



A KÚRIA

mint felülvizsgálati bíróság

í t é l e t e

Az ügy száma: Pfv.VII.20.900/2020/11.

A tanács tagjai: Dr. Farkas Attila a tanács elnöke

Dr. Gáspár Mónika előadó bíró

Dr. Csőke Andrea bíró

A felperes: felperes1

A felperes képviselője: Sallay & Társa Ügyvédi Iroda cím1

Az alperes: alperes1

Az alperes képviselője: dr. Nedeczky Enikő ügyvéd cím2

A per tárgya: kártérítés

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A másodfokú bíróság neve és a felülvizsgálni kért jogerős határozat száma:

Győri Ítéltábla

Gf.IV.20.041/2020/6. számú ítélet

Az elsőfokú bíróság neve és határozatának száma:

T.i Törvényszék 13.G.40.050/2019/18. számú ítélet

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 100.000 (százezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget, valamint az államnak – felhívásra – 1.714.200 (egymillió-hétszáztizennégyezer-kétszáz) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] Az alperes 2000 januárjában nyilvános befektetői pályázatot írt ki a T.i P. tér – közelebbről a T., M út – O. út – Új út – K út által határolt terület – hasznosítására, majd a pályázat eredményeként a H. Korlátolt Felelősségű Társasággal 2001. december 4-én adásvételi szerződést kötött, amelyben a vevő a megvásárolt T., x. hrsz.-ú ingatlan (a továbbiakban: perbeli ingatlan) 2004. december 20-i beépítésére vállalt kötelezettséget. A beépítési kötelezettség elmulasztását követően, a tulajdonos H. Kft. a felperessel és generálkivitelezőként a L. Kft.-vel 2005. november 7-én együttműködési megállapodást kötött az ingatlanon megvalósítandó beruházásra. A H. Kft. vállalta a felperes javára földhasználati jog biztosítását és a teljes projekt megvalósulását követően a földterület tulajdonjogának átruházását.

[2] A felperes T. Város Jegyzőjéhez több építési engedély iránti kérelmet is benyújtott. A 2007. augusztus 8-án előterjesztett negyedik építési engedélyezési eljárást kérelmére a hatóság felfüggesztette a szabályozási tervben megjelölt telekhatár-módosítás teljesítése érdekében, a telekalakítási eljárás lezárásig. A 2009. január 5-én benyújtott újabb kérelmét a felperes visszavonta és a korábbi eljárásban hozott felfüggesztő végzés hatályában fenntartását kérte. Az eljárásban a felperes által benyújtott tervdokumentációt az építésügyi hatóság, a közútkezelő, a környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi felügyelőség, valamint a tűzvédelmi szakhatóság is hiányosnak ítélte. A felperes a felfüggesztő végzés hatályára tekintettel a hiánypótlást nem teljesítette.

[3] 2006. július 10-én lépett hatályba az alperes számú önkormányzati rendelete az építési szabályzat módosításáról (TÉSZ), amely jóváhagyta a perbeli ingatlant is érintő rész-szabályozási tervet. Az alperes célja volt, hogy többoldalú megállapodások megkötésével rendezze a T., M út és Új út csomópontjának szükséges bővítését, továbbá a M utat az Új úttal összekötő létesítmény megépítését.

[4] A peres felek és a H. Kft. 2007. november 6-án szóban egyeztettek, amely kiterjedt a tervezett beruházással összefüggésben az építéshez szükséges önkormányzati tulajdonú közterület egy részének átadására, az új épülettel kapcsolatban befektetőként a felperest terhelő tervezési és engedélyezési eljárásokra, az új bekötőúttal kapcsolatban pedig az alperesre háruló tervezési, engedélyezési és telekalakítási feladatokra.

[5] Az alperes képviselő-testülete 2008. június 25-i ülésének tárgya volt egyrészt a T., ... hrsz.-ú és a ... hrsz.-ú ingatlanból a TÉSZ szerinti közúttal érintett részre vonatkozó kisajátítás, továbbá az alperes, a H. Kft. és a felperes közti megállapodás. Mindkét napirend tárgyalásán jelen volt a felperes ügyvezetője, K. Gy.. A képviselő-testület a számú határozatával döntött: 1. a T., ... és ... hrsz.-ú ingatlanok kisajátítás keretében történő igénybe vételéről, azzal, hogy a kisajátítást megelőzi az egyezségkötés; 2. elfogadta a peres felek és a H. Kft. közti háromoldalú megállapodást. A határozat a 3. pontban kitért arra is, hogy a beruházással érintett telkek megközelíthetőségét biztosító út kialakításához, a városfejlesztési megállapodás keretében érdekegyeztetéssel megkötendő csereszerződés útján a L. Magyarország Bt.-nek az ... hrsz.-ú területből 1697 m2 nagyságú rész kerül átadásra, a L. Magyarország Bt. pedig az O. útról induló, és a R.B. mellett haladó út kialakításához a tulajdonát képező ... hrsz.-ú területből 501 m2-t szükséges átadjon. A városfejlesztési megállapodásba bekerül, hogy a L. Magyarország Bt. ... hrsz.-ú ingatlanának fennmaradó része kiegészül az alperes ... hrsz.-ú ingatlanából 626 m2-rel.

