



Szegedi Ítéltábla

Az ügy száma:

Pf.III.20.215/2023/6. szám

A felperes:

felperes Kft. (felperes székhelye)

A felperes meghatalmazott jogi képviselője:

Nagy Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Nagy Zsolt ügyvéd ügyvédi iroda címe)

Az alperesek:

I. r. alperes: I. r. alperes neve (I. r. alperes lakcíme)

II. r. alperes: II. r. alperes neve (I. r. alperes lakcíme)

III. r. alperes: III. r. alperes neve (III. r. alperes lakcíme)

Az alperesek meghatalmazott jogi képviselője:

Tabi Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Tabi Mária Zsuzsanna ügyvéd ügyvédi iroda címe)

A per tárgya:

Szerződésszegéssel okozott kár megtérítése

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Szegedi Törvényszék 1.P.20.069/2022/52.

A fellebbezést benyújtó fél és a fellebbezés sorszáma:

A felperes 1.P.20.069/2022/53.

Az alperesek 1.P.20.069/2022/56.

Í T É L E T

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, megfellebbezett rendelkezését megváltoztatja és a keresetet teljes egészében elutasítja.

Mellőzi az alperesek elsőfokú perköltség, valamint a felperesnek és az alpereseknek a meg nem fizetett elsőfokú eljárási illeték megfizetésére kötelezését.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az esedékesség napjáig az államnak – a Nemzeti Adó és Vámhivatal illetékbevételi számlájára – 3 500 000 (hárommillió-ötszázezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket, és megállapítja, hogy a felperes az általa megfizetett további 4 692 400 (négymillió-hatszázkilencvenkettőezer-négyszáz) forint eljárási illeték viselésére köteles.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I, II. és III. rendű alpereseknek, mint együttes jogosultaknak 6 701 830 (hatmillió-hétszázegyezer-nyolcszázharminc) forint elsőfokú, másodfokú és felülvizsgálati perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az esedékesség napjáig az államnak – a Nemzeti Adó és Vámhivatal illetékbevételi számlájára – 3 236 672 (hárommillió-kettőszázharminchatezer-hatszázhetvenkettő) forint fellebbezési eljárási illetéket.

Az illetékfizetési kötelezettségek e határozat jogerőre emelkedését követő 60. napon válnak esedékessé.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

A tényállás

[1] Az alperesek mint tulajdonosok és személy 1 neve mint beruházó 2016. május 11. napján írásban megállapodtak arról, hogy a város neve belterület 1. hrsz, 2. hrsz. és 3. hrsz. hrsz. alatt felvett, természetben ingatlan címe szám alatti ingatlanon személy 1 neve vagy az általa megjelölt gazdasági társaság (a továbbiakban egységesen beruházó) egy társasházat valósít meg a tulajdonosokkal közösen akképpen, hogy a földterületet (a 4. pont szerint a beruházó által megvásárlásra kerülő hányadok kivételével) a tulajdonosok adják el, és minden mást, különösen a felépítmény megvalósítását és értékesítését a beruházó végzi. A szerződés szerint a beruházás megvalósulásának várható időtartama a 3. pont szerinti birtokba adás napja, vagy az építési engedély jogerőre emelkedésének napját követő 30 hónap.

A tulajdonosok vállalták, hogy intézkednek az ingatlanon fennálló bérleti jogviszonyok megszüntetése iránt és az ingatlant legkésőbb 2016. augusztus 31. napjáig kiürítik. A szerződés 6. pontja szerint a leendő vevők részére a tulajdoni hányadokat a tulajdonosok és a beruházó értékesítik adásvételi szerződéssel és azokra a beruházó köt vállalkozási szerződést a felépítmény megépítésére. A szerződés alapján a leendő vevők részére a telekhányadokat oly módon kellett értékesíteni, hogy abból a tulajdonosok részére – a megállapodás 3. sz. mellékletét képező táblázat szerint a 4. ponttal érintett 1439/10000 telekhányad figyelembevétele nélkül – 50 000 000 forint árbevétel jusson, amelyre a beruházó kötelezettséget vállalt. A 7. pontban a felek megállapodtak abban, hogy a tulajdonosok és a beruházók is jogosultak vevőket közvetíteni a beruházáshoz. A tulajdonosok kijelentették, hogy a beruházó által közvetített vevőkkel az előre egyeztetett első alkalmas időpontban az ingatlan adásvételi szerződést megkötik, azt nem tagadják meg.

