



Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma: 16.Gf.40.359/2025/8-II.

A felperes:

Felperes1
(Felperes 1 címe.)

A felperes képviselője:

Dr. Szabó S. Attila ügyvéd
(Felperesi jogi képviselő címe)

Az alperes:

Alperes1
(Alperes 1 címe.)

Az alperes képviselője:

Kőrösi és Kardos Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Kőrösi Dániel György ügyvéd)
(Alperesi jogi képviselő címe.)

A per tárgya: kártérítés

Az elsőfokú bíróság: Fővárosi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 36.G.42.808/2023/57-I.

A fellebbezést benyújtó fél: felperes és alperes

Í t é l e t

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság részítéletét helybenhagyja, részközbenső ítéletét megváltoztatja, és a keresetet ebben a részében is elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 (tizenöt) napon belül fizessen meg az alperesnek 42.011.930 (negyvenkétfélmillió-tizenegyezer-kilencszázharminc) forint első- és másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

[1] A felperes keresetében 2.900.000.000 forint szerződésszegéssel okozott kár és 480.646.511 forint biztatási kár megtérítésére kérte kötelezni az alperest. Keresete jogalapjaként a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:183. §-ára, 6:180. § (2) bekezdésére 6:142. és 143. §-ára, a 6:522. § (2) bekezdésére, a biztatási kár megtérítése iránti kereset körében pedig a 6:587. §-ára hivatkozott.

[2] Előadta, hogy adásvételi előszerződést kötött az alperessel, amelynek alapján központi csomagfeldolgozó felépítését vállalta az általa megszerzendő ingatlanon azzal, hogy az ingatlant a projekt megvalósítását és a vételár felperes általi megfizetését követően átruházza a felperesre. A felperes adásvételi szerződést kötött a telkekre és megkezdte az építkezés előkészítését. Az adásvételi előszerződés 12.1. pontja alapján teljesítési biztosítékot kellett nyújtania, amit bankgaranciával kívánt teljesíteni. Az alperes azonban hosszas levelezést követően, azután, hogy aláírási szándékát jelezte, végül nem fogadta el a bankgarancia tervezetét, így az nem volt kibocsátható. Az alperes az általa megszabott póthatáridő eltelte után az adásvételi szerződéstől elállt.

[3] A felperes kifejtette, hogy az alperes rosszhiszeműen, együttműködési kötelezettségét megsértve járt el, amikor nem írta alá a bankgarancia tervezetét, az elállás jogszerűtlen volt, a teljesítés jogos ok nélküli megtagadásának minősül, amelynek folytán a felperes kárai megtérítésére kéri kötelezni az alperest. A kár a szerződés megghiúsulása folytán elmaradt üzemi eredmény, 2.900.000.000 forint.

[4] Az alperes az elállást követően is szorgalmazta a beruházás folytatását, a felek a szerződés módosításáról tárgyaltak, ezért a felperes tovább folytatta az építkezést, míg végül egyértelművé nem vált, hogy a projekt megghiúsult. Ebből fakadóan készkiadásai merültek fel 480.646.511 forint összegben.

[5] Az alperes a kereset elutasítását kérte. Állította, hogy a felperes késedelembe esett a teljesítési biztosíték nyújtásával, a póthatáridő is eredménytelenül telt el, így a Ptk. 6:154. § (2) bekezdés b) pontja alapján elállhatott a szerződéstől. Álláspontja szerint eleget tett együttműködési kötelezettségének, a felperes volt az, aki az adásvételi előszerződésbe ütköző finanszírozási szerződést kötött a bankkal. Vitatta, hogy megvalósultak volna az utaló magatartás törvényi tényállási elemei, vitatta a felperes által megjelölt károk bekövetkezését, összegét és okozati összefüggését saját magtartásával. Állította, hogy a felperes nem tett eleget kárenyhítési kötelezettségének.

[6] Az elsőfokú bíróság részközbenső és részítéletével megállapította, hogy a felperes 2.9 milliárd forint kár megfizetése iránti keresete alapos a kártérítés követelése iránti jog fennállása tekintetében, ezt meghaladóan elutasította a keresetet.

[7] Tényként állapította meg, hogy az alperes a csomaglogisztikai hálózat költséghatékonyságának és optimalizálásának javítása érdekében központi csomagfeldolgozót kívánt beszerezni. Ennek érdekében 2022. május 18. napján adásvételi előszerződést kötött a felperessel. A szerződés 2.1. és 2.2. pontja értelmében a felperes telekalakítás útján kialakítja helységi-on a projektingatlant, és azon saját beruházásban vállalja megvalósítani a központi csomagfeldolgozót a szerződés 2. számú mellékletét képező minimum követelményeknek és a beszerzési eljárásban adott szakmai ajánlatának megfelelően. A felperes a kulcsrakész kivitelezésre, végleges használatbavételi engedély megszerzésére és az épület ingatlan-nyilvántartásban való feltüntetésére vállalt kötelezettséget, továbbá arra, hogy a kialakítandó ingatlant az alperes részére eladja, aki azt megveszi. A felek az ingatlan vételárát nettó 45.739.346 euró összegben állapították meg, amelyből a telekre nettó 7.647.279 euró, a felépítményre pedig nettó 38.092.067 euró esik. A vételár összege automatikusan indexálásra kerül.

[8] A 12.1. pont szerint a felperes a szerződés aláírását követő 20 napon belül a nettó vételár 10%-ának megfelelő összegű, 4.573.935 euró teljesítési biztosítékot köteles nyújtani az alperes részére, amely átalakulhat a szerződés 7.2. pontjában szabályozott jótállási biztosítékká. A teljesítési biztosíték a felperes választása szerint lehet az alperes mint kedvezményezett részére kiállított visszavonhatatlan, feltétel nélküli és legalább a szerződés aláírásának napjától számított 610 napig, de minimum a végleges szerződés megkötésének időpontjáig érvényes bankgarancia vagy a szerződésben meghatározott pénzforgalmi számlára történő óvadéki befizetés. A teljesítési biztosíték a felperesnek a szerződésből eredő kötelezettségei teljesítésének, valamint bármilyen alperes felé fennálló fizetési kötelezettségének biztosítékaul szolgál, így a fentiek szerint nyújtott teljesítési biztosíték felhasználható alperes részéről különösen a felperes nem szerződésszerű teljesítéséből eredő kötbérigénye, vagy kártérítési igénye, illetve a kifizetett foglaló és vételárelőleg visszafizetési igénye érvényesítésére.

[9] A 12.6. pontban a felperes tudomásul vette, hogy a szerződésben foglaltak szerint őt megillető követelés engedményezése és az őt terhelő kötelezettségek átvállalása, valamint az alperessel szemben fennálló követelésének a zálogba adása, faktorálása kizárólag alperes előzetes írásbeli beleegyezése birtokában történhet.

[10] A felperes 2022. május 18-án adásvételi előszerződést kötött a cégl Kft.-vel a szerződésben meghatározott telkekre 4.438.160 euró + áfa vételár ellenében.