[6] Az ülésre készített 2008. június 10-i előterjesztés tartalmazta, hogy R. J.-né az ... hrsz.-ú ingatlant 41.000.000 Ft vételáron értékesítené, a L. Magyarország Bt. pedig különböző ingatlanok cseréjére vonatkozó konstrukcióban átadna az önkormányzatnak az ... hrsz.-ú ingatlanból 501 m2 nagyságú részt.

[7] Az alperes a városfejlesztési megállapodás keretében 2008-tól kezdődően tárgyalásokat folytatott a L. Magyarország Bt.-vel.

[8] A felperes mint beruházó, az alperes és a H. Kft. 2008. június 30-án így kötöttek együttműködési megállapodást a perbeli ingatlan beépítésére. Megállapodásuk 3. pontjában rögzítették, a felperes által kezdeményezett valamennyi engedélyezési eljárást elutasították, a területre vonatkozó szabályozási terv szerinti telekalakítások hiányában, illetve amiatt, hogy a területnek nincs kapcsolata a szabályozási tervben szereplő bekötőúttal, az út kialakítását akadályozza egyebekben az útszelvényben lévő vendéglő épülete is. Megállapodtak, hogy a felperes beruházásában – a szabályozási terv szerint – megépülő társasház részben az alperes, részben a H. Kft. ingatlanán fog elhelyezkedni, azokat a másik két fél a felperes tulajdonába, illetve birtokába adja, az építményre pedig társasházi vagyonszövetséget hoznak létre. A megállapodás 8. pontja szerint az alperes feladatába tartozott a beruházás megvalósításához szükséges új bekötőút terveztetése és engedélyeztetése, valamint a szükséges telekalakítási feladatok elvégzése. Az alperes a megállapodás aláírásától számított 60 napon belül vállalta

az engedélyeztetési eljárást megindítani. A 11. pont értelmében megállapodtak a felek, hogy a szabályozási terv szerinti bekötőút kialakítását akadályozó R.B. területének kisajátításában a H. Kft. és az alperes azonos arányban vesznek részt.

[9] Az alperes 2008. szeptember 15-én nyújtott be útépitési engedély kiadása iránti kérelmet, amellyel kapcsolatban a hatóság 2009. január 14-én helyszíni szemlét tartott. A L. Magyarország Bt. 2009. január 26-án a tervezett útépitéshez azzal a kikötéssel járult hozzá, hogy az nem érinti a tulajdonában álló ... hrsz.-ú ingatlant. A közlekedési hatóság – tekintettel a szükséges tervmódosításra és a felekkel indokolt további egyeztetésre – az alperes kérelmére a 2009. május 14-i végzésével az eljárást az útépitésben érdekelt felekkel kapcsolatos egyeztetés lezárásáig és a szükséges tervmódosítások benyújtásáig, de legkésőbb 2010. december 31-éig felfüggesztette. A tervmódosítás csatolásával az alperes 2009. augusztus 24-én az eljárás folytatását kérte, amelyet követően a hatóság felhívta a benyújtott módosításfelekkel és közműszolgáltatókkal történő egyeztetésére.

[10] A felperes 2009. január 9-én felszólította az alperest az együttműködési megállapodásban foglaltak hatvan napon belüli teljesítésére, amelynek elmaradása esetre kilátásba helyezte – érdekmúlás miatt – a háromoldalú együttműködési megállapodástól való elállását. 2009. január 28-án újabb levéllel sürgette az alperest kötelezettségének teljesítésében.

[11] Az alperes 2009. február 12-ei válaszlevelében közölte, hogy a megállapodásban foglalt kötelezettségeit minden lehetséges és megengedett eszközzel folyamatosan teljesíti. Kiemelte, hogy mindenképpen meg kell szereznie a L. Magyarország Bt. tulajdonában álló területet, azonban a L. Magyarország Bt. a terület átadását harmadik személy, a M. Kft. vállalásától tette függővé, melyre az önkormányzatnak nincs ráhatása.

