



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.20.633/2024/7.

A tanács tagjai: Dr. Cseh Attila a tanács elnöke
Dr. Magosi Szilvia előadó bíró
Dr. Mocsár Attila Zsolt bíró
Nyíróné dr. Kiss Ildikó bíró
Dr. Szabó Klára bíró

A felperes: felperes1
(cím1)

A felperes képviselője: Lohn Ügyvédi Iroda
ügyintéző: dr. Lohn Balázs ügyvéd
(cím2)

Az alperesek: alperes1 II. rendű
(cím3)
alperes2 III. rendű
(cím4)

Az alperesek képviselője: Dr. Méhes László ügyvéd II. rendű
(cím5)
DLB & Partners Ügyvédi Iroda III. rendű
ügyintéző: dr. Dóra Tímea ügyvéd
(cím6)

A per tárgya: Szerződés létrehozása és kártérítés megfizetése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: Felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma: Fővárosi Ítéltábla 6.Pf.20.677/2023/7.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma: Fővárosi Törvényszék 15.P.21.595/2021/66.

Rendelkező rész
A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II. rendű és III. rendű alperes részére személyenként 1.270.000 (egymillió-kétszázhetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperes ügyvezetője 2007-től egyeztetést folytatott város polgármesterével, valamint a Rendelőintézet (a továbbiakban: Rendelőintézet) igazgató-főorvosával a településen a felperes beruházásában megvalósuló egészségközpontról. Az elképzelés az volt, hogy az egészségközpontban a felperes által működtetett gyógyszertár mellett üzlethelyiségek, orvosi rendelők és a Rendelőintézet egyes szakrendelése is helyet kapnak. 2010 novemberében megkezdődtek az épület kivitelezési munkái.

[2] A felperes és a Rendelőintézet között 2012. február 15-én létrejött – a 2011. december 12-én kötött azonos tartalmú – „Szándéknyilatkozat” elnevezésű megállapodás szerint a felperesnek az épület használatbavételi engedélyeztetése és az ÁNTSZ engedélyeztetés lebonyolítása után szándékában állt a Rendelőintézet részére bérbe adni a 2011. évben fejlesztési beruházás keretében megújuló ingatlan megállapodásban rögzített helyiségeit. A „bérbe venni szándékozóval” az alábbi – a későbbi bérleti szerződésben is rögzíteni kívánt – feltételekben állapodtak meg: a bérleti díj az első naptári évben havi 200.000 forint + áfa, a felek a bérleti díj összegét minden évbe újra tárgyalják, emelés esetén a bérbeadónak hitelt érdemlően igazolnia kell a bérlő használatában lévő helyiségek többletüzemeltetési költségeit; a bérlő az ÁNTSZ engedélyeztetés függvényében a bőrgyógyászat, bőr- és nemibeteg gondozó, reumatológia, kardiológia, gyógytorna, egy további két vetkőzővel ellátott helyiségben működtethető rendelését, valamint a fizio-, és mozgásterápia rendeléseit működteti a bérbe vett helyiségekben; felmondási idő mindkét fél részéről egy év.

[3] A gyógyszertár 2011 novemberében megnyílt. A felperes az egészségközpont orvosi rendelőinek ideiglenes használatba vételét engedélyező határozatot követően, 2012. március 8-án kezdeményezte a bérleti szerződés létrehozását és a szakrendelések átköltöztetését, amit a Rendelőintézet új igazgatója megtagadott. A bérleti szerződés megkötésére és a szakrendelések átköltöztetésére ezt követően sem került sor annak ellenére, hogy a felperes a Rendelőintézet 2014 decemberétől megbízott igazgatójával, majd a III. rendű alperes (a Rendelőintézet jogutódja) vezetőjével is felvette a kapcsolatot.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

[4] A felperes végleges keresetében elsődlegesen a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 206. §-a, 208. § (1) és (3) bekezdése alapján közte és a III. rendű alperes mint bérlő között határozatlan időre szóló bérleti szerződés létrehozását kérte az ítélethozatal napjával kezdődő hatállyal a 2012. február 15-én kelt szándéknyilatkozatban meghatározott tartalommal. Kérte továbbá a régi Ptk. 198. §-a, 277. §-a, 314. § (2) bekezdése, 318. §-a, 339. §-a, 342. §-a, 355. §-a és 360. §-a alapján a III. rendű alperes kötelezését szerződésszegés jogcímén 2012. október 26-tól a határozathozatalig terjedő időre havi 200.000 forint, összesen 22.600.000 forint bérleti díj, valamint az általa üzemeltetett gyógyszertár működésével összefüggésben 2012. október 26-tól 2022. február 28-ig felmerült 515.410.269 forint elmaradt haszon és ezen összegek után 2012. október 26-tól a határozathozatalig terjedő időre a régi Ptk. 301/A. §-a szerinti középárányos késedelmi kamat megfizetésére. Másodlagosan a régi Ptk. 6. §-a és 344. §-a alapján a II. rendű és III.

rendű alperesek egyetemleges kötelezését kérte kártérítés címén 70.949.180 forint elmaradt bérleti díjbevétele, valamint a gyógyszertár működésével összefüggésben 515.410.269 forint elmaradt haszon és 2012. október 26-tól az ítélelőhatalomig terjedő időre a régi Ptk. 301/A. §-a szerinti középátlagos késedelmi kamat megfizetésére.

[5] Előadta, hogy a helyi önkormányzat és a Rendelőintézet támogatásával 2010-ben egészségközpont megvalósításába fogott. A kivitelezés az önkormányzat és a Rendelőintézet bevonásával, az egyes szakrendelések igényeinek figyelembevételével valósult meg. Az egészségközpont kizárólag orvosi rendelőknek megfelelő kivitelezésben készült el, a földszintjén 2011. november 11-től működik a gyógyszertár. A Rendelőintézettel ezt követően megkötött szándéknyilatkozat előszerződésnek minősül. Az előszerződés alapján az alperesek ok nélkül tagadták meg a bérleti szerződés megkötését, amellyel neki elmaradt bérleti díjból és a gyógyszertár elmaradt hasznából eredő kárt okoztak.

[6] A II. rendű és III. rendű alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

[7] A II. rendű alperes alapvetően a megyei önkormányzatok konszolidációjáról, a megyei önkormányzati intézmények és a Fővárosi Önkormányzat egyes egészségügyi intézményeinek átvételéről szóló 2011. évi CLIV. törvényre (a továbbiakban: MÖKtv.) hivatkozva azzal védekezett, hogy az egészségügyi intézmények felett kizárólag fenntartói jogokat gyakorol. Az önállóan működő és gazdálkodó költségvetési szerv III. rendű alperes nevében jognyilatkozatot nem tett, szerződést nem kötött. Hivatkozott arra is, hogy a felperes megszegte a kárenyhítési kötelezettségét.

[8] A III. rendű alperes vitatta a szerződéskötési kötelezettsége fennállását, arra figyelemmel, hogy a végleges használatbavételi engedély alapján csak 2017. február 7-én történt meg az épület ingatlan-nyilvántartási bejegyzése, a szakrendelések működéséhez szükséges ÁNTSZ engedély pedig hiányzik. Állította, hogy az Egészséges Budapest Program előkészítéséről szóló 1333/2016. (VII. 4.) Korm. határozatban (a továbbiakban: Korm. határozat) foglaltakra tekintettel a régi Ptk. 208. § (5) bekezdése alapján megtagadhatta a bérleti szerződés megkötését. Arra is hivatkozott, hogy a kötelező pénzügyi ellenjegyzés hiányában a szándéknyilatkozat alaki okból érvénytelen.

Az első- és másodfokú ítélet

[9] Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az I. rendű és II. rendű alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 227.935.134 forintot és ezen összeg után 2018. május 1-től a megfizetésig a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat nyolc százalékponttal növelt értékének megfelelő késedelmi kamatot, továbbá 6.000.000 forint perköltséget. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

[10] Indokolása szerint a felek, illetve jogelődjeik között 2012. február 15-én létrejött szándéknyilatkozat megfelel az előszerződés régi Ptk. 208. § (1) bekezdésében meghatározott tartalmi kellékeinek. Álláspontja szerint az előszerződés létrejöttét nem érintette, hogy a végleges szerződés megkötéséhez további engedélyek beszerzésére, harmadik személy jóváhagyására, illetve pénzügyi ellenjegyzésre lett volna szükség. Utalt a régi Ptk. 37. § (1)-(2) bekezdésére.

