2018. július 6-án megfizetett 35.000 forint bontási engedélyezési eljárás illetéke - 2020. április 2. napján,
 - 3) a bontási engedély kérelemhez szükséges tartószerkezeti szakértői véleményért 2018. május 1-jéig átutalással megfizetendő 63.500 forint költsége - 2020. április 2. napján,

4) a bontás során a felelős műszaki vezetői feladatok ellátásáért 2019. június 8-áig átutalással a cég2 Kft.-nek fizetendő 81.000 forintos költsége – 2024. július 1. napján (a perbeli szakértői vélemény beérkezésekor),

5) a felperesnél a meglévő épület saját géppel és élőmunkával történt bontásának ellenértékeként felmerült összesen 4.795.200 forintos költsége - 2024. július 1. napján (a perbeli szakértői vélemény beérkezésekor),

6) a közműtervezés díjára mérnök építőmérnök részére 2020. február 27-én megfizetett 450.000 forint -2024. július 1. napján (a perbeli szakértői vélemény beérkezésekor),

7) a csatornabekötéshez szükséges földmérés 63.500 forintos költsége - 2024. július 1. napján (a perbeli szakértői vélemény beérkezésekor),

8) a szennyvízbekötés saját munkaerővel történt kivitelezésének felperes által igényelt 1.250.000 forintos költsége 2025. február 28. napján (az e körben utolsó bizonyítékként értékelt tanú1 tanú vallomásának megtételekor).

[144] Miután azonban a felperes keresetében késedelmi kamatot a visszavásárlási ár után 2021. október 29. napjától igényelt, a fentiek szerint 2020. április 2-án esedékessé vált 1) 2) és 3) tétel $(6.550.000 + 35.000 + 63.500 = 6.648.500)$ forint) vonatkozásában a Pp. 342.§ (1) bekezdésére figyelemmel csak 2021. október 29. napjától állapíthatta meg a bíróság a kötelezetti késedelem jogkövetkezményeként a késedelmi kamat fizetési kötelezettséget.

[145] A megalapozott kereset után a Ptk. 6:155. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamat összege: $(6.550.000 + 35.000 + 63.500 =) 6.648.500 - 1.830.000$ (megalapozott késedelmi kötbér beszámítás) = **4.818.500** forint után forint után 2021. október 29-től 2025. július 14-ig **2.904.055** forint,

$81.000 + 4.795.200 + 450.000 + 63.500 =$ **5.389.700** forint után 2024. július 1-től 2025. július 14-ig **823.954** forint,

1.250.000 forint után 2025. február 28-tól 2025. július 14-ig **68.031** forint,

ÖSSZESEN: 11.458.200 forint után **3.796.040** forint.

[146] Az alperes 5.000.000 forint – felperes által a másodfokú eljárásban nem vitatott – meghiúsulási kötbérigénye 2020. április 2-től vált esedékessé, de késedelmi kamatot viszontkeresete után csak 2021. október 29-től érvényesített, ezért a Pp.342.§ (1) bekezdésére figyelemmel csak ettől az időponttól állapíthatta meg a bíróság a megalapozott viszontkereset után a felperes Ptk. 6:48.§ szerinti késedelmi kamat fizetési kötelezettséget.

[147] A megalapozott viszontkereset után a Ptk. 6:48.§ (1) bekezdése szerinti késedelmi kamat összege:

5.000.000 forint után 2021. október 29-től 2025. július 14-ig **1.529.607** forint.

[148] Alaptalanul kifogásolta fellebbezésében az alperes, hogy perköltségszámítás körében az elsőfokú bíróság figyelembe vette a felperes által előlegezett 1.500.000 forint kereseti illetéket, noha az alperes az Itv. 5. § (1) bekezdés b) pontja alapján teljes személyes illetékmentes. A Pp. 96.§ (1) bekezdés a) és b) pontjai alapján illetékmentesség esetén a fél mentes az illeték előzetes megfizetése, és a meg nem fizetett illeték megfizetése alól. A kereseti illetéket a felperes 1.500.000 forintban megfizette, azt perköltségként felszámította, így annak megtérítését a Pp. 83.§ (2) bekezdése alapján pernyertessége arányában az alperestől követelheti. Alaptalanul állította ugyanakkor azt, hogy a perre okot nem adott, mert a felperes csak a perben tett eleget szerződéses kötelezettségének a bekerülési költségek szerződésszerű igazolása körében, így a Ptk. 1:4. § (2) bekezdése szerinti alapelv ellenére, felróható magatartására hivatkozik előnyök (nagy összegű perköltség) szerzése végett. Az alperes a perre okot adott, hiszen az általa nem vitatott visszavásárlási részösszeget – az

eredeti vételárat – sem fizette meg a felperesnek a pert megelőzően, annak erejéig a perben beszámítási kifogást terjesztett elő a felperes által vitatott késedelmi kötbér címén, amely beszámítás csak részben volt megalapozott.