[12] Az alperes képviselőtestületének 2009. február 25-i ülésén tárgyalt előterjesztés szerint a képviselő-testület a számú határozatában fejezte ki szándékát kb. 6300 m² terület értékesítésére a L. Magyarország Bt. részére, amellyel egyidejűleg a T.i Honvéd Atlétikai Club (THAC) közel négy hektár területet értékesített a M. Kft.-nek I és F. üzletek építésére, majd 2006 júniusában került sor a TÉSZ módosítására a projektek megvalósíthatósága érdekében. Engedélyezett útépitési tervek a M út és az Új út csomópontjainak szükséges bővítéséhez, valamint a M utat az Új úttal összekötő új út megépítéséhez még nem álltak rendelkezésre, amelynek kalkulált költségéből területarányosan 23% esne a L. Magyarország Bt.-re. A L. Magyarország Bt. megkereste az alperest, a M. Kft. és a L. Magyarország Bt. beruházásaihoz szükséges önkormányzati döntések külön kezelése érdekében, valamint hogy tegye lehetővé a szükséges önkormányzati területek megvásárlását. Kérte továbbá, hogy a szükséges területet az alperes az áruháza láthatósága érdekében biztosítsa, hogy a felperes által a szomszédos ingatlanra tervezett társasház épülete ne az érintett telek déli határára kerüljön, a telekhatártól mért szükséges távolság biztosított legyen és a társasház mélygarázsának megközelítése ne a tárgyi ingatlanon keresztül történjen. A felek és a H. Kft. az ingatlant is érintő területen közös projektet valósítanak meg, a tervezett mélygarázsra ráfordulás és lejutás nem egyedül az alperes, hanem részben a L. Magyarország Bt. területét érintve valósulhat meg. Emiatt – a szerződészegés elkerülése érdekében – az alperesnek mindenképpen meg kell szereznie a L. Magyarország Bt. tulajdonát képező területet, amelyhez kétoldalú városfejlesztési megállapodás megkötése szükséges.

[13] A felperes 2009. március 9-én jelezte az alperes felé, hogy eljárását késedelmesnek tartja, illetve hogy a beruházás elhúzódása miatt kártérítési igénye keletkezett.

[14] A L. Magyarország Bt. – annak ellenére, hogy beruházási szándékát az alpereshez 2008. november 17-én intézett levelében, majd a 2008. december 19-i egyeztetésen is megerősítette – 2009. nyarára korábbi beruházási terveivel szakított, a részvételével tervezett beruházást már nem kívánta megvalósítani, egyben elzárkózott a ... hrsz-ú ingatlan átadásától is.

[15] Az alperes 2010. április 13-án terjesztett elő új kiszolgáló út kialakítására engedély iránti kérelmet, amelynek a közlekedési hatóság a 2010. április 15-én hozott határozatával helyt adott, és engedélyezte a T., P. téri kiszolgáló út és a hozzá kapcsolódó közlekedési létesítmények, így az 1. szakasz a 0+000-0+180,26 km szelvények között, és a hozzá csatlakozó 34 db parkoló, egy oldali járda, a 2. szakasz 0+000-0+054,571 km szelvények között és a hozzá csatlakozó 7 db parkoló kiépítését. Az engedély szerint a kivitelezés megkezdése előtt meg kellett szerezni az út nyomvonalát érintő ingatlanok tulajdonjogát, vagy az igénybevételhez szükséges tulajdonosi hozzájárulást. A forgalomba helyezés iránti kérelem benyújtásáig el kellett végezni a területek rendezését, és azt hiteles tulajdoni lappal és térképpel kellett igazolni.

[16] Az alperes az útépitést a határozat alapján megkezdte, az engedély érvényességi ideje azonban lejárt. A II. ütem engedélyezési eljárása 2014. október 4-én indult. A közlekedési hatóság a 2015. április 2-án jogerőre emelkedett határozatával engedélyezte a II. ütem kiépítését a kiviteli tervdokumentáció szerint azzal, hogy a ..., és az hrsz-ú idegenek ingatlanok kapcsán előírta tulajdonjog vagy tulajdonosi hozzájárulás megszerzését. Az I. és a II. ütem is – műszaki átadás-átvétellel – befejeződött.

[17] A felperes 2012. június 25-i levelében a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: rPtk.) 280. § (1) és (2) bekezdésére hivatkozással felszólította az alperest a telekalakítási eljárás befejezésének, valamint az új ingatlan beépíthetővé válásának kilencven napon belüli igazolására. Figyelmeztette, hogy a határidő eredménytelen elteltével a megállapodástól eláll és kárigényét érvényesíti.

[18] Az alperes 2012. július 25-én tájékoztatta a felperest, hogy a telekalakítási eljárások tőle független okok miatt, a kisajátítással érintett ingatlanok tulajdonosai által kezdeményezett perek miatt elhúzódtak.