[11] Kifejtette, hogy az ideiglenes használatbavételt engedélyező határozat 2012. április 3-i jogerőre emelkedését követően a használatbavételnek jogi akadálya nem volt. Az ÁNTSZ engedély beszerzésére a Rendelőintézet lett volna köteles, ezért annak hiányára hivatkozással a régi Ptk. 4. § (4) bekezdése alapján nem mentesülhetett az előszerződésben vállalt kötelezettség teljesítése alól. Mindezek ellenére az elsőfokú bíróság a régi Ptk. 208. § (3) bekezdése alapján a szerződés létrehozására és tartalmának megállapítására irányuló kereset teljesítésére azért nem látott lehetőséget, mert az előszerződés létrejötté óta az egészségügyi intézmények vonatkozásában irányadó jogszabályi háttér olyan mértékben megváltozott,

hogy a szerződés létrehozása nemzetgazdasági érdeket sértene, illetve az egészségügy átalakított rendszerében az ellátást szolgáltatói vagy páciensi oldalon veszélyeztetné. A létrehozandó bérleti szerződéshez továbbá harmadik személyek hozzájárulására lett volna szükség, azonban e szervek kiléte – a felperes által ebben a körben tett teljes körű nyilatkozat hiányában – a bíróság előtt ismeretlen maradt.

[12] A másodlagos kereset vonatkozásában rámutatott: a biztatási kár tipikus esete a szerződéskötési szándék kilátásba helyezése. Szerződéses kapcsolaton alapuló jogviszony esetén nincs helye ezen a jogcímen igényérvényesítésnek. A régi Ptk. 6. §-ának alkalmazására akkor kerül sor, ha nincs szó sem szerződéses jogviszonyról, sem a kártérítési felelősséget megalapozó jogi helyzetről.

[13] Úgy ítélte, hogy a jelen esetben a biztatási kár megállapításának valamennyi törvényi feltétele megállapítható. A III. rendű alperes jogelődje, a Rendelőintézet a szándéknyilatkozattal későbbi szerződéskötésre vállalt kötelezettséget, amely alapján a felperes olyan konkrét tevékenységbe kezdett, amelyből a szerződéskötés elmaradása folytán önhibáján kívül a szakértő által megállapított mértékű kára keletkezett.

[14] Kiemelte: már az egészségközpont kivitelezésére vonatkozó tervdokumentáció is a Rendelőintézet és a fenntartó megyei Önkormányzat átköltözésre, illetve bérbevitelre vonatkozó ígéretét figyelembe véve készült el. A Rendelőintézetet 2012. január 1-től fenntartó II. rendű alperesi jogelőd (a továbbiakban: jogelőd 1) is támogatóan állt a terv megvalósításához. A Rendelőintézet „jelenlegi fenntartója, a III. rendű alperes” akkori megbízott főigazgatója név még 2016. május 26-án is arról tájékoztatta a felperes törvényes képviselőjét, hogy nem zárkozik el „a bérbevitelhez kapcsolódó elhelyezkedés lehetőségétől”. Kizárólag a felperes türelmét kérte a projekt megismerése és megvalósítása lehetőségei felméréséhez. A „Szándéknyilatkozatot” a Rendelőintézet képviselőjében aláíró igazgató-főorvos (név1) a tanúkenti meghallgatásakor csatolta azokat a birtokában lévő dokumentumokat, amelyekkel alátámasztotta azt az állítását, miszerint a beruházás vonatkozásában folyamatos tájékoztatás és kapcsolattartás volt az intézményt fenntartó megyei Önkormányzat, illetve annak jogutódja, a jogelőd 1 felé is. A tanú vallomása szerint a szándéknyilatkozat és a tervezés gyakorlatilag a megyei Önkormányzat utasítása alapján történt.

[15] Arra a körülményre is figyelemmel volt, hogy a Rendelőintézet az írásbeli megállapodást követően munkatársakat delegált a projekt kivitelezésének és az orvosszakmai szempontok megvalósulásának figyelemmel kísérésére. A megyei Önkormányzat Szociális Egészségügyi Irodájának egészségügyi szakreferense pedig kapcsolattartóként volt kijelölve a kivitelezés folyamatában.

[16] Mindezen bizonyítékoknak a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 206. § (1) bekezdése szerinti mérlegelésével arra a megállapításra jutott, hogy a régi Ptk. 6. § (1) bekezdése alapján fennáll az alperesek mint jogutódok kártérítési felelőssége a felperes irányában.

[17] A másodlagos keresetet összecszerűségében csak részben találta megalapozottnak és a 2012 márciustól ítélete meghozataláig, 2023. október végéig terjedő időre az alpereseket egyetemlegesen 150.596.334 forint elmarad haszon, a 2012 novemberétől ugyancsak 2023. október végéig terjedő időszakra 77.338.800 forint elmaradt bérleti díj megfizetésére kötelezte.

[18] A felperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatásával elsődlegesen az elsőfokú bíróság által megítélt tőkeösszeg után 2012. április 5-től kérte az alpereseknek az elsőfokú ítéletben meghatározott mértékű késedelmi kamat egyetemleges megfizetésére kötelezését. Másodlagosan az elsőfokú ítéletet akként kérte megváltoztatni,

hogy a bíróság 161.223.958 forint és ezen összeg után 2012. április 5-től a megfizetésig számított, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat nyolc százalékponttal növelt értékének megfelelő mértékű, középarányos késedelmi kamat megfizetésére kötelezze egyetemlegesen a II. rendű és III. rendű alpereseket.

[19] A II. rendű és III. rendű alperesek fellebbezése a kereset teljes elutasítására irányultak. A II. rendű alperes másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte.

[20] A felperes a fellebbezésével teljesen egyező tartalommal csatlakozó fellebbezést is előterjesztett, fellebbezési ellenkérelme pedig az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

[21] A másodfokú bíróság ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, fellebbezett rendelkezéseit a régi Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta és a felperes keresetét teljes egészében elutasította. A II. rendű és III. rendű alpereseket mentesítette a perköltség fizetésének kötelezettsége alól, és a felperest kötelezte a részükre külön-külön 7.620.000 forint együttes első- és másodfokú perköltség megfizetésére. Kötelezte továbbá a felperest az államnak 6.548.000 forint kereseti és fellebbezési illeték megfizetésére.

[22] Indokolásának [32] bekezdésében rögzítette, hogy fellebbezés hiányában a régi Pp. 228. § (4) bekezdése értelmében elsőfokon jogerőre emelkedtek az elsőfokú ítéletnek a bérleti szerződés létrehozása, valamint az alperesek 227.935.134 forintot és annak 2012. április 5-től a kifizetésig számított késedelmi kamatát meghaladó marasztalása iránti keresetet elutasító rendelkezései. Rámutatott, hogy ezért kizárólag az elsőfokú ítélet fellebbezett, az alpereseket fizetésre kötelező, illetve a késedelmi kamat megfizetése iránti keresetet a 2012. április 5-től 2018. május 1. közötti időszakra vonatkozóan elutasító rendelkezéseit bírálta felül.

[23] A másodfokú bíróság a jogerős ítélete [35] bekezdésében kiemelte: az elsőfokú ítéletnek a bérleti szerződés létrehozása iránti keresetet elutasító rendelkezéséhez fűződő részjogerőhatás folytán [rég Pp. 228. § (4) bekezdés] a régi Pp. 229. § (1) bekezdése értelmében a másodfokú eljárásban már nem volt vitatható, hogy az előszerződés létrejöttét követően a III. rendű alperes a régi Ptk. 208. § (5) bekezdése alapján jogos okból tagadta meg a „bérleti” szerződés megkötését. Az ebben a vonatkozásban fennálló anyagi jogerőhatás kizárta a felperes elsődleges, szerződés létrehozása iránti kereseti kérelme tekintetében az elsőfokú ítélet felülbírálatát, és a felek fellebbezése alapján kizárólag a felperes másodlagos kereseti kérelmének a megalapozottsága volt vizsgálható a felülbírálat régi Pp. 253. § (3) bekezdésében meghatározott korlátai között.