[11] A peres felek 2022. szeptember 1-jén módosították az adásvételi előszerződést, a teljesítési biztosíték nyújtásának határidejét 2022. október 1. napjában határozták meg.

[12] 2022. szeptember 5. napján a felperes megindította a felvonulási terület előkészítéséhez szükséges munkálatokat, felvonult a területre, megkezdte a létesítmény építéséhez szükséges földmunkát és egyéb tevékenységeket, így szervízút, kerítés, felvonulási területek megépítését, előre megrendelt építőanyagok szállítását. Az építőanyagokat egy külön területen kellett tárolni, amelynek használata érdekében tárolási és vállalkozási feladatokat is magában foglaló szerződést kötött. Az építési engedélyt 2022. október 18-án adták ki.

[13] A felperes 2022. szeptember 2-án hitelszerződést kötött az bank Nyrt.-vel, amelyben a bank meghatározott feltételekkel garancianyilatkozat kibocsátását vállalta 4.573.935 euró összeg erejéig. Ennek feltétele volt egyebek mellett a projektből a jövőben származó felperesi követelésen alapított jelzálogjog bejegyzése a Hitelbiztosítéki Nyilvántartásba.

[14] A felperes 2022. szeptember 8-án megküldte az alperesnek a jelzálogjog alapításáról történő értesítés és teljesítési utasítás tudomásulvételét tartalmazó nyilatkozatot. Eszerint az alperes a felperessel szemben a jövőben keletkező követeléseit nem kívánja a levélben megjelölt követelésekkel szemben beszámítás útján érvényesíteni. Az alperes ezt kifogásolta, mivel nem tartotta összeegyeztethetőnek az adásvételi előszerződés 12.5. pontjában szabályozott beszámítási jogával. A felperes a tervezetet módosította.

[15] Az alperes 2022. október 6-án kelt levelében jelezte, hogy a felperes az előszerződés módosításában meghatározott póthatáridőn belül sem nyújtotta a teljesítési biztosítékot, és felhívta annak 2022 október 12-éig történő rendelkezésre bocsátására.

[16] A felperes 2022. október 10-én kelt levelében kérte, hogy az alperes a 2022. szeptember 8-án részére megküldött jelzálog bejegyzés tudomásul vétele tárgyú nyilatkozatot, továbbá a 4 darab új telekre vonatkozó kiegészítő megállapodást, vagy ennek hiányában a

telkek létrejöttére vonatkozó tudomásulvételi nyilatkozatot aláírva küldje vissza a felperesnek. Utalt arra, hogy ezek hiánya jelentős akadálya a bankgarancia kiadásának.

[17] Az alperes 2022. október 11-én kelt levelében közölte, hogy a 2022. május 18. napján kelt adásvételi előszerződés 12.6. pontjában foglaltakra figyelemmel a felperesnek előzetesen tájékoztatnia kellett volna alperest a követelés elzálogosításáról, illetve előzetes írásbeli engedélyt kellett volna kérnie ennek vonatkozásában, de ezt a kötelezettségét a felperes nem teljesítette. Kijelentette, hogy alperesnek nem áll módjában a kért nyilatkozatot aláírni, továbbá kérte felperest az előszerződésben foglaltak szerinti eljárás betartására.

[18] Az alperes egy másik, szintén 2022. október 11-én kelt levélben kifejtette, hogy a bankgaranciának feltétel nélkülinek kell lennie. Erre hivatkozással kérte a bankgarancia-nyilatkozat tervezetének c) pontját törölni. A felperes 2022. október 11-ei e-mailjében hangsúlyozta, hogy az alperes által kért módosítást elvégezte, a szóban forgó pontot törölte, ezért mellékelten elküldte a teljesítési garancia végleges változatát. Az alperes 2022. október 12-én kelt válaszában megköszönte a módosítások átvezetését, a bankgarancia tartalmát megfelelőnek minősítette.

[19] Ezt követően az alperes 2022. október 14-én a Ptk. 6:154. § (1) bekezdésére és (2) bekezdés b) pontjára hivatkozással elállt az adásvételi előszerződéstől. Ennek okaként azt jelölte meg, hogy a felperes 2022. október 1. napjáig nem bocsátotta rendelkezésére a teljesítési biztosítékot, amelyre tekintettel póthatáridőt tűzött, ami szintén eredménytelenül telt el.

[20] Az elállást követően a felperes 2022. november 15. napján kelt levelében közölte, hogy továbbra is bízik az alperessel való együttműködésben és folytatja a munkálatokat. 2023. január 20-án az alperes megküldte felperesnek az adásvételi előszerződés 2. számú módosításának tervezetét, amit a felperes nem fogadott el és saját tervezete alapján kívánta a tárgyalások folytatását. 2023. február 6. napján kelt levelében is sürgette az egyeztetéseket, egyúttal jelezte, hogy 10 milliárd forint nagyságrendben vállalt kötelezettséget a beruházás megvalósítására, a munkák elindultak, a szerkezetkész állapotot hamarosan eléri. Ugyanezen a napon a gazdaságfejlesztési miniszter közbenjárását kérte, egyúttal vitatta az alperesi elállás jogszerűségét. Az alperes kitartott az elállás jogszerűségére vonatkozó álláspontja mellett, továbbá nem tartotta elfogadhatónak a felperes által meghatározott feltételeket.

[21] A felperes végül 2023. április 25-én kelt, név gazdaságfejlesztési miniszternek címzett levelében közölte, hogy meglátása szerint nincs szakmai, politikai szándék a projekt eredeti feltételek melletti megvalósítására, ezért az elállás tudomásul vétele mellett kezdeményezte a felek közötti pénzügyi elszámolást.

[22] Részközbenső és részítéletének jogi indoklásában az elsőfokú bíróság nem értett egyet azzal a felperesi érveléssel, hogy az alperes joggal való visszaélést valósított meg az bank Nyrt. részéről megkívánt nyilatkozat aláírásának megtagadásával. A csatolt okiratokból nem volt megállapítható, hogy a számára megküldött nyilatkozattervezetekkel kapcsolatban az alperes pontosan milyen módosításokat kért, illetve mi volt az a szöveg, amelyet a 2022. október 12-ei e-mailben elfogadhatónak tartott. Erre figyelemmel az elsőfokú bíróság abból indult ki, hogy a felperes nem tudott olyan bankgarancia nyilatkozatot bemutatni az alperes részére, amellyel maradéktalanul teljesítette volna az adásvételi előszerződés 12.1. pontjában foglalt teljesítési biztosíték nyújtására vonatkozó kötelezettségét. A felperesnek ezt a kötelezettségét az adásvételi előszerződés 12.6. pontjában foglalt feltételek figyelembevételével kellett volna teljesíteni, azaz a felperesnek az alperessel szemben fennálló követelése zálogba adására kizárólag alperes előzetes írásbeli beleegyezése esetében lett volna lehetősége.