[19] Az alperes a szükséges ingatlanok kisajátítása végrehajtásának határidejét előbb 2008. november 30-ára, majd 2009. február 28-ára módosította; az ... és az ... hrsz-ú ingatlanok tulajdonosaival azonban sikertelenül egyeztetett. A .. rendeletével módosította a ... számú rendeletét és a megengedett legkisebb telekméretet 1600 m²-ről 1000 m²-re leszállította, értékbecslést rendelt meg 2010. december 22-én és 2011. január 18-án ajánlatával az érintett tulajdonosokat megkereste. Ajánlatát sem a L. Magyarország Bt., sem R. J.-né nem fogadta el. Ajánlatát R. J.-né 2010. december 23-án, a L. Magyarország Bt. pedig 2011. január 24-én vette át. R. J.-né a 2011. január 18-i válaszelevelében az ajánlatot elutasította, amelyre tekintettel az alperes 2011. május 30-án az ingatlancserét ajánlott fel, amelyet R. J.-né 2011. július 6-án a csereingatlan értékarányosságához, 40.000.000 Ft-os értékéhez és központi

elhelyezéséhez, bérbeadásra alkalmasságához kötötte. A L. Magyarország Bt. 2011. február 18-án utasította el az alperes ajánlatát, amelyre tekintettel az alperes 2011. május 20-án újabb ajánlatot tett, a L. Magyarország Bt. 2011. július 5-i levelére 2011. július 21-én válaszolt.

[20] Az alperes az ... és az ... hrsz.-ú ingatlanokra kisajátítási (útlejegyzési) kérelmét 2011. október 10-én nyújtotta be a E Kormányhivatalnál. A kormányhivatal 2011. október 11-én szakértői díj és költség előlegezésére, az ... hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában nyilatkozattételre hívta fel az alperest és az ügyfeleket, majd a 2011. november 30-i végzésével ingatlan értékbecslő szakértőt rendelt ki, 2012. január 24-én pedig tárgyalást tűzött ki. A kormányhivatal a 2012. március 22-én hozott határozataival a ... és a ... hrsz.-ú ingatlanok kisajátításáról rendelkezett, a megjelölt kártalanítási összegek mellett. Az ingatlanok tulajdonosai a határozatokat bíróság előtt támadták meg. A T. ... hrsz.-ú ingatlant érintően a kisajátítási határozatot a tulajdonos összecszerűségében támadta; az ingatlant az alperes 2012. április 18-án birtokba vette. A keresetet a T.i Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 3.K.26.910/2013/18. számú jogerős ítéletével elutasította, amellyel szemben R. J.-né felülvizsgálati kérelmet terjesztett elő. A Kúria a felülvizsgálati eljárásban az ítélet végrehajtását a 2013. október 11-i végzésével felfüggesztette, majd a 2014. január 22-én hozott Kfv.II.37.524/2013/9. számú ítéletével a jogerős ítéletet és a hivatal határozatát hatályon kívül helyezte, és a hatóságot új eljárásra kötelezte. A kormányhivatal ezt követő 2014. július 3-i határozata alapján az alperes tulajdonjoga 2014. december 9-én bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba. Az ... hrsz.-ú ingatlant érintően a L. Magyarország Bt. keresetében a kisajátítási határozatot összecszerűségében és jogalapjában is támadta. A támadott határozat végrehajtását a bíróság a 2012. április 26-i végzésével felfüggesztette.

[21] A peres eljárás szünetelése, valamint a tárgyalások többszöri közös kérelemre elhalasztása után a felek 2014. október 16-án bíróság által jóváhagyott egyezséget kötöttek. Az ... hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapjára az alperes tulajdonjoga 2014. december 9-én bejegyzésre került.

[22] A felperes a 2014. augusztus 7-i nyilatkozatával az együttműködési megállapodástól elállt.

[23] Az ..., az ..., az és az .. hrsz.-ú ingatlanokat érintő telekalakítási eljárásban a hatóság a telekhatár-rendezést a 2016. szeptember 15-én jogerőre emelkedett határozatával elrendelte.

A felperes keresete és az alperes ellenkérelme

[24] A felperes módosított keresetében az elállásával megszüntetett együttműködési megállapodás alapján elmaradt haszon címén 22.092.000 Ft és járulékai megfizetésében kérte az alperes marasztalását.

[25] Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Az első- és a másodfokú határozat

[26] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította, egyrészt az alperesnek a felek közti együttműködési megállapodás teljesítése körében kifejtett felróható magatartása (késedelme), másfelől az alperes eljárása és a felperest ért kár közti okozati összefüggés hiánya miatt.