[24] Megállapította továbbá, hogy a felperest ért kár mértékére tekintet nélkül elbírálhatók voltak a peres felek között még fennálló jogvita alapját képező jogkérdések, ezért a per eldöntése szempontjából nem volt jelentősége a beszerzett szakvélemény megítélésének, és szükségtelen volt további bizonyítás lefolytatása.

[25] Rámutatott, hogy az ún. biztatási (vagy utaló magatartásból származó) kár törvényi tényállása szubszidiárius jellegű (BH2013. 275.), csak abban az esetben alkalmazható, ha a kár sem szerződés, sem a szerződésen kívüli károkozás szabályai szerint nem hárítható másra. Ebből következően a szerződéskötésre irányuló magatartások is kizárólag abban az esetben adhatnak alapot a régi Ptk. 6. §-a alapján kártérítési követelés érvényesítésére, amennyiben a szerződéskötésre nem kerül sor, a felek között nem jön létre szerződéses jogviszony. Ennek a körülménynek a perbeli esetben üggyöntő jelentőséget tulajdonított.

[26] A másodfokú bíróság rögzítette: a szándéknyilatkozatot aláíró Rendelőintézet az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (Áht.) 11. § (3) bekezdése szerint beolvadással 2016. március 31-én megszűnt, jogutóda a III. rendű alperes. Az elsőfokú ítélet részjogerős rendelkezéseiből következően a felperes és a III. rendű alperes jogelődje között a

régi Ptk. 208. § (1) bekezdése szerinti előszerződés jött létre. A szerződés létrejötte – a biztatási kár együttes törvényi feltételeinek a vizsgálata nélkül – alapvetően kizárta a felperes régi Ptk. 6. §-ára alapított keresetének teljesítését a III. rendű alperessel szemben. A III. rendű alperes elleni kártérítési kereset csak abban az esetben vezethetett volna eredményre, ha a III. rendű alperes vagy jogelődje megszegte az előszerződést és ezzel kárt okozott a felperesnek. Az elsőfokú ítélet bérleti szerződés létrehozása iránti kereseti kérelmet elutasító rendelkezéséhez fűződő részjogerő kiterjed e rendelkezés releváns indokaira is – arra, hogy a III. rendű alperes az előszerződés létrejöttét követően a régi Ptk. 208. § (5) bekezdése alapján jogos okból tagadta meg a bérleti szerződés megkötését. A bérleti szerződés megkötésének jogos okból történő megtagadása így nem minősül szerződésszegésnek és nem adhat alapot a felperesnek szerződésszegéssel okozott kár megtérítése iránti követelés érvényesítésére.

[27] Hangsúlyozta, hogy a III. rendű alperessel ellentétben a II. rendű alperes nem vált a Rendelőintézet jogutódává. A II. rendű alperes helyesen hivatkozott arra, hogy a MÖKtv., illetve az állam tulajdonába és fenntartásába került egészségügyi intézmények tekintetében vagyonkezelői joggal rendelkező államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 72/2011. (XII. 27.) NEFMI rendelet (a továbbiakban: Rendelet) alapján csupán fenntartói, vagyonkezelői jogokat gyakorolt; az a joga azonban nem terjedt ki arra, hogy a Rendelőintézet nevében jognyilatkozatokat tegyen. A Rendelőintézet képviselője által tett jognyilatkozatok a II. rendű alperest nem jogosították, és nem kötelezték. Mindez azt jelentette, hogy a szándéknyilatkozat alapján a felperes és a II. rendű alperes között szerződés nem jött létre. A felperes szerződésszegésre alapított követelést a II. rendű alperessel szemben nem érvényesíthetett, ezért nem volt akadálya annak, hogy a bíróság a II. rendű alperes esetében vizsgálja a régi Ptk. 6. §-ában meghatározott törvényi feltételek megvalósulását.

[28] A másodfokú bíróság úgy ítélte, hogy a régi Ptk. 6. §-a törvényi tényállási elemei közül a II. rendű alperes esetében bizonyosan hiányzott az „alapos ok”. A II. rendű alperes, illetve jogelődjei (jogelőd 1, majd jogelőd2) részéről a Rendelőintézet állami átvételét, 2012. január 1-jét követően eljáró személyek olyan konkrét magatartást ugyanis a rendelkezésre álló adatok alapján nem tanúsítottak, ami a felperest alapos okkal egészségcentrum építésére, az egészségcentrumban gyógyszerár kialakítására és működtetésére indította: nem tanúsítottak olyan magatartást, amellyel kifejezetten egészségcentrum vagy gyógyszerár létesítésére és működtetésére biztatták, ösztönözték a felperest, vagy az egészségcentrum és a gyógyszerár létesítése és működtetése esetére szerződéskötést vagy más előnyt helyeztek kilátásba számára. A II. rendű alperes és jogelődjei részéről eljáró személyek magatartása alapján a felperes nem feltételezhette alappal, hogy az egészségcentrumban kialakított rendelőket majd bérbeadás útján tudja hasznosítani, sem azt, hogy az egészségcentrumban kialakított gyógyszerárnak több lesz a bevétele. A biztatási kár további feltételeinek vizsgálata szükségtelen volt, mert a törvényi tényállás konjunktív feltételei közül egynek a hiánya is a kereset elutasításához vezet.

[29] A másodfokú bíróság mindezek alapján úgy ítélte, hogy a II. rendű és III. rendű alperesek sem biztatási kár, sem szerződésszegéssel okozott kár megtérítésére nem voltak kötelezhetők, amely kizárta a felperes fellebbezési, csatlakozó fellebbezési kérelme teljesítését.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelmek

[30] A felperes elsődleges felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet részbeni hatályon kívül helyezését, és helyette a jogszabályoknak megfelelő új határozat hozatalát kérte akként, hogy a Kúria az alpereseket elsődlegesen egyetemlegesen 227.935.134 forint, másodlagosan 161.223.958 forint tőke és a tőkeösszegek után 2012. április 5-től a megfizetésig számított, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat nyolc százalékponttal növelt értékének megfelelő mértékű, középarányos késedelmi kamat

megfizetésére kötelezze. Másodlagos felülvizsgálati kérelme a jogerős ítélet elsőfokú ítéletre is kiterjedő hatályon kívül helyezésére és az eljáró bíróságok új határozat hozatalára utasítására irányult.

[31] Kiemelte, hogy a másodlagos fellebbezési kérelme az elsőfokú ítélet elsődleges keresetnek megfelelő megváltoztatására irányult. Iratellenes ezért a jogerős ítéletnek az a megállapítása, hogy az elsőfokú ítéletnek a bérleti szerződés létrehozása iránti keresetet elutasító rendelkezéseivel szemben nem fellebbezett. Nézete szerint, ha az utaló magatartás vonatkozásában helytálló lenne a másodfokú bíróság érvelése, a kereseti kérelmet a régi perrendtartási szabályok alkalmazásával, szükség esetén más jogcímen kell elbírálni. A kereseti kérelemhez kötöttség ugyanis nem jelent egyben jogcímenhez kötöttséget is, azaz a kereseti kérelem elbírálásának nem akadálya, ha a felperes tévesen jelölte meg követelése jogcímét. Az utaló magatartáson alapuló döntést pedig a rendelkezésre álló adatok, okirati bizonyítékok és tanúvallomások téves mérlegelésével, illetve figyelmen kívül hagyásával hozta meg a másodfokú bíróság.

[32] Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti a régi Pp. 3. § (2), (4) bekezdését, 163. § (1)-(3) bekezdését, 206. § (1), (3) bekezdését, 221. § (1) bekezdését, 235. § (1) bekezdését, 252. § (2) bekezdését, 253. § (3) bekezdését, 256. § (2) bekezdését, valamint a régi Ptk. 6. §-át, 208. § (3)-(5) bekezdését, 215. § (1)-(3) bekezdését, 355. § (1), (4) bekezdését, 339. § (1) bekezdését.