- [149] A fentieket összegezve, a felperes **megalapozott keresetének 11.458.200** forintos tőkekövetelése után 1.830.000 forint megalapozott késedelmi kötbér iránti alperesi követelés 2022. november 17-én történt beszámításával 2025. július 14. napjáig összesen 3.796.040 forint Ptk. 6:155.§-a szerinti mértékű késedelmi kamat vált esedékessé, így a felperes alperessel szemben 2025. július 14-én fennálló követelésének teljes összege: **15.254.240** forint. Az alperes **megalapozott viszontkeresete 5.000.000** forintos tőkekövetelése után 2025. július 14. napjáig összesen 1.529.607 forint, Ptk. 6:48.§ (1) bekezdése szerinti mértékű késedelmi kamat vált esedékessé, így az alperes felperessel szemben 2025. július 14-én fennálló követelésének teljes összege: **6.529.607** forint.
- [150] E követelések különbözeteként az alperes a felperes felé **8.724.633** forint és annak 2025. július 15. napjától a kifizetés napjáig járó, a Ptk. 6:155.§ (1) bekezdése szerinti késedelmi kamata megfizetésére köteles.
- [151] A pertárgy értéke 69.023.098 forint volt, amiből a kereset 41.719.306 forint, a viszontkereset 27.303.792 forint volt. Ebből a felperes 33.761.992 forint (a kereset tekintetében 11.458.200 forint, a viszontkereset tekintetében 22.303.792 forint) erejéig, míg az alperes 35.261.106 (a kereset tekintetében 30.261.106 forint, a viszontkereset tekintetében 5.000.000 forint) erejéig lett pernyertes, ami 49%-os felperesi és 51%-os alperesi pernyertességet jelent.
- [152] A fenti arányok figyelembevételével a Pp. 83.§ (2) bekezdése alapján a felperes által felszámított 1.500.000 forint kereseti illeték és 1.307.250 forint szakértői díj 49%-ának, azaz $735.000 + 640.553 = 1.375.553$ forint elsőfokú perköltség a megtérítésére köteles az alperes a felperes javára, ezt meghaladó költségeiket pedig a felek a pernyertesség és perveszteség aránya közötti számottevő különbség hiányában maguk viselik.
- [153] Az alperes illetékmentességére tekintettel a viszontkereset vonatkozásában feljegyzett illetékből 51%, azaz 765.000 forint illetéket köteles megfizetni a felperes az állam javára a Pp. 102.§ (1) bekezdése és 83.§ (2) bekezdése alapján, az ezt meghaladóan le nem rótt viszontkereseti illeték a Pp. 102.§ (6) bekezdése alapján az állam terhén marad.
- [154] A fent írt indokok alapján a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383.§ (2) bekezdése alapján a rendelkező részben foglaltak szerint változtatta meg.
- [155] A felperes fellebbezésének pertárgyértéke 13.310.405 forint volt. A felperes fellebbezése tekintetében 100%-ban pervesztes lett, ezért perköltséget nem igényelhet, a Pp. 83.§ (5) bekezdése alapján viseli a fellebbezésére lerótt illetéket. Az alperes a felperes fellebbezési ellenkérelmében perköltséget nem számított fel.
- [156] Az alperes fellebbezésének pertárgyértéke 46.866.768 forint volt. Az alperes fellebbezése 12.884.268 forint tekintetében sikeres, 33.982.500 forint tekintetében sikertelen volt, ami az alperes javára 27%-os, a felperes javára 73%-os pernyertességi arányt jelent.
- [157] Az alperes a másodfokú eljárásra 943.390 forint + Áfa = 1.198.105 forint ügyvédi munkadíjat számított fel, amelynek 27%-a 323.488 forint, amelynek megtérítésére a felperes köteles A felperes mindkét jogi képviselője a megítélt összeg 5%-ának megfelelő összegű sikerdíjat számított fel, ami 8.724.633 forint megítélt összeg alapulvételével 2×436.232 forint másodfokú perköltség felszámítását jelenti. A felperes fellebbezése körében kifejtett indokok alapján a másodfokú bíróság szükséges perköltségként csak az egyik jogi képviselő munkadíjának alperesre háritására látott lehetőséget, ami 436.232 forint 73%-ának megfelelően 318.449 forint. A feleknek járó ügyvédi munkadíjak összeszámításával így a Pp. 83.§ (2) bekezdése alapján a felperes az alperes javára 5.039 forint másodfokú eljárásban felmerült perköltség megfizetésére köteles.

- [158] A másodfokú bíróság a Pp. 102.§ (1) bekezdése és a Pp. 83.§ (2) alapján pervesztessége arányában kötelezte a felperest, hogy az alperes illetékmentessége folytán meg nem fizetett fellebbezési eljárási illetékből 675.000 forint fellebbezési eljárási illetéket az 1990. évi XCIII. törvény 78. § (4) bekezdése szerint fizesse meg, egyúttal a polgári és közigazgatási bírósági eljárás során meg nem fizetett illeték és állam által előlegezett költség megfizetéséről szóló 30/2017. (XII. 27.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdése alapján tájékoztatta a felperest az esedékesség időpontjáról, valamint a fizetés során a közlemény rovatban feltüntetendő adatokról. Tájékoztatja a felperest arról is, hogy ha az illetéket fizetési kötelezettségnek határidőben nem tesz eleget, az illeték behajtására és megfizetésére az illetékekről szóló törvény rendelkezéseit és az adóigazgatási eljárásokra irányadó jogszabályok rendelkezéseit kell alkalmazni.
- [159] A fentiek szerint meg nem térülő le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket a Pp. 102.§ (6) bekezdése alapján az állam viseli.

Pécs, 2025. július 14.

Dr. Zóka Ferenc s.k. a tanács elnöke, dr. Hrubai Adrienn s.k. előadó bíró, dr. Berki Csilla s.k. bíró