[27] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

[28] A jogerős ítélet indokolásában, a tényállás kiegészítését követően kiemelte az ítéletábra, hogy a felek együttműködési megállapodásának II.8. pontja értelmében az alperes feladatába tartozott a projekt megvalósításához szükséges bekötő út tervezetése, engedélyeztetése és a szükséges telekalakítási feladatok elvégzése. Idetartozóan az alperesnek meg kellett szereznie az útépitéshez szükséges közlekedési hatósági engedélyt, amelynek érvényességéről is gondoskodnia kellett, meg kellett szereznie továbbá a T. ... és ... hrsz.-ú ingatlanok tulajdonjogát. Az alperes szerződéses eljárásának sikere harmadik személyektől, köztük az ingatlan tulajdonos L. Magyarország Bt. és R. J.-né magatartásától, továbbá a közigazgatási hatósági eljárások időtartamától is függött. Tekintettel arra, hogy a felperes az együttműködési megállapodás megkötését megelőzően, 2008. június 25-én tudomást szerzett a jelzett körülményekről, azaz hogy az alperesnek két további ingatlan tulajdonjogát is meg kell szereznie szerződéses vállalásai teljesítéséhez, vállalt üzleti kockázatába tartozott, hogy a kisajátítás és a telekalakítás tekintetében harmadik személyek részéről nehézségek merülhetnek fel. Az alperesre annak kötelezettsége hárult, hogy feladatait – a megfelelő szakértelemmel, apparátussal rendelkező önkormányzattól elvárható módon – időszerűen teljesítse.

[29] Az elsőfokú ítélet álláspontjától eltérően az ítéletábra megállapíthatónak találta az alperes vizsgált magatartásának felróható jellegét. Rögzítette ezzel kapcsolatban, hogy az együttműködési megállapodásban kikötött hatvannapos határidővel szemben az alperes az útépitési engedély iránti kérelmét nem 2008. augusztus 29-én, hanem csupán 2008. szeptember 15-én terjesztette elő, kérelme hiányosságait 2008. december 5-én pótolta. Ezt követően pedig az alperes volt, aki 2009. május 13-én kérte az eljárás felfüggesztését az útépitésben érdekelt felekkel szükséges megállapodások megkötéséig, amely miatt a hatósági eljárás további három és fél hónapra megakadt.

[30] Az ítéletábra kiemelte, hogy a telekalakításhoz és a kisajátítási eljárásokhoz szükséges előkészítő munkálatokhoz az útépitési engedély jogerőre emelkedését nem jogszabály írta elő, mindez a közlekedési hatóság számú határozatából következett az ügyben. A hatóság írta elő az alperes számára az idegen területek tulajdonjogának megszerzését vagy az igénybevitelhez a tulajdonos hozzájárulását a kivitelezés megkezdése előtt. Mindemellett ugyanakkor helyesen következtetett az elsőfokú bíróság arra, hogy az útépitési engedély érvényességének meghosszabbítása esetén sem kaphatott volna a felperes a beruházás kivitelezésére építési engedélyt.

[31] A kisajátítási eljárásokkal összefüggésben amiatt minősült felróhatónak az alperes eljárása a jogerős ítélet szerint, mert 2009 tavaszára-nyarára a L. Magyarország Bt. beruházási

szándéka nyilvánvalóan megszűnt, az alperes azonban ezt követően közel másfél évig passzív volt. Azt követően is, hogy 2011. július elején a L. Magyarország Bt. és R. J.-né az alperes vételi ajánlatát nem fogadták el, az alperes a kisajátítási kérelmeit csak három hónap elteltével terjesztette elő.

[32] Az alperes magatartásának megállapítható felróhatósága mellett kizárta azonban a kártérítési felelősségét az alperes eljárása és a felperest ért esetleges kár közti okozati összefüggés hiánya. Hangsúlyozta az ítélőtábla, hogy e vonatkozásban a beruházás megghiúsulását kiváltó okot kellett meghatározni, az előreláthatóság értékelésével. Rögzítette, hogy az alperes szerződéses kötelezettségeinek teljesítésében alapvető nehézséget a két T.i ingatlan tulajdonjogának megszerzése jelentett (... , ... hrsz.). Az ingatlantulajdonosok közül R. J.-né a felajánlott vételárat kifogásolta, értékesebb csereingatlanra is igényt tartott, míg a L. Magyarország Bt. – különösen miután saját beruházási szándékától a gazdasági válság hatására elállt – ellenérdekeltté vált a perbeli projekt megvalósításában, így kisajátítási ügyében a közigazgatási határozatot jogalapjában is vitatta. Habár a ... hrsz.-ú ingatlant az alperes a kisajátítási kérelem benyújtását követő hat hónap elteltével birtokba vette, meghatározó jelentősége annak volt, hogy a L. Magyarország Bt. ... hrsz.-ú ingatlanát az alperes csupán 2014 decemberében szerezte meg és ekkor léphetett annak birtokába.