[33] A régi Pp. 256. § (2) bekezdésének megsértése körében előadta, hogy nem kérte az elsőfokú ítélet fellebbezéssel, illetőleg csatlakozó fellebbezéssel nem támadott része jogerőre emelkedésének megállapítását. A másodfokú bíróság nem is végzést hozott, hanem ítélete indokolásában rögzítette a részjogerőt. Megállapítása azért is jogellenes, mert fellebbezése az elsőfokú ítélet valamennyi részét támadta. Fellebbezésében sérelmezte az elsőfokú ítélet [41] és [42] bekezdésében foglaltakat, és kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság akkor járt volna el jogszerűen, ha a szerződést 2012. április 4-től az ítélethozatalig terjedő időre létrehozza. Hivatkozása szerint fellebbezéséből kitűnik: nem értett egyet az elsőfokú bíróságnak azzal a rendelkezésével, amely az elsődleges keresetet elutasította. A bérleti szerződés létrehozásának jogalapja mellett fellebbezése „2 SZERZŐDÉSEN ALAPULÓ MARASZTALÁS – MÁSODLAGOS KÉRELEM” elnevezésű fejezetében érvelt. Levezette, hogy a bérleti szerződés 2012. április 4. napjától megköthető volt, ugyanis a régi Ptk. 6. §-a alkalmazhatóságának bármely okból való hiánya esetén a szerződés létrehozásának feltételei adóttak, és e körben az elsőfokú bíróság téves következtetést vont le. Ezen felül fellebbezése bevezető részében rámutatott arra, hogy az elsőfokú ítélet megváltoztatását azért kéri, mert a régi Ptk. 6. §-a szerinti marasztalás feltételei teljesülése esetén a késedelmi kamatfizetés kezdő napja tévesen került megállapításra, ha pedig az utaló magatartás szabályai alkalmazásának nincs helye, az előszerződésre tekintettel a szerződésnek az ítélethozatal napjáig terjedő időtartamra történő létrehozása lett volna szükséges és indokolt. Ha a Kúria a részjogerő vonatkozásában egyetért a másodfokú bírósággal, a régi Pp. 272. § (1) bekezdése alapján a határozat alaki jogereje nem zárja ki, hogy a jogerős határozatot felülvizsgálati kérelemmel megtámadhassa. Szerinte az alperesek fellebbezése okán eleve kizárt volt a részjogerő fennállása. A másodfokú bíróság akkor járt volna el jogszerűen, ha érdemben elbírálja a másodlagos fellebbezési kérelmét, és e fellebbezésre tekintettel a bérleti szerződés létrehozására és az azzal összefüggésben előterjesztett kártérítésre irányuló fellebbezési kérelmét.

[34] A felperes a régi Pp. 3. § (2) bekezdésének megsértését is arra hivatkozással állította, hogy a másodfokú bíróság nem bírálta el a másodlagos fellebbezési kérelmét; figyelmen kívül hagyta fellebbezése 2. pontját és a szerződéses igényt, annak indokolását. Akkor járt volna el jogszerűen, ha az utaló magatartásra alapított igény megalapozatlansága esetén elbírált volna

a másodlagos fellebbezési kérelmét, azaz a kereseti kérelem szerinti elsődleges, szerződés létrehozása iránti kérelmet, figyelembe véve az elsőfokú ítélet kapcsolódó megállapításaival szemben felhozott kifogásait.

[35] Sérelmezte a jogcímhez kötöttség szabályának megsértését is; nézete szerint a másodfokú bíróság önmagában a fellebbezés tényére tekintettel köteles lett volna megvizsgálni, hogy a szerződés létrehozása és kártérítés iránti igény alapján jogszerű-e a követelése. Hangsúlyozta: a bíróságnak a felek jognyilatkozataihoz való kötöttsége nem jelenti azt, hogy ha valamelyik fél a perbeli jogviszony jogi minősítését illetően rossz jogcímet jelöl meg, azt a bíróság határozata meghozatalánál nem minősítheti a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően (BH2012. 288.). Szerinte a másodfokú bíróság akkor járt volna el jogszerűen, ha megvizsgálja és elbírálja, hogy a 161.223.958 forint és 2012. április 5-től járó késedelmi kamata megfizetésére irányuló „fellebbezési kérelme bármilyen jogcímen fennálló lehet-e”.

[36] A régi Pp. 3. § (4) bekezdésének és 206. § (1) bekezdésének megsértésére a felperes a régi Ptk. 6. §-a szerinti tényállás tekintetében hivatkozott.

[37] Kifogásolta, hogy a másodfokú bíróság a felperesi tényállításokkal és a bizonyítás eredményével ellentétesen értékelte a II. rendű alperes által tanúsított magatartást. A jogerős ítéletben foglaltakkal ellentétben nem azt feltételezte, hogy az egészségcentrumban kialakított rendelők majd bérbeadás útján tudja hasznosítani, illetve az egészségcentrumban kialakított gyógyszerteráknak több lesz a bevétele, hanem azt, hogy a költözés meg fog valósulni.

[38] Hivatkozott a szakvélemény téves értékelésére. Ezzel kapcsolatban sérelmezte: a jogerős ítélet [36] bekezdésében a másodfokú bíróság azt állapította meg, a per eldöntése szempontjából nem volt jelentősége, hogy valóban aggályos vagy hiányos-e a kirendelt szakértő által előterjesztett szakvélemény, annak megállapításai alkalmasak-e arra, hogy azok alapján a bíróság kár megtérítéséről határozzon. Szerinte a szakvélemény megfelel a jogszabályoknak, megállapításai alátámasztották azt az állítást, miszerint a szakrendelések átköltözését követően jelentősen emelkedett volna a patika forgalma.

[39] Rámutatott arra, hogy a bizonyítékok okszerű mérlegelése a másodfokú bíróságot is köti. Az indokolatlan felülmérlegelés következtében eltérő tényállás megállapítása és emiatt más jogkövetkezmény levonása az ügy érdemi elbírálására kiható jogszabálysértés (BH2006. 403.). A keresetlevelében, a 2017. szeptember 14-i és november 23-i tárgyalásokon (9., 18. sorszámú jegyzőkönyv), a 29., 39., 40., 46. sorszámú és a 2022. december 12-én kelt előkészítő iratában előadott, a felülvizsgálati kérelemben idézett nyilatkozatai tartalmazzák a II. rendű alperes azon magatartásait, amelyek igazolják a régi Ptk. 6. §-a alapján fennálló alapos ok mint törvényi tényállási elem teljesülését. Csatolta név2 nyilatkozatát, amely szerint a II. rendű alperes is megerősítette a költözési szándékot, és az egészségközpont megfelelőségét (46/F/7.). Csatolta név3 tanúnyilatkozatát, miszerint a II. rendű alperes törvényes képviselője 2015. évben azzal biztatta, hogy a költözés megvalósul (46/F/11.). Hivatkozott a II. rendű és III. rendű alperesi képviselők, valamint név4, név5 tanúk 2019. november 13-i tárgyaláson (67. sorszámú jegyzőkönyv) tett, a felülvizsgálati kérelemben nyilatkozataira. Idézte név1, valamint név6 és név7 2019. november 14-i tanúvallomását (68. sorszámú jegyzőkönyv). Hivatkozott az elsőfokú ítélet [4], [7], [48], [49] bekezdésében rögzítettekre. Szerinte mindezekből megállapítható, hogy akár jogosult volt, akár nem, a II. rendű alperes aktív közreműködő volt a „beruházásra való buzdításban”, soha nem tett olyan nyilatkozatot, hogy az alperesek a szándéknyilatkozat alapján nem kívánják megkötni a bérleti szerződést.

[40] Álláspontja szerint a másodfokú bíróság elmulasztotta figyelembe venni ezeket a bizonyítékokat, ezért téves következtetést vont le a II. rendű alperes felróható magatartása vonatkozásában. Akkor járt volna el helyesen, ha azt állapítja meg, hogy a II. rendű alperes és

jogelődjei részéről eljáró személyek magatartása alapján feltehető: meg fog valósulni a költözés, a szakrendelések átkerülnek az egészségközpontba. A felülvizsgálati kérelemben idézett és hivatkozott nyilatkozatok szemben állnak a jogerős ítélet [42] bekezdésében foglaltakkal.