A beruházó kötelezettséget vállalt arra, hogy a leendő vevőkkel a vállalkozási szerződést megkötí és a társasházat a 2. pontban rögzített időpontig az ott meghatározott műszaki készültségi fokban felépíti. A vállalkozási szerződésből eredő bevétel kizárólagosan a beruházót illeti. Az építkezés teljeskörű lebonyolítását és ügyintézését a beruházó kizárólagosan végzi, a tulajdonosok ehhez a hozzájárulásokat adják és kijelentik, hogy az építkezést nem hátráltatják, akadályozzák. A beruházó tájékoztatta a tulajdonosokat, hogy szükség esetén az építkezés gördülékeny előrehaladása érdekében akár projekthitelt is igénybe vehet. Az eladók kötelezettséget vállaltak arra, hogy a projekthitel felvételéhez a pénzügyi intézet által esetlegesen előírt hozzájáruló nyilatkozatokat, mint telektulajdonosok felhívásra, kellő időben megadják. Az alperesek hozzájárultak ahhoz, hogy a beruházó az ingatlanra építési és egyben bontási engedélyt kérjen. Vállalták, hogy az engedélyezési eljárás során szükséges nyilatkozataikat határidőben megteszik. Az alperesek a megállapodás aláírásával véglegesen és visszavonhatatlanul hozzájárulásukat adták az ingatlanra történő, a jogerős építési engedélyben foglaltak szerinti ráépítéshez, amelyre vonatkozóan vállalták, hogy legkésőbb 15 napon belül külön szerződést kötnek.

A megállapodás 12. pontja szerint a beruházó a felépítendő ingatlanból vállalta, hogy biztosítja a III. rendű alperes részére – az I. és II. rendű alperesek holtig tartó hasznélvezető jogával terhelt – 3. sz. mellékleten szereplő földszint 1. számmal megjelölt 50 m²-es lakást a vállalkozási szerződés mellékleteként később külön rögzítendő emeltszintű szerkezetkész állapotban az építési engedélyben foglaltaknak és a vonatkozó hatályos jogszabályoknak és előírásoknak megfelelő műszaki tartalommal, továbbá a rajzon bejelölt utcai garázst és a rajzon bejelölt 1 db a lakáshoz tartozó parkolóhelyet, összesen bruttó 10 000 000 forint

vételár ellenében. A vételár a telekhányad vételárát is magában foglalta. A megjelölt lakáshoz tartozott a szerződés szerint a lakás előtt levő parkolóhely és egy további, szintén a lakáshoz tartozó, de a tulajdonosok által saját költségen kialakítandó parkolóhelyet magában foglaló zöldterület kizárólagos használatának joga.

A megállapodás 13. pontjában a szerződő felek arra az esetre, ha az összes telekhányad nem kerül értékesítésre a megállapodás 2. pontjában meghatározott időpontig a II. és III. rendű alperes javára külön szerződéssel eladási jogot kívántak alapítani, amely alapján a II. és III. rendű alperesek egyoldalú nyilatkozattal átruházhatják a beruházó részére az összes fennmaradó telekhányadot a megállapodás 3. sz. mellékletében rögzített vételáron. A megállapodás 14. pontjában a felek a beruházó javára vételi jogot kívántak kikötni arra az esetre, ha a megállapodás 2. pontjában meghatározott időponton belül a tulajdonosok súlyos szerződésszegésére, vagy nekik felróható lehetetlenülésére tekintettel a megállapodás megszüntetésre kerül. Ez esetben a beruházó egyoldalú nyilatkozattal jogosult volt megvásárolni az összes fennmaradó telekhányadot a II. és III. rendű alperesektől a megállapodás 3. számú mellékletében rögzített vételáron.

A megállapodás 17. pontja szerint bármelyik fél jogosult volt rendkívüli felmondással a szerződést írásban megszüntetni, amennyiben a másik fél jelen szerződésben vállalt lényeges kötelezettségeit súlyosan megszegi, és azt írásbeli felszólítás ellenére 8 napon belül nem orvosolja. A megállapodás 18. pontjában kikötötték, hogy a 17. pont szerinti megszüntetés esetén a megállapodásból eredő lényeges kötelezettségeit a fentiek szerint súlyosan megszegő fél 10 000 000 forint összegű meghiúsulási kötbért köteles megfizetni a másik fél felé, de ezen felül az okozott károkat is köteles a másik fél számára megtéríteni.

A megállapodás 22. pontjában a felek rögzítették, hogy a tulajdonosok a megállapodásban rögzített társasház beruházásból eredően a jelen megállapodás 4. pontjában foglalt 10 000 000 forintos telekvételáron és a 6. pontban rögzített 50 000 000 forintos árbevételen túlmenően további ellenértékre, díjra vagy bármely más jogcímen pénzösszegre sem a beruházóval, sem más harmadik személlyel szemben nem tarthatnak igényt, ami nem jelenti a szerződésszegésből vagy a szerződésen kívüli károkozásból eredő igényekről való lemondást.

[2] A felek között létrejött fenti megállapodással egyező napon alakult 3 000 000 forint jegyzett tőkével a felperes, amelynek tagja és ügyvezetője személy 1 neve. A felperest az illetékes Cégbíróság a cégnyilvántartásba 2016. május 20. napján jegyezte be. Főtevékenysége saját tulajdonú ingatlan adásvétele, de tevékenységei közé tartozik az építési projekt szervezése, valamint lakó- és nem lakóépület építése.