[33] A másodfokú bíróság megítélése szerint nem volt az alperes részéről előrelátható a L. Magyarország Bt. beruházási szándékának későbbi megváltozása, illetve a kisajátítási eljárással összefüggő eljárási cselekményeinek alakulása, ezért e hátráltató körülmények nem voltak az alperes terhén értékelhetők. Nem volt kifogásolható az alperes abban jelentkező törekvése sem, hogy az élelmiszerláncsal az időközben felmerült nehézségek ellenére továbbra is megállapodással kívánta rendezni a vitás kérdéseket. Az alperes megállapítható mulasztásai és a L. Magyarország Bt. magatartása között nem volt olyan összefüggés, hogy időszerű alperesi eljárás mellett közöttük előbb jöhetett volna létre egyezség. A felperes arra vonatkozó érvelése, hogy a kisajátítási eljárások 2012 tavaszára befejeződhettek volna és a telekalakítás, a jogerős építési engedély megszerzése, majd a bankhitel felvétele után a beruházás 2014 nyarán-őszén elkezdődhetett volna, csupán spekulatív. Nem tudható az sem, hogy amennyiben az érintett felek nem kötnek egyezséget, a L. Magyarország Bt. által kezdeményezett közigazgatási per mikor, milyen eredménnyel zárult volna.

[34] Rögzítette végül a másodfokú bíróság, hogy a kereset összecszerúségét az előzőek miatt nem kellett vizsgálni, ezért mellőzte az elsőfokú ítélet arra vonatkozó megállapítását, hogy az elmaradt haszon összege a perben nem volt bizonyítható.

Felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[35] A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet elsőfokú ítéletre kiterjedő hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság utasítását kérte új eljárás lefolytatására.

[36] Arra hivatkozott, hogy a jogerős ítélet az rPtk. 318. § (1) bekezdésébe, 339. § (1) bekezdésébe, a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: rPp.) 227. § (1) bekezdésébe, 252. § (4) bekezdésébe és 3. § (3) bekezdésébe ütközően jogszabálysértő.

[37] A jogerős ítéletben megállapított tényállással kapcsolatban hangsúlyozta, hogy az együttműködési megállapodás alapján a felek között kapcsolatfelvételre kizárólag a felperes kezdeményezésére került sor. Az alperes 2009. április 30-át követően sem írásban, sem szóban nem adott tájékoztatást az együttműködési megállapodásban foglaltak teljesítéséről: a 2012. július 25-i válaszlevelét követően az elállási nyilatkozat megtételét további kapcsolatfelvételére a felek között nem került sor.

[38] Kiemelte a jogerős ítélet megállapításai közül az alperes magatartásának jogellenes és felróható jellegét, továbbá hogy a kár, az elmaradt haszon vizsgálható volt. Állította, hogy tévesen – egyebekben pedig a felróhatóság körében kifejtettekkel ellentétes tartalommal – következtetett az okozati összefüggés hiányára a másodfokú bíróság amiatt, hogy az alperes számára nem voltak előreláthatóak a L. Bt. eljárási cselekményei. Az együttműködési megállapodás szerint az alperes vállalta a beruházás megvalósításához szükséges telekalakítási feladatok elvégzését, a megállapodás mellékletéből az is kitűnik, hogy az önkormányzat tisztában volt azzal, hogy ezt a kötelezettségét két harmadik személy tulajdonában álló ingatlannal összefüggésben kell teljesítenie. Erre figyelemmel rendelkezett a határozat a két T.i ingatlan kisajátítás keretében való igénybevételéről. Mindebből következően az alperesnek a megállapodás megkötésekor tudnia kellett arról, hogy az ingatlanok tulajdonosával szemben végső soron kisajátítási eljárást kell kezdeményeznie, de azt csak huszonegy hónap késedelemmel tette meg. Álláspontja szerint tisztában kellett legyen az alperes azzal is, hogy a kisajátítási eljárás adott esetben bírósági ítélettel zárható le. Megalapozatlan ezért a jogerős ítélet következtetése arra, hogy a L. Bt. magatartása, a beruházási szándékától való elállás és a kisajátítási eljárás jogalapjának megtámadása az alperes előtt előre nem látható körülmény volt, amely kizárta az okozati összefüggést. A felperes álláspontja szerint az alperes csupán azt nem tudhatta előre, hogy megegyezés vagy kisajátítás eredményeként tudja megvalósítani szerződéses kötelezettségét a telekalakítás körében, azonban a L. Bt. magatartása nem befolyásolhatta abban, hogy a kisajátítási eljárást a tárgyalásai eredménytelensége esetén azonnal és ne huszonegy hónappal később megindítsa. Az alperes kötelezettsége a szerződés teljesítésére az rPtk. 280. § (2) bekezdése, 277. § (4) bekezdése alapján fennállt.