[41] Előadta: a joggyakorlat szerint az elsőfokú bíróság által megállapított tényállástól való eltérés részletes és megalapozott érvelés hiányában nem megengedett. A másodfokú bíróság azon túl, hogy összegezte a keresetet, az alperesi ellenkérelmeket, az elsőfokú ítéletet és a fellebbezéseket, nem rögzítette a jogerős ítéletben azokat a tényállási elemeket, amelyeket az ügy eldöntése szempontjából lényegesnek tartott, és figyelembe vett, így nem egyértelmű, hogy mire alapította álláspontját. Arra sem tért ki indoklásában, hogy az elsőfokú bíróság által lefolytatott bizonyítási eljárásból mit tartott lényegesnek, mit vett figyelembe az ügy megítélésénél. Csupán cáfoló megállapítást tett, miszerint a II. rendű alperes, illetve jogelődjei részéről a Rendelőintézet állami átvételét követően eljáró személyek „olyan konkrét magatartást ugyanis a rendelkezésre álló adatok alapján nem tanúsítottak”, azonban nem indokolta meg, hogy mi alapján jutott erre a következtetésre. Megállapításai ellentétesek a peranyaggal és a bizonyítási eljárással.

[42] Szerinte a régi Pp. 206. § (3) bekezdését a jogerős ítélet azért sérti, mert a másodfokú bíróság nem rendelkezett arról, hogy a kereset összecsúszása miatt nem megfelelő, illetve miként meghatározható. Tekintettel arra, hogy a szakvéleményt nem találta kifogásolhatónak, jogosult lett volna arra, hogy a kártérítés összegét mérlegeléssel állapítsa meg, ezt azonban elmulasztotta.

[43] A régi Pp. 163. §-ának megsértését a felperes azzal indokolta, nem egyértelmű, hogy mi a másodfokú bíróság által elfogadott tényállás. A másodfokú bíróság nem tett eleget a bizonyítékok észlelésére és mérlegelésére irányuló jogszabályi kötelezettségeinek, mivel az elsőfokú eljárásban keletkezett bizonyítékokat, nyilatkozatokat nem vette kellő súllyal figyelembe. Így jogellenesen jutott arra a következtetésre, hogy a II. rendű alperes nem tanúsított a régi Ptk. 6. §-a tényállását megvalósító magatartást.

[44] Nézete szerint a régi Pp. 221. § (1) bekezdésének sérelmét az okozza, hogy a másodfokú bíróság nem említette meg a jogerős ítélet indoklásában azokat a körülményeket, amelyeket a bizonyítékok mérlegelésénél irányadónak vett, és nem utalt azokra az okokra, amelyek miatt az utaló magatartást a II. rendű és III. rendű alperesek részéről nem találta bizonyítottnak, továbbá arra sem, hogy a másodlagos fellebbezését, a fellebbezése 2. pontját miért mellőzte. Nem jelölte meg a meg nem állapított tényállásra vonatkozó bizonyítékokat. Nem utalt azokra az okokra, amelyek miatt a károkozás tényét nem látta bizonyítottnak. A felek nyilatkozatait és az elsőfokú ítéletet foglalta össze, de nem rögzítette, hogy ezzel az általa is helyesnek vélt tényállást rögzítette-e. A jogerős ítélet [40] bekezdésében kifejezetten utalt arra, hogy a III. rendű alperes tekintetében a biztatási kár törvényi feltételeit nem is vizsgálta.

[45] A régi Pp. 235. §-át érvelése szerint azzal sértette meg a másodfokú bíróság, hogy a fellebbezését nem az abban foglaltak szerint bírálta el. E körben is hivatkozott arra, hogy fellebbezése a szerződés létrehozására irányuló igény vonatkozásában az elsőfokú határozat egésze ellen irányult, teljes egészében vitatta a szerződésen alapuló igénye elsőfokú bíróság általi elbírálását. A régi Ptk. 6. §-án alapuló igény vonatkozásában elfogadta az elsőfokú bíróság megállapításait, de a késedelmi kamat kezdő napját vitatta. A másodfokú bíróság a jogerős ítéletben ezzel ellentétes megállapításokat rögzített. Amennyiben nem lett volna számára egyértelmű a fellebbezési kérelem terjedelme, felhívást kellett volna intéznie a kérelem pontos előterjesztésére.

[46] A régi Pp. 253. § (3) bekezdésének megsértésével kapcsolatban a felperes rámutatott: a fellebbezési kérelemhez, ellenkérelemhez, csatlakozó fellebbezéshez kötöttség

pontos tartalmát e kérelmek petitumának és indokolásának együttes értékelése adja meg. Fellebbezésében kellően részletezve, pontosan megjelölte mennyiben és milyen okból sérelmezi az elsőfokú ítéletet. Fellebbezésének petituma az ítélet rendelkező részének általa jogszerűnek tartott változatát határozta meg, míg indokolása a jogalapot és a releváns tényállításokat, a jogi érvelést tartalmazta. A másodfokú bíróság ennek ellenére fellebbezését nem a tartalma szerint bírálta el, kérelmét nem merítette ki, másodlagos kérelmét teljes egészében figyelmen kívül hagyta. Akkor járt volna el jogszerűen, ha a másodlagosan előterjesztett, szerződésen alapuló fellebbezési kérelmet is elbírálja.

[47] A felperes a régi Pp. 252. § (2) bekezdésének megsértését arra hivatkozva állította, hogy a másodfokú ítélet szerint a kártérítési igény összecszerúsége nem volt megfelelően bizonyított. Álláspontja szerint, ha a másodfokú bíróság ezt így ítélte, köteles lett volna az elsőfokú bíróságot az összecszerúség vonatkozásában új eljárásra utasítani. A jogerős ítéletben ugyan felrótta az elsőfokú bíróságnak, hogy nem megfelelően határozta meg a kár összegét, azonban elmulasztotta annak orvoslására utasítani.

[48] A régi Ptk. 6. §-a megsértésével kapcsolatban arra mutatott rá, hogy ellentmondás feszül a jogerős ítélet [39] és [40] bekezdése között, amely azt mutatja, hogy a másodfokú bíróság nem tárta fel megfelelően a tényállást, és abból helytelen, ellentmondásos következtetéseket vont le. Az eljárás során okiratokkal, tanúkkal és szakvéleménnyel bizonyította, hogy a biztatási kár megállapításához szükséges valamennyi törvényi feltétel bekövetkezett. Az alperesek szándékos magatartása abban nyilvánult meg, hogy aláírták a szándéknyilatkozatot, és kifejezésre juttatták, hogy szerződést terveznek kötni. A tervezett együttműködést rögzítő szándéknyilatkozat után jóhiszeműen eljárva, alapos okból kezdett hozzá a projekt megvalósításához. A jóhiszeműségét igazolja, hogy a szándéknyilatkozatot követően nem keresett más támogatást. Biztos volt a szerződés megkötésében, ezért eszközölt kiadásokat. Mivel az alperesek nem kötötték meg a szerződést, a kiadásai feleslegessé és veszteségessé váltak, azok „konkrét és várt bevételi összegével” is csökkent a vagyona. A perben levezette és bizonyította az alperesek szándékos magatartásával okozati összefüggésben álló tevékenységét, és azt is, hogy annak folytán milyen összegű kár érte. A jogerős ítélet [40] bekezdésében foglaltakból látható, hogy a másodfokú bíróság nem vizsgálta a biztatási kár törvényi feltételei megvalósulását.

[49] Szerinte az ügy érdemére kiható eljárási szabálysértésre tekintettel a régi Pp. 2. § (1) bekezdésében rögzített, a tisztességes eljáráshoz fűződő joga sérelme is megállapítható.

[50] A régi Ptk. 208. § (3) és (4) bekezdésében foglaltak megsértésével kapcsolatban arra mutatott rá, hogy az elsőfokú ítélet [41] és [42] bekezdése tévesen rögzíti: a bérleti szerződés megkötése harmadik személyek hozzájárulásától függ, illetve a nemzetgazdaság érdekeit sérti. Az elsőfokú bíróság akkor járt volna el jogszerűen, ha a szerződést 2012. április 4. napjától az ítélelhozatalig terjedő időre létrehozta. Amennyiben úgy ítélte volna meg, hogy a körülmények, illetve a jogszabályi környezet változása miatt a szerződés nem minősülhet érvényes vagy teljesíthető jognyilatkozatnak, akkor annak létrehozása mellett a teljesítése lehetetlenné válását kellett volna megállapítania. Tekintettel arra, hogy a lehetetlenülés alperesi érdekkörben merült fel, a régi Ptk. 312. §-a alapján kötelezni kellett volna az alpereseket a teljesítés elmulasztása miatt kártérítés fizetésére, illetve elszámolásra.