[23] Az adásvételi előszerződés 12.1. pontja egy olyan objektív követelményt támasztott a teljesítési biztosítékkal szemben, amelynek betartását az alperes joggal várta el a felperestől. Ez az objektív körülmény azt jelentette, hogy felperes az alperessel szembeni követelését kizárólag alperes előzetes írásbeli beleegyezése esetén zálogosíthatja el. A felperes által bemutatott bankgarancia nyilatkozat ezt az objektív követelményt nem teljesítette, emiatt az alperes alapos indokkal nem fogadta el a felperes által felajánlott teljesítési biztosítékot, azaz joggal tagadta meg a bankgarancia nyilatkozat aláírását. Ezt az alperesi joggyakorlást nem lehet joggal való visszaélésnek minősíteni. Téves az az értelmezése az adásvételi előszerződés 12.6. pontjának, hogy a „vevővel szemben fennálló követelés” kitétel nem vonatkozik a jövőben keletkező követelésekre. Nem áll rendelkezésre a peres iratanyagban olyan bankgarancia nyilatkozat, amely már nem tartalmazza a felperesi követelés elzálogosításra irányuló feltételt, ezért a tanúvallomások ismeretében sem lehet joggal való visszaélésnek tekinteni, hogy az alperes megtagadta az aláírást.

[24] Az elsőfokú bíróság ennek ellenére jogellenesnek ítélte az alperes elállását. Kifejtette: ha a jogosult a Ptk. 6:154. § (1) bekezdésére alapítottn kívánja elállási jogát gyakorolni, akkor ezt kizárólag a Ptk. 6:153. § (1) bekezdés keretein belül teheti meg. A Ptk. 6:154. §-a alapján a jogosultat az elállási jog kizárólag a kötelem tárgyát képező szolgáltatás teljesítésének késedelme esetén illeti meg. Az adásvételi előszerződésben a felperes szolgáltatását a központi csomagfeldolgozó alperesi igény szerinti kialakítása és alperesnek történő eladása képezte. Az alperes csak abban az esetben gyakorolhatta volna jogszerűen az elállási jogot, ha a felperes ezzel a kötelezettségével esik késedelembé.

[25] A teljesítési biztosíték átadása is a felperes kötelezettségébe tartozott, de ennek a kötelezettségnek a megsértése nem eredményezheti a Ptk. 6:154. §-a szerinti elállás jogszerű gyakorlását, mert az adásvételi előszerződés alapján ez a felperesi kötelezettség nem minősült a Ptk. 6:1. §-ban szabályozott szolgáltatásnak. Az elállási jog szempontjából szolgáltatás alatt csak olyan kötelezettség értendő, amely létrehozza a felek közötti kötelmet a Ptk. 6:1.§ (1) bekezdése és a 6:2. § (1) bekezdése alapján. A teljesítési biztosíték nyújtásában való megegyezés csak egy csekély részét képezte a felperesi kötelezettségnek, így semmiképpen sem minősíthető a felek közötti kötelmet létrehozó szolgáltatásnak. Ezt az értelmezést erősíti a Ptk. 6:3. §-a is, amely szerint a szolgáltatás teljesítésével megszűnik a

kötelem. Könnyen belátható, hogy a felek közötti kötelem, azaz az adásvételi előszerződés nem szűnt volna meg abban az esetben, ha felperes a teljesítési biztosítékot nyújtotta volna az alperes részére.

[26] Nem lett volna akadálya annak, hogy a felek az adásvételi előszerződésben elállási okként nevesítsék a teljesítési biztosíték nyújtásának elmulasztását, mint ahogy azt egyébként tették az adásvételi előszerződés 2.5. pontjában, amelyben elállási indokként szabályozták az egyes részteljesítési határidők elmulasztását. A teljesítési biztosíték elmulasztásának esetére azonban ilyen kikötéssel nem éltek a felek, ezért alperest sem a Ptk., sem pedig az adásvételi előszerződés nem jogosította fel arra, hogy a teljesítési biztosíték késedelmes nyújtásának vagy elmulasztásának esetére gyakorolja az elállási jogát.

[27] Az alperes ezért jogellenesen állt el az adásvételi előszerződéstől, amely magatartásával lehetetlenné tette a felperesi teljesítést. A felperes így a Ptk. 6:180. § (2) bekezdése szerint szabadult a szerződésből eredő teljesítési kötelezettsége alól, és a szerződésszegéssel okozott kárának megtérítését követelheti az alperestől.

[28] A 2.900.000.000 forint kár megfizetése iránti kereset esetében az alperes jogellenes magatartása, vagyis az elálló nyilatkozat megtétele indította el azt az oksági folyamatot, amelynek eredményeként a felperes elesett a perbeli projektből várható hasznától. A felperesi teljesítés ugyanis az alperesnek felróhatóan lehetetlenné vált, ennek következtében a felperes elesett a várható hasznától. A felperest ért kár egyértelműen kimutatható, mivel felperes az üzleti élet szereplőjeként anyagi haszonszerzési céllal kötött szerződést az alperessel, és az ingatlanért járó ellenértéket is úgy kalkulálta, hogy számára nyereséggel járjon az adásvételi előszerződés teljesítése. Az alperes az elállással ettől a lehetőségtől fosztotta meg jogellenesen a felperest.

[29] Nem értett egyet az elsőfokú bíróság azzal a felperesi érveléssel, hogy a bruttó üzemi eredménytől való elesés tapadó kárnak minősülne, hiszen az csak a projekt befejezését követően került volna a felperes vagyonába. A felperes ugyanakkor utalt arra, hogy másodlagosan elmaradt haszonként érvényesíti kártérítési igényét, és ezzel egyetértve állapította meg az elsőfokú bíróság a kereset jogalapjának fennállását. Az alperes szerződésszegése szándékos volt, így teljes kártérítéssel tartozik a Ptk. 6:143. § (3) bekezdése értelmében.

[30] Az elsőfokú bíróság aaptalannak ítélte ugyanakkor a készkiadások megtérítésére irányuló, a Ptk. 6:587. §-ára alapított igényt. A 16. sorszámú jegyzőkönyvbe foglalt tájékoztatás értelmében a felperes érdeke volt annak bizonyítása, hogy az alperes szándékosan hozta a felperest abba a helyzetbe, hogy magas pénzügyi és műszaki költséggel az elállást követően a kivitelezést folytassa, majd észszerű indokok nélkül, önkényesen tagadta meg a végső szerződéses együttműködést. A lefolytatott bizonyítási eljárás adatai azonban nem támasztják alá a felperes állítását. A tanúvallomásokból azt lehet megállapítani,

hogy a felperes, valamint alperesi oldalról a projekt szakmai vezetése bizakodott a perbeli projekt folytatásában. Voltak egyeztetések a felek között a beruházás folytatása kérdésében, de ezeken az alperes nem fejtett ki olyan magatartást, amelynek tulajdonítható lenne a felperes részéről a beruházás folytatása. Az alperes nem szólította fel a felperest arra, hogy folytassa a kivitelezést, és nem is fejtett ki olyan magatartást, amely erre indította volna a felperest.