[39] Állította, hogy az okozati összefüggéssel kapcsolatban kizárólag az alperesnek az elállási nyilatkozat megtételéig tanúsított jogellenes és felróható magatartása, a 2008. június 30-a és a 2014. augusztus 7-e közötti időszak volt vizsgálható. A másodfokú bíróság megállapította, hogy mind a késedelem, mind a hibás teljesítés felróható volt az alperesnek, ebből okszerűen következett volna az is, hogy magatartása és a felperest ért kár között teljesül az okozati összefüggés. Annak a körülménynek, hogy szerződésszerű teljesítés esetén nem volt pontosan megállapított a beruházás kezdő időpontja, a kár összepszerűségénél volt jelentősége, az okozati összefüggés hiányát nem zárta ki. Utalt arra, hogy 2011. augusztus elején nem érdekmúlás miatt állt el a szerződéstől, tehát nem azért, mert a beruházást a továbbiakban nem akarta megvalósítani, hanem azért, mert hat évig nem kapott információt az alperestől az együttműködési megállapodást érintő eljárásokról. Az útépitési engedély meghosszabbításának elmaradása egyedül úgy volt értékelhető, hogy az alperes az együttműködési megállapodásban vállalt kötelezettségét nem kívánja teljesíteni. Az alperes késedelmét nem harmadik személy előre nem látható magatartása, hanem saját felróhatósága okozta. A felperest kár a beruházás megghiúsulása miatt érte, a beruházásból elmaradt nyereségében. Kitért arra is, hogy igazolta a perben, számára a beruházás gazdasági szempontból megvalósítható volt.

[40] Sételmezte, hogy a jogerős ítélet vonatkozó következtetése egyebekben ellentétes a Győri Ítéltáblának az ügyben hozott korábbi, a Gf.IV.20.022/2015/4/I. számú végzésében foglaltakkal. A hatályon kívül helyező végzés az elsőfokú bíróság számára annak vizsgálatát írta elő, hogy a beruházás a feleken kívül álló okok mellett mennyiben lehetett volna nyereséges, az alperesi késedelem figyelmen kívül hagyásával, de az engedélyezési eljárás elhúzódásához vezető egyéb körülmények értékelésével vizsgálnia kellett volna az elsőfokú bíróságnak azt is, hogy mikor jutott volna jogerős építési engedélyhez a felperes. Az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta a számára a megismételt eljárásban két ízben is adott utasítást. A felperes egy alkalommal sem kapott kioktatást és felhívást a rá háruló bizonyítási kötelezettség szerint.

[41] Hangsúlyozta végül, hogy a jogerős ítéletnek az okozati összefüggés hiányára vonatkozó álláspontja ellentétes az ítéltábla korábbi végzéseivel, amivel az ítéltábla megsértette az rPp. 227. § (1) bekezdését, meg nem engedetten eltért a maga által korábban meghatározott vizsgálat irányától is. Mindez egyben oda is vezetett, hogy az ítéltábla olyan bizonyítási eljárás elmaradása mellett hozta meg döntését, amelyre több ízben iránymutatást adott és amelyre az elsőfokú bíróság a felperes kioktatását, felhívását elmulasztotta.

[42] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban fenntartására irányult. Egyetértett a jogerős ítélet indokaival.

A Kúria döntése és annak jogi indokai

[43] A Kúria a jogerős ítéletet az rPp. 275. § (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta, és azt az abban megjelölt okból nem találta jogszabálysértőnek.

[44] Az ügyben eljáró bíróságok jogszabálysértés nélkül következtettek a keresetben megjelölt jogellenes alperesi magatartás és a felperest ért kár közti ok-okozati összefüggés hiányára, amellyel a Kúria érdemben, az alábbi kiemeléssel egyetértett.

[45] Az eljárás irataiból megállapíthatóan a felek közti együttműködési megállapodás, az azzal érintett beruházás szorosan kapcsolódott egy további, szintén az alperes önkormányzati szerepvállalásával tervbe vett egyidejű beruházáshoz: az alperes és a L. Magyarország Bt. ún. városfejlesztési megállapodásához. A két beruházás és a vonatkozó megállapodások lényegében – egyfajta komplex megállapodásként, egymásra kölcsönös tekintettel – feltételezték egymást; összefüggésüket a L. Magyarország Bt. és az alperes érintett ingatlanainak csereügyletén túl kifejezte a beruházók, köztük a felperes és a L. Magyarország Bt. közös kötelezettsége is a bekötőút kivitelezésében, miként az a 2008. június 25-i képviselő-testületi ülésre készült előterjesztésben, magán az ülésen, az ott meghozott határozatban, továbbá a felperessel kötött együttműködési megállapodásban is világosan megjelent. A 2008. június 30-i megállapodás 8. pontjából – és hasonlóan a 2008. június 25-i önkormányzati ülésre készített előterjesztésből – egyértelműen kitűnik, hogy a beruházások mindegyikére tartozó új bekötőút megvalósításával kapcsolatban az útépitési kötelezettség

„egyetemben”, a létrejött beruházások arányában terhelte volna az összes beruházót, köztük a felperest és a L. Magyarország Bt.-t.