[51] A felperes arra is hivatkozott, hogy beleegyezés, illetve jóváhagyás hiányában a szerződésre az érvénytelenség jogkövetkezményeit kell alkalmazni. Utalt a régi Ptk. 237. § (2) bekezdésében és 238. §-ában foglaltakra. A bérleti szerződés 2012. április 4. napjától megkötendő lett volna, a szerződéskötés elmulasztásával az alperesek általi károkozás megkezdődött, a késedelembe esés kezdő időpontja 2012. április 5. A késedelmi kamatfizetés kezdő időpontja vonatkozásában az elsőfokú ítélet hiányos, így kiegészítésre szorul.

[52] A II. rendű alperes perbeli legitimációjával kapcsolatban előadta, hogy a fellebbezési ellenkérelme 2. pontjában erre vonatkozóan részletes nyilatkozatot terjesztett elő, amit annak megismétlése nélkül fenntart. Arra az esetre, ha a Kúria a II. rendű alperes közbenjárását semmisnek tekintené, utalt arra, a másodfokú bíróság nem vette figyelembe, hogy jó vagy rosszhiszemű volt-e az álképviselő. A régi Ptk. 221. § (1) bekezdésének tényállása lefedi a jelen vitás helyzetet. A teljes tényállásból megállapítható, hogy több jogcímen és „több megközelítésből” is jogosult a kártérítésre. A bíróság nem mentesítheti az álképviselőt a harmadik személynek járó negatív interesse megtérítése alól. A szerződéskötéssel felmerült költségeket álképviselőt esetén is köteles megtéríteni a II. rendű alperes.

[53] Álláspontja szerint amennyiben a bizonyítás nagy terjedelmű megismétlése, illetve kiegészítése szükséges, az elsőfokú eljárás megismétlése indokolt. Hivatkozott a BH2013. 126. számú eseti döntésre. Kérte, hogy a Kúria az elsőfokú bíróság által kellő alapossággal lefolytatott tanúbizonyítást és az abból levont okszerű következtetéseket vegye figyelembe az ügy elbírálásakor.

[54] A II. rendű és a III. rendű alperesek felülvizsgálati ellenkérelmei a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányultak.

A Kúria döntése és jogi indokai

[55] A felperes felülvizsgálati kérelmének tartalmára tekintettel a Kúria mindenekelőtt a felülvizsgálati eljárás jogi természetét és annak kereteit rögzíti az alábbiak szerint.

[56] A felülvizsgálati eljárás nem a per folytatása, nem egyfajta „harmadfokú eljárás”, hanem szigorú eljárási szabályok szerinti rendkívüli perorvoslat, amelynek tárgya a jogerős (azaz a másodfokú) ítélet. A régi Pp. 270. § (2) bekezdésének és 275. § (3) bekezdésének együttes értelmezéséből következően az eredményes felülvizsgálat alapja anyagi jogi jogszabálysértés vagy az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással bíró eljárási szabálysértés megvalósulása. A régi Pp. 275. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a Kúria a jogerős ítéletet csak a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálhatja felül. Az érdemi felülvizsgálat kereteit alapvetően a felülvizsgálati kérelem határozza meg, amelynek – a régi Pp. 272. § (2) bekezdése értelmében – egymással szorosan összefüggő kötelező tartalmi kellékei a jogszabálysértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése, valamint annak kifejtése, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja. Ezen együttes törvényi feltételeknek a fél akkor tesz eleget, ha egyrészt a megsértett jogszabályhelyet konkrétan megjelöli, másrészt a hivatkozott jogszabálysértést tartalmilag is körülírja, az arra vonatkozó jogi álláspontját kifejti, vagyis, ha a jogszabálysértésre való hivatkozása indokait is ismerteti. Ha a fél a felülvizsgálati kérelemben több egymástól elkülönülő jogszabálysértésre hivatkozik, valamennyi hivatkozásának rendelkeznie kell az előzőekben meghatározott tartalmi követelményekkel [Kúria Pfv.20.718/2021/6., Pfv.20.617/2022/13., Gfv.30.137/2023/4., egyezően: a felülvizsgálati kérelem hivatalbóli elutasításának egyes kérdéseiről szóló 1/2016. (II. 15.) PK vélemény (a továbbiakban: PK vélemény) 3. és 4. pont]. A Kúria kiemeli továbbá: tekintettel arra, hogy a felülvizsgálat tárgya a jogerős ítélet [rég Pp. 270. § (2) bekezdés], a felülvizsgálati kérelmet előterjesztő félnek az általa állított és a fentiek szerint indokolt jogszabálysértéseket a felülvizsgálattal támadott jogerős ítélettel kell ütköztetnie. Lényeges továbbá, hogy a jogerős ítélet csak olyan kérdésben támadható felülvizsgálati kérelemmel, amely az első- és a másodfokú eljárásnak is tárgya volt [Kúria Pfv.20.797/2016/11. (megjelent: BH2017. 232.); Gfv.30.373/2022/4.; Pfv.20.1279/2023/9.].

[57] Mindennek a felperes felülvizsgálati kérelme tekintetében többirányú jelentősége volt.

[58] A felperes az előszerződés szabályainak (rég Ptk. 208. §) megsértésére nem a jogerős, hanem az elsőfokú ítélet [41]-[42] bekezdésében foglaltakkal kapcsolatban

hivatkozott. Ugyancsak az elsőfokú ítélet jogszabálysértéseként jelölte meg a bérleti szerződés 2012. április 4-től az ítélethozatalig terjedő időre történő létrehozatala elmaradását, valamint a lehetetlenülés (rég. Ptk. 312. §), az érvénytelenség [rég. Ptk. 237. § (2) bekezdés, 238. §], továbbá az álképviselő [rég. Ptk. 221. § (1) bekezdés] szabályai alkalmazásának hiányát is. E mellett utóbbi hivatkozásait először a fellebbezésében adta elő úgy, hogy végleges keresetében a lehetetlenüléssel, az érvénytelenséggel, valamint az álképviselővel kapcsolatos érvényesített jogot nem állított, e jogintézményekre alapított igényt a perben nem érvényesített. E hivatkozásokat ezért a Kúria az előbbiekből kifejtettek miatt érdemben nem vizsgálhatta.

[59] A felülvizsgálati kérelemben megsértettként megjelölt rég. Pp. 256. § (2) bekezdését a másodfokú bíróság nem alkalmazta, így azt meg sem sérthette; a felperes által e körben előadottak pedig a felhívott jogszabályhely vonatkozásában nem adekvát hivatkozások, ezért azokat a felülvizsgálat során figyelmen kívül kellett hagyni.

[60] A felperes felülvizsgálati kérelmében a rég. Ptk. 215. § (1)-(3) bekezdése, 339. § (1) bekezdése megsértését a jogszabálysértés indokainak előadása nélkül állította, következésképpen a Kúria e hivatkozásaira sem lehetett figyelemmel.

[61] A rég. Pp. 253. § (3) bekezdésének megsértésére történt felülvizsgálati hivatkozás indokolása szintén nem adekvát. Ezt a jogszabályi rendelkezést a másodfokú bíróság akkor sérthette volna meg, ha túlterjeszkedett volna a fellebbezés keretein. Ehhez képest felülvizsgálati kérelmében a felperes ennek az ellenkezőjére hivatkozott: azt sérelmezte, hogy a másodfokú bíróság nem bírálta el teljeskörűen a fellebbezését (azaz nem merítette ki azt).

[62] A jogcímhez kötöttséggel kapcsolatos, az általánosság szintjén mozgó felperesi előadásokkal összefüggésben a felülvizsgálati kérelem nem tartalmaz semmilyen konkrét jogszabályi hivatkozást, ezért ez a felperesi érvelés is alkalmatlan volt érdemi vizsgálatra.

[63] Az így meghatározott felülvizsgálati keretek között eljárva a Kúria azt állapította meg, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott – érdemben vizsgálható okból – nem jogszabálysértő, a felperes felülvizsgálati kérelme nem alapos.