[31] A tárgyalások kimenetele bizonytalan volt, már a 2023. januári levelezésből kiderül, hogy mindegyik félnek megvolt a saját elképzelése a projekt folytatásáról, de ezek az elképzelések nem találkoztak egymással. Ha a felperes folytatta a beruházást, akkor olyan üzleti kockázatot vállalt, amelynek megtérítését nem követelheti az alperestől.

[32] Az elsőfokú bíróság részközbenső és részítélete ellen a felperes és az alperes is fellebbezést terjesztett elő.

[33] A felperes fellebbezésében a keresetet elutasító részítéleti rendelkezés megváltoztatását kérte és közbelső ítélettel annak megállapítását, hogy a felperes teljes keresete alapos a kártérítés követelése iránti jog fennállása tekintetében.

[34] Állította, hogy részközbenső és részítélet hozatalának a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX törvény (a továbbiakban: Pp.) 341.§ (2), (3) és (4) bekezdéseinek helyes alkalmazásával nem lett volna helye. Az elsőfokú bíróság valamennyi kereset jogalapját elbírált, nincsenek a keresetnek önállóan elbírálható részei, amelyekről nem döntött, így sem részítélet, sem részközbenső ítélet hozatalának nem volt helye.

[35] Az elsőfokú bíróság tévesen ítélte meg a készkiadás megtérítése iránti kereseti igényt, mivel a felperes olyan perfelvételi nyilatkozatot sosem tett, hogy a készkiadásai kizárólag az elállást követően merültek fel, ekként az alperesi biztatásból erednek. A keresetlevél 8. oldalának utolsó bekezdése („Az alábbi táblázatban összegyűjtöttük azon felperesi költségeket, amelyek az alperesi elállást követően szükségtelen, kizárólag a projektnév projekt sajátossága miatti kiadásnak bizonyultak”) nem azt jelenti, hogy a költségek az alperesi elállást követően merültek fel, hanem azt, hogy az alperesi elállást követően vált csak nyilvánvalóvá a felperes számára, hogy az addigi beruházási költségek szükségtelennek bizonyultak. A keresetlevélben tételesen felsorolt, összesen 480.646.511 forint értékű költségeket tehát nem biztatási kárként kérte megítélni, hanem készkiadásként a Ptk. 6:142. §-a és – az ítélet [175] pontjával megegyezően – a Ptk. 6:143.§ (2) bekezdése szerint, a jogellenes elállás, mint szerződésszegő magatartás következményeként. Hivatkozott még emellett a Ptk. 6:144. § (2) bekezdésére is, miszerint ezen költségek részben a kármegelőzési és kárenyhítési kötelezettség teljesítése körében merültek fel.

[36] Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem bírálta el azt a jogalapi hivatkozását, miszerint a jogellenes elállás a Ptk. 6:183. §-a szerint a teljesítés jogos ok nélküli megtagadásának tekintendő, amelyre figyelemmel a felperes a Ptk. 6:180. § (2) bekezdése alapján a lehetetlenné válás jogkövetkezményeit választva a szerződésszegéssel okozott kárainak megtérítésére jogosult.

[37] Az alperes fellebbezési ellenkérelmében a keresetet elutasító részítéleti rendelkezés helybenhagyását kérte. Hangsúlyozta, hogy a felperes a keresetlevelében is két külön igényként jelölte meg a 480.646.511 forint készkiadást és külön a 2.900.000.000 forint tapadó kárt. Felperes az egész elsőfokú eljárásban arra alapozta igényét, hogy olyan készkiadásai keletkeztek az elállást követően, amelyek abból eredtek, hogy a kivitelezést az alperes biztatására tekintettel folytatnia kellett. A felperes valamennyi tanúbizonyítási indítványa is arra vonatkozott, hogy igazolni kívánta, a készkiadásai azért merültek fel, mert alperesi biztatásra folytatta a kivitelezést. A bizonyítás azonban eredménytelen volt, az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy az alperes nem fejtett ki olyan magatartást, amely alapos okkal a projekt folytatására indította volna a felperest. A felperes által megjelölt készkiadások egy része egyébként sem kötődik a perbeli szerződéshez, más részük pedig az elállást követően keletkezett. Megalapozatlan a felperes azon állítása is, hogy a költségek részben a felperes kármegelőzési és kárenyhítési kötelezettségei teljesítése körében merültek fel. Erre vonatkozóan semmilyen érdemi tényállítást nem tett és bizonyítási eszközt nem jelölt meg a felperes.

[38] Az alperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság részközbenső ítéletének megváltoztatását kérte akként, hogy az ítéltábla a felperes 2.900.000.000 forint kár megfizetése iránti keresete vonatkozásában is utasítsa el a keresetet elsődlegesen azért, mert az alperes elállása jogszerű volt, másodlagosan mert a felperesnek nem volt határozott kereseti kérelme az elmaradt haszon vonatkozásában, harmadlagosan mert nem állapítható meg okozati összefüggés az elállás és a felperes esetleges elmaradt haszna között.

[39] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság hibásan értékelte, hogy az alperesi elállás jogszerűtlen volt. Hangsúlyozta, hogy a teljesítési biztosíték a felperesnek a szerződésből eredő első lényeges kötelezettségvállalása volt, a szolgáltatás része, amelyet az elsőfokú bíróság szerint sem tudott határidőre teljesíteni. Az elsőfokú bíróság álláspontjával ellentétben a teljesítési biztosíték nem csak „egy csekély részét képezte a felperesi kötelezettségnek”, hanem kifejezetten érdemi és meghatározó eleme volt a szerződésnek és így a felperes szolgáltatásának is. Az adásvételi előszerződés 12.1. pontja értelmében a teljesítési biztosíték garantálta volna alperes javára, hogy bármilyen felperesi szerződésszegés esetén kielégítse a kár-, kötbér- vagy bármilyen egyéb igényét. A teljesítési biztosíték nyújtása nélkül az alperes olyan helyzetbe került, hogy mindenféle felperesi garanciavállalás nélkül kellett volna fizetést teljesítenie és kizárólag bíznia abban, hogy a felperes majd határidőben teljesíti szerződés kötelezettségeit. Az alperes semmilyen biztosítékkal nem rendelkezett volna az esetleges felperesi hibás teljesítésből eredő jótállási igények érvényesítésére sem. A teljesítési biztosíték így a felperes részéről teljesítendő első lényegi kötelezettség, a felperesi szolgáltatás első mérföldköve volt.

[40] Az elsőfokú bíróság tévesen, kizárólag a depó felépítését értelmezte szolgáltatásként, holott a szerződés alapján a felperesnek számos egyéb kötelezettsége is volt, melyek a szerződés alapján nyújtandó szolgáltatás részei voltak. Nem értett egyet az alperes az elsőfokú bíróság ítéletének a Ptk. 6:3. §-án alapuló érvelésével sem. Ha ugyanis egy szerződés alapján több kötelezettséget is teljesíteni kell, akkor egy kötelezettség teljesítése a teljes szerződést nem szünteti meg, kizárólag csak a teljesített részkötelezettség vonatkozásában. Ráadásul a bankgaranciát nemcsak nyújtania kellett a felperesnek, hanem fenn is kellett tartania még a birtokbaadást követő 24 hónapig. Mindezek alapján az elállás jogszerű volt.