[46] A L. Magyarország Bt. és az alperes városfejlesztési megállapodására, valamint annak a felek közti együttműködési megállapodással való összefüggésére tekintettel a perbeli együttműködési megállapodás teljesítése, az alperes által vállalt, a bekötőút tervezésével, engedélyezésével és a szükséges telekalakítással járó kötelezettség megítélésében a L. Magyarország Bt. érintett ingatlanának megszerzése – eltérően a felperes álláspontjától – nem volt pusztán az ingatlan kisajátítását jelentő problémaként értelmezhető és a kisajátítás kérdésére szűkíthető. A felperes előtt is ismerten, a L. Magyarország Bt. ... hrsz.-ú ingatlanának megszerzése a bekötőút kialakításához elsődlegesen nem kártalanítás melletti kisajátítással, hanem egyezséggel, a városfejlesztési megállapodás keretében tartozó csereszerződéssel kellett megtörténnie a számú határozat 1. és 3. pontjaiban meghatározottak szerint.

[47] Bár valóban megállapítható volt az alperes részéről késedelem és emiatt jogellenesség a perbeli együttműködési megállapodás teljesítésével összefüggésben, megállapíthatóan nem az alperesnek betudható késedelem váltotta ki, hanem számos további körülmény együttesen vezetett a felperes elállásához: ilyen volt a felperes ügyvezetőjének visszavonulása, de a L. Magyarország Bt. beruházástól való visszalépése is, ami nemcsak az alperessel kötött városfejlesztési megállapodás sorsát és az alperes vállalását határozta meg, de érintette a felperes szerződéses kötelezettségét is, a beruházókat a L. Magyarország Bt.-vel közösen terhelő utépítési kötelezettségen keresztül. Ahogy arról maga a felperes is nyilatkozott az elsőfokú eljárásban, a 2010. november 3-i tárgyaláson 23/F/1. alatt csatolt iratában a 6. oldal első bekezdésében.

[48] Helytálló a jogerős ítélet álláspontja az oksági folyamatba beletartozó előreláthatósági korlát alkalmazásával (BH1984. 195., BH2008. 299.) abban, hogy az alperes részéről előre fel nem mérhető körülmény bekövetkezésére, így a L. Magyarország Bt.-nek a beruházásból való kilépésére és az emiatt elhúzódó telekalakítási eljárásra nem volt megállapítható az alperes kártérítési felelőssége.

[49] Tévesen tulajdonított a felperes az rPp. 252. § (4) bekezdése és a 227. § (1) bekezdése együttes értelmezésével abszolút értelemben vett kötőerőt az ítéltábla korábban hozott hatályon kívül helyező végzéséhez abban a részében, ami a további bizonyítási eljárást meghatározó iránymutatásra vonatkozott. Mivel a másodfokú bíróság utasításai szükségképpen a per adott állásához, az akkor rendelkezésre álló peradatokhoz kötődnek, nem minősül feltétlenül eljárási szabálysértésnek és nem vezet a megismételt eljárásban hozott ítélet hatályon kívül helyezéséhez, ha a tényállásnak az utóbb beszerzett adatokkal és bizonyítékokkal való módosulása miatt meghaladottá válik a másodfokú bíróság korábban adott iránymutatása. A bizonyítékok mérlegelése, a tényállás megállapítása és az abból származó jogi következtetések levonása ugyanakkor minden bíróságnak a saját hatásköréből és az őt megillető bírói függetlenségéből eredő önálló jogosultsága [1/2014. (VI. 30.) PK vélemény]. A felülvizsgálati kérelem érvelésétől eltérően megállapítható továbbá, hogy az elsőfokú eljárásban kellő időben és tartalommal megtörtént a bizonyítási kötelezettség kiosztása az ügyben releváns bizonyítandó tényekre az rPp. 3. § (3) bekezdése szerint (20.G.40.024/2014/15. számú tárgyalási jegyzőkönyv).

[50] A kifejtettek értelmében a Kúria a jogerős ítéletet az rPp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

[51] Az eredménytelen felülvizsgálati kérelem alapján a felperes az rPp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó rPp. 78. § (1) bekezdés szerint köteles megfizetni az alperesnek a felülvizsgálati eljárásban a jogi képviselővel felmerült költségét, valamint az illetékfeljegyzési jogára tekintettel le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 59. § (1) bekezdése, 74. § (3) bekezdése és a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése szerint. A Kúria az ügyvédi munkadíj összegét áfa felszámítása nélkül a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3), (5) és (6) bekezdése alapján a kifejtett tevékenységgel arányban határozta meg.

[52] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet az rPp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson bírálta el.

Budapest, 2021. május 11.

Dr. Farkas Attila s.k. a tanács elnöke, Dr. Gáspár Mónika s.k. előadó bíró, Dr. Csőke Andrea s.k. bíró