[64] A felülvizsgálati kérelemben a másodlagos fellebbezés elbírálásának állított jogszabálysértő elmaradásával kapcsolatban előadottakra tekintettel először azt kellett vizsgálni és elhatárolni, hogy milyen viszonyban van egymással:

- a felperes végleges keresete,
- az elsőfokú ítélet,
- a felperes 69. sorszámú fellebbezése,
- az alperesek 67. és 68. sorszámú fellebbezései és
- a felperes saját fellebbezésével teljesen egyező tartalmú (szövegazonos) Pf.4. sorszámú csatlakozó fellebbezése, valamint
- a jogerős ítélet tartalma.

[65] Ezzel összefüggésben a Kúria az alábbi releváns peradatokat emeli ki.

[66] A felperes két kérelemből álló elsődleges, a bérleti szerződés létrehozása és a – tartalma szerint [rég. Pp. 3. § (2) bekezdés] – a szándéknyilatkozat mint előszerződés megszegésével okozott kár megtérítése iránti keresetét végül egyedül a III. rendű alperessel szemben tartotta fenn.

[67] Az elsőfokú bíróság – az ítélete [43] bekezdésében foglaltak szerint – a felperes elsődleges keresetét teljes egészében, mindkét kérelem tekintetében elutasította, és a felperes másodlagos, a rég. Ptk. 6. § -ára alapított keresetét ítélte jogalapjában fennállónak, összecszerülésében a megítélt összeg erejéig alaposnak.

[68] A felperes 69. sorszámú fellebbezésének petituma [fellebbezés 1. oldal (i) pont a) és b) alpontok] az elsődleges kereset első elemével összefüggő konkrét fellebbezési kérelmet egyáltalán nem tartalmazott – a tartalom szerinti elbírálás elvére [rég. Pp. 3. § (2) bekezdés] figyelemmel sem.

[69] Az elsőfokú bíróság elsődleges keresetet egyértelműen elutasító elsőfokú ítéleti rendelkezését a felperes fellebbezésének csak a másodlagos kérelme („SZERZŐDÉSEN ALAPULÓ MARASZTALÁS – MÁSODLAGOS KÉRELEM”, felperes fellebbezése 4. oldal) érintette, de kizárólag az elsődleges kereset második része, a „szerződésszegéssel okozott kár” megtérítése tekintetében: az elsőfokú ítéletet ebben a részében akként kérte megváltoztatni, hogy a másodfokú bíróság a II. és III. rendű alpereseket a keresetében foglaltaktól eltérően egyetemlegesen kötelezze.

[70] A felperes fellebbezési kérelmében a keresetétől nem csak ebben és az összecszerűség vonatkozásában tért el, hanem a tényállás és az érvényesített jog vonatkozásában is. Kérelme ugyanis azon alapult, hogy a bérleti szerződés egyrészt 2012. április 4. napjától az ítélethozatalig terjedő időre létrehozható, másrészt annak teljesítése az alperesek érdekkörében felmerült okból lehetetlenült, ezért a régi Ptk. 312. §-a alapján kártérítési követelés támasztható velük szemben. A Kúria hangsúlyozza: ilyen érvényesített jogon alapuló keresete a felperesnek az elsőfokú eljárás berekesztéséig nem volt.

[71] A II. rendű és III. rendű alperesek 67. és 68. sorszámú fellebbezéseikben – értelemszerűen – kizárólag az őket marasztaló, a felperes másodlagos keresetének részben helyt adó elsőfokú ítéleti rendelkezést támadták. Ehhez képest a felperes csatlakozó fellebbezése is – annak járulékos jogi természete folytán – kizárólag e rendelkezéshez kapcsolódhatott, annak megváltoztatására irányulhatott [rég. Pp. 244. § (1) bekezdés].

[72] A másodfokú bíróság a jogerős ítélet [32] bekezdésében rögzítettek szerint az elsőfokú ítéletnek az alpereseket fizetésre kötelező, illetve a késedelmi kamat megfizetése iránti keresetet részben elutasító rendelkezéseit tekintette fellebbezettnek. A jogerős ítélet [40], [41] és [43] bekezdéseiben kifejtettek alapján pedig úgy ítélte, hogy az alperesek nem kötelezhetők sem biztatási kár, sem szerződésszegéssel okozott kár megtérítésére, amely kizárta a felperes fellebbezési, csatlakozó fellebbezési kérelme teljesítését.

[73] Összességében megállapítható tehát, hogy az elsődleges keresete első elemét (a bérleti szerződés létrehozása az ítélethozatal napjával) elutasító elsőfokú ítéleti rendelkezést a felperes fellebbezése nem érintette, az e körben sem petitumot, sem indokolást nem tartalmazott. Az elsődleges kereset második része (a szerződésszegéssel okozott kár megtérítése) vonatkozásában pedig a felperes fellebbezése meg nem engedett keresetváltoztatást tartalmazott [Pp. 247. § (1) bekezdés], ezért a másodfokú bíróság e körben csak az eredeti, az elsőfokú eljárás során előterjesztett keresetere lehetett figyelemmel, amellyel összefüggésben a jogcímhez nem, de a kereseti tényálláshoz és a keresetben érvényesített joghoz kötve volt.

[74] A kifejtettekre tekintettel a másodfokú bíróság a régi Pp. 3. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően, helytállóan, a tartalma szerint és így jogszabálysértés nélkül vette figyelembe a felperes fellebbezését, amely nem érintette a bérleti szerződés létrehozása iránti keresetét elutasító elsőfokú ítéleti rendelkezést. Ugyanezen okból a felperesnek a régi Pp. 235. § megsértésére történt felülvizsgálati hivatkozása is alaptalan.

[75] A felperes felülvizsgálati kérelmében a régi Pp. 229. § (1) bekezdését nem jelölte meg megsértett jogszabályhelyként, így az annak alkalmazásával kapcsolatban esetlegesen elkövetett jogszabálysértés a felülvizsgálati eljárásban nem volt vizsgálható. A Kúria ugyanakkor rámutat, hogy a régi Pp. 229. § (1) bekezdése értelmében az ítélt dolog tárgya: a keresettel érvényesített jogról való döntés, az annak alapjául szolgáló releváns tények és jogi

okfejtések, így a felek közötti jogviszony minősítése is, amely utóbb vitássá nem tehető, attól egy későbbi perben a bíróság sem térhet el (BH2002. 235. I., valamint 6/2022. JEH [24], [26] bekezdések). Mivel fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett az elsőfokú ítéletnek a bérleti szerződés létrehozása iránti keresetet elutasító rendelkezése, a másodfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a fellebbezési eljárásban az e körben érvényesülő anyagi jogerőhatás miatt már nem volt vizsgálható az sem, hogy a III. rendű alperes az előszerződés létrejöttét követően jogos okból tagadta-e meg a bérleti szerződés megkötését [rég. Ptk. 208. § (5) bekezdés]. Így a bérleti szerződés megkötésének megtagadása – miként azt a másodfokú bíróság ugyancsak helyesen megállapította – nem minősülhetett a III. rendű alperes részéről szerződésszegésnek, következésképp nem adhatott alapot a felperesnek szerződésszegéssel okozott kár megtérítése iránti követelés érvényesítésére.

[76] A rég. Ptk. 6. §-ára alapított másodlagos kereset jogerős ítéleti elutasításával kapcsolatban a felperes alapvetően a II. rendű alperes által ténylegesen tanúsított magatartás vonatkozásában a bizonyítékok értékelését támadta.

[77] A rég. Pp. 206. § (1) bekezdésében foglaltakkal összefüggésben kialakult és következetes bírósági gyakorlat (Pfv.21.474/2011/10., megjelent: BH2013. 119.; Kúria Pfv.21.965/2018/8., megjelent: BH2020. 324.; Pfv.20.507/2022/5.) értelmében a Kúria a felperes felülvizsgálati kérelme alapján azt vizsgálhatta, hogy a másodfokú bíróság a mérlegelés körébe vont adatok és bizonyítékok megállapítása, és azok egybevetése során nem jutott-e nyilvánvalóan helytelen és okszerűtlen következtetésre. Lényeges: az minősíthető nyilvánvalóan okszerűtlen következtetésnek, amikor a bizonyítékokból csak egyfajta, a felülvizsgálattal támadott ítélettől eltérő következtetésre lehet jutni.

[78] A felperes felülvizsgálati kérelme 5.3. pontjában (11-16. oldalak) összegezte azokat a peradatokat, amelyeket álláspontja szerint a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás felülmérlegelésekor figyelmen kívül hagyott.