[41] Az elsőfokú részközbenső ítéleti rendelkezés megváltoztatására irányuló kérelme másodlagos indokaként az alperes arra hivatkozott, hogy a felperes nem terjesztett elő határozott keresetet a jogalap vonatkozásában. A keresetlevélben ugyanis a 2.900.000.000 forintos összeg kapcsán a Ptk. 6:144. § (2) bekezdése értelmében alkalmazandó 6:522. § (2) bekezdés b) pontja alapján kérte az alperes marasztalását. A keresetváltoztatás elnevezésű beadványában ezt fenntartotta, és részletesen elemezte, hogy követelése miért tapadó kár. Mindössze két mondatban utalt arra, hogy ha nem tapadó kár, akkor elmaradt haszon, azonban ezt alátámasztó tényállást és jogi érvelést nem adott elő. Az elmaradt haszon vonatkozásában így a kereset nem felel meg a Pp. 170. § (2) bekezdés b) és d) pontjának. Mindössze egy utalás alapján nem állapíthatta volna meg az elsőfokú bíróság a kereset jogalapjául az elmaradt haszon iránti igényt.

[42] Az alperes harmadlagosan az okozati összefüggés hiányára hivatkozott. Előadta, hogy az elálláskor az ingatlanok még építési engedélye sem volt, még el sem kezdődött az építkezés, az üres építési telket a felperes bármikor értékesíthette volna. Az elállás után a felperes – amint azt az elsőfokú bíróság is megállapította – saját üzleti kockázatára folytatta a kivitelezést, majd ezen kivitelezést jelölte meg annak okaként, hogy nem tudja értékesíteni az ingatlant. Az elállás már több mint három évvel ezelőtt történt, a felperes azonban azóta sem próbálta meg sem másnak értékesíteni az ingatlant, akár mint telket, akár mint más célra építendő ipari épületet, így nem az elállás az oka a felperes elmaradt hasznának, hanem felperesnek az értékesítéssel vagy egyéb hasznosítással kapcsolatos passzív hozzáállása.

[43] Arra az esetre, ha megváltoztatásra nincs lehetőség, az elsőfokú bíróság részközbenső ítéleti rendelkezésének hatályon kívül helyezését kérte az alperes. Ezen kérelme indokaként lényegében visszautalt a kereset határozatlanságával kapcsolatban a megváltoztatásra irányuló kérelme körében kifejtettekre. Hivatkozott arra, hogy a keresetváltoztatásból az sem derült ki, hogy milyen sorrendben kéri elbírálni a kereseteket a felperes, így az nem felelt meg a Pp. 173. §-ának sem. Az elsőfokú bíróság így megsértette a Pp. 2. § (2) bekezdését és túlterjeszkedett a kereseten, amikor az elmaradt haszonra vonatkozó, nem határozott keresetet elbírált.

[44] A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság részközbenső és részítélete közbenső ítéleti rendelkezésének helybenhagyását kérte. Érvelése szerint a garanciavállaló egyoldalú nyilatkozat kötelemkeletkeztető hatású, a teljesítési biztosíték nyújtása azonban nem. A felperes kötelezettsége nem minősült a Ptk. 6:1. §-ban szabályozott szolgáltatásnak. Az egyedüli szolgáltatásnak a felek a logisztikai központ megépítését tekintették, amit alátámaszt az adásvételi előszerződés 2.5. és 4.4. pontja is, amelyek részletesen szabályozzák az egyes kivitelezési fázisok, a kiviteli tervek, a csarnokterület és fingerak átadásával való késedelemhez fűződő nevesített elállási jogot. A teljesítési biztosítékok körében ilyen elállási jogot nem szándékozott kikötni az alperes, az erre vonatkozó érdekét leengedte. Az érdekleengedés elsődleges következménye, hogy a jogosult az egyébként szerződésszegésnek minősülő kötelezett magatartást nem tekinti annak.

[45] Az alperes semmilyen bizonyítást nem ajánlott fel sem az érdekmúlásra, sem a gazdasági lehetetlenülésre, így nem hivatkozhat arra, hogy a biztosítékadási kötelezettség lényeges kötelezettség lett volna. A felperes saját szolgáltatásának a terület és a csarnok átadása minősült, nem pedig a biztosítékadás. A felek az előszerződés 2.5. pontjában kifejezetten és egyértelműen leírták, hogy az eladó felperes és a vevő alperes milyen magatartást tanúsíthat, ha a felperes a kivitelezés egyes részütemeivel késedelembe esik. Nem lett volna akadálya annak, hogy a felek a szerződési szabadságukkal élve elállási jogot alapítsanak az alperes részére a garanciavállalási nyilatkozat késedelmes teljesítése esetére, ezzel a lehetőséggel azonban nem éltek.

[46] Állította, hogy az elmaradt vagyoni előny iránti keresetének jogalapját egyértelműen megjelölte az elsőfokú eljárásban a Ptk. 6:142. §-a alapján alkalmazandó 6:522. § (2) bekezdés b) pontjában. Az okozati összefüggés kérdésével kapcsolatban utalt az elsőfokú eljárásban 2024. október 21-én benyújtott beadványára, továbbá az F/35-36., illetve F/52-54. szám alatt csatolt iratokra, amelyekkel részletesen bemutatta és bizonyította az ingatlan értékesítésére irányuló törekvéseit. Az értékesítést vagy egyéb módon történő hasznosítást azonban akadályozták az alperesi megrendelés egyedi műszaki megoldásai, így a raszterek piaci szabványtól eltérő kiosztása, valamint az alacsony hasznos belmagasság.

[47] A felperes az alperesi elállás ellenére köteles volt folytatni az építkezést, hiszen a 2022. májusban megrendelt és legyártott vasbeton épület vázszerkezet beépítés hiányában tönkrement volna. A projekt beszállítói és alvállalkozói szerződéseitől való elállás nagyobb kárral járt volna, mint a projekt folytatása, hiszen a legyártott termékek ellenértékét a beszállítók követelték volna. Az adott készültségi fokon azonban a felperes a fejlesztésben megállt, mert átlátta az üzleti tapasztalatok alapján, hogy nincs értelme az irodaépület és finger csarnok bővítéseknek, mivel nincs rá piaci kereslet.

[48] A felperes fellebbezése alaptalan, az alperes fellebbezése megalapozott.

[49] Az elsőfokú bíróság az eljárási szabályokat betartotta, a tényállást helyesen állapította meg, az abból levont jogi következtetéseivel azonban csak a biztatási kár megtérítése iránti kereset körében értett egyet az ítéltábla.

[50] Az ítéltábla nem osztotta a felperes álláspontját abban a körben, hogy eljárásjogi akadálya lett volna a részközbenső és részítélet hozatalának. A felperes valódi tárgyi keresethalmazatban érvényesítette a szerződésszegéssel, valamint az utaló magatartással okozott kár megtérítésére irányuló igényét. A Pp. 341. § (2) bekezdése értelmében a bíróság egyes kereseti kérelmek felől vagy a kereseti kérelemnek önállóan elbírálható egyes részei felől részítélettel is határozhat, ha a többi kérelem vagy kérelemrész, illetve a beszámítás eldöntése végett további tárgyalásra van szükség. A (4) bekezdés szerint pedig, ha a keresettel érvényesített jog fennállása és az ennek alapján a felperest megillető követelés összege vagy mennyisége tekintetében a vita elkülöníthető, a bíróság a jog fennállását közbenső ítélettel előzetesen is megállapíthatja.

[51] Miután a felperes a két keresetét eltérő jog alapján, eltérő tényekre alapítva terjesztette elő, azok önállóan elbírálhatók voltak, és mivel az elsőfokú bíróság a biztatási kár címén előterjesztett kereset jogalapját nem látta megállapíthatónak, nem volt akadálya annak, hogy azt részítélettel elutasítsa. A szerződésszegéssel okozott kár megtérítése iránti igény esetében pedig az elsőfokú bíróság úgy ítélte meg, hogy a jog fennáll, a követelés összegére azonban még további bizonyítás szükséges, ezért a Pp. 341. § (4) bekezdésének megfelelően hozhatott közbenső ítéletet.

[52] Alaptalanul hivatkozott fellebbezésében a felperes arra is, hogy biztatási kár megtérítése iránti keresete nem volt, és a 480.646.511 forint összegű költségek megtérítését a Ptk. 6:142. §-a és a 6:143. § (2) bekezdése alapján kérte.

[53] A felperes már a keresetlevelének 19. oldalán, a III. „A kereseti jogalapok” címet viselő részben megjelölte a Ptk. 6:587. §-át és idézte a normaszöveget. A 21. oldalon előadta, hogy a kereseti igénynek három konjunktív jogcíme van, ezek egyike a „biztatási kár/ráutaló magatartás”, ami a szerződés módosítására és a beruházás folytatására ösztönözte a felperest az elállás utáni, október 12. és február 27. közötti időszakban.

[54] Az alperes írásbeli ellenkérelmének III.2.3. pontjában vitatta az utaló magatartásra vonatkozó felperesi állításokat, amelyre válaszul a felperes a válasziratának „VII. A biztatási kár” címet viselő pontjában, a 11. oldaltól kezdődően részletesen kifejtette az utaló magatartással kapcsolatos álláspontját, kifejezetten erre vonatkozó eseti döntéseket idézett, majd kifejtette, hogy a konkrét esetben mely körülmények bizonyítják az utaló magatartás tényállási elemeit.

[55] Az elsőfokú bíróság a 2024. május 17-én megtartott perfelvételi tárgyaláson a Pp. 191. §-a szerint összegezte a jogvita szempontjából lényeges nyilatkozatokat. Ennek keretében a készkiadás megtérítésére irányuló kereset körében (16. sorszámú jegyzőkönyv 8. oldala) azt rögzítette, hogy a kereset szerint az alperes az elállás után a szerződés módosítására és a beruházás folytatására ösztönözte a felperest, és ezzel kapcsolatban biztatási kár keletkezett a felperesnél. Az összegzéssel kapcsolatban a peres feleknek nem volt észrevételük.

[56] Az elsőfokú bíróság tehát akként értelmezte a felperes keresetét, hogy a készkiadások megtérítésére vonatkozó igény alapja a Ptk. keresetlevélben megjelölt 6:587. §-a, majd a Pp. 237. §-a alapján az ezzel kapcsolatos bizonyítási érdekről tájékoztatta a peres feleket (16. sorszámú jegyzőkönyv 16. oldala). A felperes 17. sorszámú beadványában ennek megfelelően terjesztette elő tanúbizonyítási indítványait, a tanúvallomással bizonyítani kívánt tények körében több esetben is kifejezetten az „alperesi biztatást” jelölte meg. A 19. sorszámú beadványban előadott keresetváltoztatásban ugyancsak szerepel az érvényesíteni kívánt jog körében a Ptk. 6:587. §-a. A felperes az iratban hangsúlyozta, hogy fenntartja korábbi tény- és jogállításait és kereseti kérelmét is és azzal kapcsolatban fejtette ki részletesen az álláspontját, hogy az üzemi eredmény tapadókárnak vagy elmaradt haszonnak minősül-e. A tárgyalás berekesztését megelőző nyilatkozatában a felperes ismételt hivatkozott arra, hogy a biztatási kár a kereset egy eleme (56. sorszámú jegyzőkönyv 6. oldala).

[57] Mindezen nyilatkozatok alapján helytállóan minősítette az elsőfokú bíróság úgy a felperes keresetét, hogy a 480.646.511 forint készkiadás megtérítésére a Ptk. 6:587. §-a alapján kérte kötelezni az alperest.

[58] Nem sérült ebben a körben az ítélet teljességének követelménye és a Pp. 341. § (1) bekezdése sem, mivel a Ptk. 6:183. §-ára és a 6:180. § (2) bekezdésére a felperes az üzemei eredmény elmaradására alapított keresete körében hivatkozott. Az utaló magatartásra alapított kereset mikénti elbírálását pedig a felperes fellebbezése érdemben nem támadta.

[59] Mindezek alapján az elsőfokú bíróság keresetet elutasító részítéletének megváltoztatására nem volt mód.

[60] Az alperes fellebbezése kapcsán az ítéltábla elsőként azt vizsgálta, hogy az elmaradt üzemi eredmény körében a felperes határozott keresetet terjesztett-e elő. A Pp. 170. § (2) bekezdés b), c) és d) pontja értelmében a keresetlevél érdemi részében fel kell tüntetni az érvényesíteni kívánt jogot a jogalap megjelölése útján, az érvényesíteni kívánt jogot és a kereseti kérelmet megalapozó tényeket, valamint az érvényesíteni kívánt jog, a tényállítás és a kereseti kérelem közötti összefüggés levezetésére vonatkozó jogi érvelést. A Pp. 7. § (1) bekezdés 8. pontja értelmében a jogalap az az anyagi jogi jogszabályi rendelkezés, amely az alanyi jogot közvetlenül keletkeztető tényeket meghatározza és annak alapján az igény támasztására feljogosít.