[79] A felülvizsgálati kérelemben e körben előadottak tekintetében a Kúria a következőkre mutat rá.

[80] A keresetlevélben, a 2017. szeptember 14-i és november 23-i tárgyaláson (Fővárosi Törvényszék P.21.585/2017/9. és 18. számú tárgyalási jegyzőkönyv), a 29., 39., 40., 46. sorszámú és a 2022. december 12-én kelt (Fővárosi Törvényszék P.21.595/2021/36.) előkészítő iratban előadottak a felperes saját nyilatkozatai, amelyek önmaguk alátámasztására nem alkalmasak. Továbbá a Kúria kiemeli, hogy a felperes a felülvizsgálati kérelmében hivatkozott nyilatkozataiban, valamint a 29. sorszámú beadványában név8, név9 és név10 tanúk kihallgatására tett – utóbb, a 66. sorszámú beadványában visszavont – indítványában a II. rendű alperes magatartására vonatkozó tényállításait maga is többféleképpen adta elő; a Fővárosi Törvényszék P.21.585/2017/51. sorszámú beadványában pedig a releváns, főbb tényállási elemek összefoglalásakor a II. rendű alperes vonatkozásában konkrét magatartást nem jelölt meg, csupán azt adta elő, hogy rendszeresen egyeztetett az alperesekkel a költözés és a szerződés létrejötte érdekében.

[81] név2 (az egészségközpont kivitelezési munkáinak vezetője) a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott iratban (Fővárosi Törvényszék P.21.585/2017/46/F/7.) arról tett említést, hogy a helyszínen a II. rendű alperes jogelődje (jogelőd 1) a létesítmény alkalmasságáról nyilatkozott. név3 (a patika gyógyszerésze) a P.21.585/2017/46/F/11. számú írásbeli nyilatkozatban a felperes ügyvezetőjétől hallottak alapján nyilatkozta, hogy a II. rendű alperes másik jogelődje (jogelőd2) 2015 márciusi látogatása után bizakodó volt, mert név10 kifejezetten azt mondta, hogy a költözésnek nem látja akadályát. név4 a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott tanúvallomásában (Fővárosi Törvényszék P.21.585/2017/67. számú tárgyalási jegyzőkönyv) a fenntartóval kapcsolatban mindössze annyit nyilatkozott, hogy ő volt jogosult dönteni a szakrendelések áthelyezéséről. név5 pedig ugyanezen a tárgyaláson

tanúként azt adta elő a felülvizsgálati kérelemben idézett vallomásában, hogy név11 egyeztetett, ugyanakkor azonban a felperes keresetlevelének 2. oldalán rögzítettek, valamint név4 tanúvallomása szerint (Fővárosi Törvényszék P.21.585/2017/67. sorszámú jegyzőkönyv ötödik bekezdés) ez a személy nem a II. rendű alperes jogelődjei részéről járt el, hanem a megyei Önkormányzat Hivatala Szociális Egészségügyi Iroda egészségügyi szakreferenseként. név1 (a Rendelőintézet igazgató-főorvosa) és név6 (a Rendelőintézet gazdasági igazgatója) felülvizsgálati kérelemben hivatkozott tanúvallomása nem tartalmazott adatot a II. rendű alperes, illetve jogelődjei (jogelőd 1, jogelőd2) magatartására. A 2019. november 13-i tárgyaláson (Fővárosi Törvényszék P.21.585/2017/67. számú tárgyalási jegyzőkönyv) név1 tanú a gazdasági igazgatónak azokat a jogelőd 1-hez intézett leveleit csatolta, amelyekben a felperes fenntartói engedélyt kért a szakrendelések áthelyezésére, az egészségközpontban kialakított rendelők használatba vételére. név7 (a felperes könyvelője) pedig arról számolt be a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott tanúvallomásában, hogy az épületet a II. rendű alperes jogelődjei a 2012. és 2014. évi bejárás során megfelelőnek tartották.

[82] Megállapítható továbbá, hogy a keresetlevélhez F/5. szám alatt csatolt 2016. május 26-i válaszlevél nem a II. rendű, hanem a III. rendű alperes nyilatkozatát tartalmazza. Olyan levelet pedig – felülvizsgálati állításával ellentétben – a felperes nem csatolt a per irataihoz, amelyben a II. rendű alperes felhívta volna a Rendelőintézetet a költözésről való döntés meghozatalára. Ezzel összefüggésben a Kúria rámutat: a Fővárosi Törvényszék P.21.585/2017/10. sorszámú, 2017. szeptember 22-én kelt beadványában a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott 2015. június 24-i, „az irathoz F/4. alatt csatolt” levéllel kapcsolatban a felperes azt nyilatkozta, hogy „2015. június 24-én az jogelőd2 (II. rendű alperes későbbi jogelődje) levelet küldött ki Dr. név12 jogi- és koordinációs referens szakmai főtanácsadó által a városi Rendelőintézetnek”, és állítása szerint e levélből idézett. A per iratai alapján azonban ez az idézet egy 2014 októberi háttéranyagból való, a 2015. június 24-i levelet (emailt) pedig az Emberi Erőforrások Minisztériuma (dr. név12 jogi- és koordinációs referens, szakmai főtanácsadó) intézte az jogelőd2-hoz, hogy szolgáltatson háttéranyagot (kizárólag az alapvető információk – létszám, ágyszám, gazdasági helyzet, fejlesztések, aktuális ügyek – feltüntetésével) egy, a Modern Városok Program keretében megvalósuló miniszterelnöki látogatáshoz. Ez a 2014 októberi háttéranyag ugyanakkor semmilyen felhívást nem tartalmazott a II. rendű alperes részéről a Rendelőintézethez. Kiemelendő az is, hogy a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott okiratok egyike sem a felperes irányába tett írásbeli nyilatkozat.

[83] A felperes által hivatkozott bizonyítékok a fentiek szerint sem egyenként, sem összességükben nem tartalmaznak olyan adatokat, amelyek alapján a másodfokú bíróságnak a jogerős ítéletben foglaltaktól eltérő következtetésre kellett volna jutnia a régi Ptk. 6. § tényállási elemei közül az „alapos ok” tekintetében. A másodfokú bíróság ehhez képest az indokolási kötelezettségének [rég. Pp. 221. § (1) bekezdés] is megfelelően eleget tett és a régi Pp. 163. §-ában foglaltakat sem sértette meg.

[84] Miután a másodfokú bíróság a felperes másodlagos keresete tárgyában jogalapi döntést hozott, amit a felperes a fentebb írtak szerint alaptalanul sérelmezett, így a felülvizsgálati kérelemnek az összecszerűséggel kapcsolatos hivatkozásait [rég. Pp. 206. § (3) bekezdés, 252. § (2) bekezdés] nem kellett vizsgálni.

[85] Az ügy érdemére kiható eljárási szabálysértés nem történt, így a másodfokú bíróság a régi Pp. 2. § (1) bekezdését sem sérthette meg.

[86] Mindezekre tekintettel a Kúria a nem jogszabálysértő jogerős ítéletet a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

[87] A felülvizsgálati kérelem nem vezetett eredményre, ezért a Kúria a régi Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó régi Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felperest a II. rendű és III. rendű alperes jogi képviselétével felmerült, az áfát is tartalmazó felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.

[88] A II. rendű és III. rendű alperest képviselő ügyvédek munkadíját a Kúria a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet (Ükr.) 3. § (2) bekezdés *c)* pontja, (5) és (6) bekezdése, valamint a 4/A. § (1) bekezdése alapján állapította meg, mérlegelve a kifejtett ügyvédi tevékenység idő- és munkaigényét.

[89] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a régi Pp. 274. § (1) bekezdésének megfelelően – a felperes kérelmére – tárgyaláson bírálta el.

[90] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a régi Pp. 271. § (1) bekezdés *e)* pontja zárja ki.

Budapest, 2025. február 4.

Dr. Cseh Attila s.k. a tanács elnöke, Dr. Magosi Szilvia s.k. előadó bíró, Dr. Mocsár Attila Zsolt s.k. bíró, Nyíróné dr. Kiss Ildikó s.k. bíró, Dr. Szabó Klára s.k. bíró