[61] A felperes ennek megfelelően egyértelműen előadta, hogy az alperes jogellenesen állt el a szerződéstől, ami a teljesítés jogos ok nélküli megtagadásának minősül, a felperes pedig a lehetetlenné válás jogkövetkezményeit választva kárainak megtérítése iránti igényét érvényesíti (19. sorszámú beadvány 10. oldal 3. bekezdése). Jogszabályhely szerint megjelölte a jogalapot is a Ptk. 6:183. §-ában, 6:180. § (2) bekezdésében 6:142-143. §-ában, valamint a 6:522. § (2) bekezdés b) pontjában. Részletesen kifejtette, hogy kára a projekt megghiúsulása miatt elmaradt 2,9 milliárd forint üzemi eredmény és előadta az érvényesíteni kívánt jog, a tényállítások és a kereseti kérelem közötti összefüggést is.

[62] Ezzel a felperes eleget tett a Pp. 170. § (2) bekezdés b), c) és d) pontja által meghatározott kötelezettségének. Tévesen hivatkozott az alperes arra, hogy a felperesnek az elmaradt haszon körében további előadásokat kellett volna tennie. A Kúria Pfv.V.30.373/2022/4. számú, a Bírósági Határozatok Gyűjteményében közzétett határozata értelmében a felperesnek a keresetlevelében az érvényesíteni kívánt jogot kell megjelölnie a jogalap és az azt megalapozó tények feltüntetésével. Kártérítés iránti perben a Pp. alkalmazásában érvényesülő „jogcímhez kötöttség” a kártérítés iránti anyagi jog érvényesítéséhez való kötöttséget jelenti, ami nem azonos az anyagi jogi kárfogalomnak a Ptk. 6:522. § (2) bekezdése a), b) és c) pontjaiban a kártérítési kötelezettség terjedelme körében meghatározott kárösszetevőkhöz (kárfajtákhoz) való kötöttséggel.

[63] A felperesnek ebből következően nem kellett előadnia azt, hogy az általa egyébként világosan megjelölt kár a szolgáltatás tárgyában bekövetkezett kár vagy éppen elmaradt vagyoni előny. A kérdés a perben azzal kapcsolatban merült fel, hogy a felperes teljes kártérítésre tarthat-e igényt a Ptk. 6:143. § (1) bekezdése alapján, vagy vizsgálni kell az előreláthatóságot a 6:143. § (2) bekezdése szerint. A felperes ugyanakkor ebben a körben is kellő részletességgel és egyértelműen kifejtette az álláspontját a 19. sorszámú beadvány III. pontjában. Az ezzel kapcsolatos eshetőleges érvek előadása nem eredményez keresethalmazatot, így az alperes tévesen hivatkozott arra, hogy alkalmazni lehetne a Pp. 173. §-át vagy 170. § (4) bekezdését.

[64] Közbenső ítéleti rendelkezésével ezért az elsőfokú bíróság a Pp. előírásainak megfelelően előadott keresetet bírált el eljárási szabálysértés nélkül, döntése így érdemben felülvizsgálható volt, hatályon kívül helyezésre nem volt ok.

[65] Az alperes a fellebbezését érdemben arra alapította, hogy jogszerűen állt el a szerződéstől, amely álláspontot az ítéltábla is oszt.

[66] Rámutatott az ítéltábla, hogy a Pp. 370. § (1) bekezdése értelmében a másodfokú bíróság felülbírálati jogkörét – a (2)-(4) bekezdésben foglalt eltéréssel – az erre irányuló fellebbezési kérelemre, csatlakozó fellebbezésre, ellenkérelemre, azok korlátai között gyakorolja. Ilyen korlátnak minősülnek a 371. § (1) bekezdés a)-d) pontjában megjelölt tartalmi követelmények körében előadottak. Az ítéltábla figyelemmel volt a Kúria Bírósági Határozatok Gyűjteményében közzétett V.Pfv.21.358/2024/5. számú ítéletében, különösen annak [16] bekezdésében írtakra, melynek értelmében az elsőfokú ítélet indokolása elleni fellebbezés hiányában a másodfokú bíróság nem változtathat az elsőfokú ítélet indokain.

[67] Ebből következően az alperes fellebbezésének felülbírálata során az ítéltábla az elsőfokú bíróság azon megállapításából indult ki, hogy a felperes nem tett eleget a teljesítési biztosíték nyújtására vonatkozó kötelezettségének, nem tudott olyan bankgarancia nyilatkozatot bemutatni, ami megfelelt volna az adásvételi előszerződés 12.1. és 12.6. pontjában meghatározott feltételeknek.

[68] Helytállóan hivatkozott fellebbezésében az alperes arra, hogy ez a felperesi szerződésszegés – ellentétben az elsőfokú bíróság álláspontjával – megalapozza az elállási jog gyakorlását.

[69] A Ptk. 6:153. §-a szerint a kötelezett késedelembe esik, ha a szolgáltatást annak esedékességekor nem teljesíti. A késedelem fogalmának értelmezése során a bíróságnak figyelemmel kell lennie a Ptk. szerződésszegésre vonatkozó teljes szabályrendszerére. A Ptk. XXII. Fejezete ugyanis a szerződésszegés általános szabályait rögzíti, majd az ezt követő fejezetekben egyes nevesített, a jogalkotó által tipikusnak minősített szerződésszegéseket és azok jogkövetkezményeit határozza meg – ennek körében pedig a XXIII. Fejezetben a késedelemre vonatkozó előírásokat, így a 6:154. §-a szerinti elállási jogot. A Ptk. 6:154. § (1) bekezdése értelmében, ha a kötelezett késedelembe esik, a jogosult követelheti a teljesítést, vagy ha a késedelem következtében a szerződés teljesítéséhez fűződő érdeke megszűnt, elállhat a szerződéstől. A (2) bekezdés b) pontja szerint a jogosult elállásához nincs szükség a teljesítéshez fűződő érdek megszűnésének bizonyítására, ha a jogosult az utólagos teljesítésre megfelelő póthatáridőt tűzött, és a póthatáridő eredménytelenül telt el.

[70] A kötelezeti késedelemre vonatkozó szabályok értelmezése során ezért nem lehet figyelmen kívül hagyni a szerződésszegés általános szabályait, ennek keretében pedig azt, hogy a Ptk. 6:137. §-a értelmében a szerződés megszegését jelenti bármely kötelezettség szerződésszerű teljesítésének elmaradása. Ezzel összefüggésben rendelkezik a Ptk. 6:34. §-a úgy, hogy a szolgáltatást a kötelelem tartalmának megfelelően kell teljesíteni. Szerződésszegés tehát minden olyan magatartás, körülmény vagy állapot, amely a szerződésbe ütközik, vagy egyébként bármely okból sérti valamelyik félnek a szerződéssel kapcsolatos jogait.

[71] Ebből fakadóan nem osztja az ítéltábla az elsőfokú bíróságnak az ítélete [194] – [197] bekezdéseiben kifejtett álláspontját, amely szerint az elállási jog gyakorlását csak a szerződésben meghatározott főszolgáltatás késedelme alapozhatja meg. A kötelezett bármely szolgáltatás tekintetében késedelembe eshet, a késedelem szerződésszegést valósít meg, jogkövetkezményeit pedig – egyebek mellett – a Ptk. 6:154. §-a rendezi. A késedelem, mint szerződésszegés legalapvetőbb következménye, hogy a jogosult követelheti a teljesítést a Ptk. 6:154. § (1) bekezdése szerint. Az elsőfokú bíróság álláspontjának elfogadása azt jelentené, hogy ha a kötelezett nem a szerződés alapvető, jellegadó szolgáltatásával, hanem valamely mellékkötelezettség teljesítésével – mint a perbeli esetben a teljesítési biztosíték nyújtásával – esik késedelembe, a jogosult még csak annak teljesítését sem követelhetné. Ez azonban nincs összhangban a Ptk. 6:137. §-ának és a 6:154. §-ának előírásaival. A késedelem fogalma nem

jelenthet mást a Ptk. 6:154. § (1) bekezdés első és második fordulata, illetve az (1) és (2) bekezdés esetében, azaz mellékkötelezettség teljesítésének késedelme is megalapozhatja a jogosult elállását.

[72] Helytállóan hivatkozott a fellebbezésében az alperes arra is, hogy adott esetben a teljesítési biztosíték nyújtása nem egy jelentéktelen, a felek jogviszonyát érdemben nem meghatározó kötelezettség volt. Az adásvételi előszerződés 2.1. és 2.2. pontja értelmében a felperes a saját tulajdonában lévő telken hozza létre a felépítményt, azaz a központi csomagfeldolgozót. A felperes a szerződés 3.3. pontja szerint a projekt előrehaladásának megfelelően teljesít vételárrészleteket, miközben az ingatlan tulajdonjogát csak a vételár teljes kiegyenlítését követően szerezheti meg az 5. pont alapján. Az alperesnek tehát alapvető érdeke, hogy az esetleges felperesi szerződésszegésből fakadó követeléseit fedezetül megfelelő biztosíték álljon rendelkezésre, amit a szerződés 12.1. pontja szerinti teljesítési biztosíték nyújt. A szerződés értelmében ez szolgál az eladónak a szerződésből eredő kötelezettségei teljesítésének, valamint bármilyen, a vevő felé fennálló fizetési kötelezettségének biztosítékául, így felhasználható különösen az eladó kötbérigénye, kártérítési igénye, valamint a kifizetett foglaló és vételárelőleg visszafizetésére vonatkozó igénye kielégítésére. Mindezekre figyelemmel egyetért az ítéltábla azzal az alperesi érveléssel, hogy a teljesítési biztosíték a felperes szolgáltatásának első mérföldköve volt, melynek hiányában az alperes lényegében csak bízhatott volna abban, hogy az alperes szerződésszerűen teljesíti a kötelezettségeit.

[73] Nem osztja az ítéltábla a felperes álláspontját, amely szerint a feleknek a szerződésben külön ki kellett volna kötniük az elállási jogot a teljesítési biztosíték nyújtásával kapcsolatos kötelezett késedelem esetére. A fentiek szerint a Ptk. 6:154. § (2) bekezdés rendelkezései önmagukban is megalapozzák az alperes elállási jogát, az pedig, hogy bizonyos kivitelezési fázisokkal kapcsolatos késedelem esetére a felek részletesen szabályozták a szerződésben az elállási jogot és a szerződésszegés egyéb jogkövetkezményeit, nem jelenti azt, hogy az alperes lemondott volna bármilyen érdekéről vagy a Ptk. alapján a teljesítési biztosítékkal kapcsolatban egyébként őt megillető elállási jogról.

[74] A felperes fellebbezési ellenkérelmében előadottakkal ellentétben nem volt szükség az érdekmúlás bizonyítására sem, hiszen az alperes nem vitásan póthatáridőt tűzött a biztosíték nyújtására, ami eredménytelenül telt el. Helytállóan utalt az alperes arra, hogy a törvény a póthatáridő elmulasztásához az érdekmúlás megdönthetetlen vélelmét fűzi.

[75] Mindebből következően az alperes a Ptk. 6:154. § (2) bekezdés b) pontjának megfelelően állt el a szerződéstől, nyilatkozata nem szerződésszegés, nem minősül a teljesítés jogos ok nélküli megtagadásának, az elsőfokú bíróság ezért a Ptk. 6:183. §-a, 6:180. § (2) bekezdése és 6:143. §-a megsértésével állapította meg a felperes kártérítési keresete jogalapjának fennálltát. Szerződésszegés hiányában a kontraktuális kártérítési felelősség további tényállási elemeinek – így az okozati összefüggés hiányával kapcsolatos felperesi okfejtés – vizsgálata szükségtelen volt.

[76] A Fővárosi Ítéltábla a fentiekre figyelemmel az elsőfokú bíróság részközbenső és részítéletének részítéleti rendelkezését a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta, részközbenső ítéleti rendelkezését pedig megváltoztatta és a keresetet ebben a részében is elutasította.

[77] A felperes ezért teljes mértékben pervesztes lett, így a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján köteles megtéríteni az alperes elsőfokú eljárásban felmerült perköltségét. A per tárgyának értéke 3.380.646.511 forint volt, így az alperesnek járó ügyvédi munkadíj a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet (a továbbiakban: IM rendelet) 3. § (2) bekezdése alapján 36.006.000 forint + áfa. Ezt az összeget az ítéltábla az IM rendelet 3. § (6) bekezdése alapján 26.000.000 forint + áfa összegre, azaz 33.020.000 forintra mérsékelte, mivel a jogvita a jogalap körében eldőlt, az összecszerűsége nézve az eljárást folytatni, bizonyítást lefolytatni nem kellett, ami a kifejtendő ügyvédi tevékenységet is csökkentette.

[78] A felperes a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján a másodfokú eljárás költségeit is köteles megtéríteni az alperesnek saját eredménytelen fellebbezése, valamint az alperes sikeres fellebbezése vonatkozásában is. Az előbbi esetében a fellebbezett érték 480.646.511 forint volt, így az IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése alapján az ügyvédi munkadíj 7.006.465 forint + áfa, azaz 8.898.210 forint. Az alperes közbenső ítéleti rendelkezés ellen fellebbezett, így ebben a részében nem volt meghatározható a másodfokú eljárás tárgyának értéke. A felszámítható ügyvédi munkadíj az IM rendelet 3. § (3) bekezdése alapján óránként 6.000 forint és az ítéltábla a tárgyaláson való jelenlétért 2 óra, a tárgyaláson kívüli tevékenységért 4 óra ügyvédi tevékenységet tartott megállapíthatónak, ami 36.000 forint + áfa, azaz 45.720 forint ügyvédi munkadíjat jelent, amit növel az alperes által megfizetett 48.000 forint fellebbezési illeték. Az alperes részére megfizetendő összes perköltség így az elsőfokú eljárásra 33.020.000 forint, a másodfokú eljárásra pedig 8.991.930 forint.

Budapest, 2026. április 15.

Dr. Buglyó Gabriella s.k.
a tanács elnöke

Dr. Csonka Balázs s.k.
előadó bíró

Dr. Csóka István s.k.
bíró