[3] Az alperesek mint tulajdonosok és személy 1 neve mint beruházó között 2016. május 20. napján ráépítési szerződés jött létre, amelyben rögzítették, hogy a ingatlan címe szám alatt társasház található, ami a város neve belterület 1. hrsz., 2. hrsz.. és 3. hrsz.. hrsz. alatti ingatlanokat foglalja magában. Az ingatlanon személy 1 neve, vagy az általa megjelölt gazdasági társaság (beruházó) hatszintes, liftes társasházat kíván megvalósítani központi kazánnal, hőmennyiségmérős rendszerrel, a tulajdonosokkal létrejött külön megállapodás alapján. A felépítmény megvalósítását és értékesítését a beruházó végzi. A szerződés 3. pontjában a tulajdonosok hozzájárulásukat adták ahhoz, hogy a beruházó az ingatlanra saját nevében építési és egyben bontási engedélyt kérjen a jogerős építési engedélyben foglaltak

szerint. Az ingatlanra az engedélyben meghatározott társasház, mint építményt megépítse, az ingatlanra ráépítsen. Az építkezés lebonyolításával kapcsolatos felelősség kizárólag a beruházót terhelte. A beruházó jogosult volt a felépítmények ingatlanon történő elhelyezésére, a földrészlet birtoklására, használatára, a felépítményeknek az ingatlanon keresztül történő megközelítésére. A szerződés 6. pontja rögzíti, hogy a ráépítés eredményeként a felépítmény a beruházó tulajdonába kerül, míg a föld tulajdonjoga változatlanul a tulajdonosokat illeti meg.

[4] Az alperesek mint tulajdonosok, valamint személy 1 neve és a felperes 2016. szeptember 13. napján a 2016. május 11. napján létrejött megállapodást módosították, elsőként rögzítve, hogy az abból eredő jogok és kötelezettségek a továbbiakban beruházóként a felperest illetik meg.

A megállapodás 6. pontjának negyedik mondatának módosítása szerint a leendő vevők részére a telekhányadokat oly módon kell értékesíteni, hogy abból a tulajdonosok részére (a felperes által megvásárolt 1291/10000, valamint a földszinti garázs telekhányadát képező és az I. r. alperes tulajdonában maradó 148/10000, továbbá a földszinti lakás, iroda telekhányadot képező, a III. r. alperes tulajdonában maradó 585/10000 telekhányad figyelembe vétele nélkül) fix 40 000 000 forint árbevétel jusson a szerződés 1. sz. melléklete szerinti bontásnak megfelelően, amire a beruházó kötelezettséget vállalt.

A felek módosították a 11. pont utolsó mondatát is, amelynek lényege szerint a felépítendő épületre társasház alapítanak akként, hogy az épület engedélyezési záradékkal ellátott tervrajzának megfelelően a földrészlet valamennyi tulajdonostársa az alapítási szándékot alapító okiratba foglalja és az előzetes alapítás tényét az ingatlannyilvántartásban a földrészlet tulajdoni lapjára feljegyzik. A felek megállapodtak abban, hogy az alapító okiratot a jogerős építési engedély kiadását követő 30 napon belül a tulajdonosok költségén elkészítetik, és az engedélyezési záradék ellátásának napját követő 15 napon belül az ingatlannyilvántartásba benyújtják a feljegyzés iránti kérelemmel együtt.

A megállapodás módosításának 3. pontjában a felek kijelentették, hogy az aláírással egyidejűleg külön okiratba foglaltan aláírásra kerül egy építési vállalkozási szerződés, valamint egy ingatlan adásvételi, továbbá eladási opciót alapító szerződés. A felek megállapodtak abban, hogy jelen szerződés a felek általi aláírását követően lép hatályba és a megrendelők, valamint személy 1 neve között 2016. május 11. napján létrejött megállapodás egységes részét képezi. A megállapodás az aznap aláírt további szerződések rendelkezéseivel együtt és összhangban értelmezendő azzal, hogy ahol jelen módosítás, vagy a további szerződések eltérnek az eredeti megállapodásban foglaltaktól, úgy az az eredeti megállapodás módosításának tekintendők és a felek jogaira és kötelezettségeire a továbbiakban a jelen módosítás és/vagy a további szerződések rendelkezései az irányadók. A jelen szerződéssel nem érintett kérdésekben az eredeti megállapodás jelenleg hatályos rendelkezései jelen formájukban változatlanul hatályban maradnak.

A megállapodás 2. számú mellékletét és vonatkozó pontjait összhangban a vállalkozási és adásvételi szerződéssel akként módosították, hogy az eredeti megállapodásban foglaltakon túlmenően III. rendű alperes tulajdonába kerül az utcafrontra néző garázs mellett elhelyezkedő és az utcára néző 11 m²-es iroda is további bruttó 2 705 410 forint ellenében.

A 6. pont tartalmazza, hogy értelmezési viták esetén az érintett rendelkezést akként kell értelmezni, vagy kiegészíteni, hogy azáltal az egyébként szándékolt gazdasági célnak megfelelően alkalmazható legyen. Abban az esetben ha a jelen szerződés szövegében szabályozási hiány mutatkozik, vagy ilyen a későbbiek során felmerülne, a felek kötelesek arra, hogy ezt olyan szabályozással pótolják, amelyet a szerződéskötéskor egyébként megkívántak volna. A záradékban a felperes a 2016. május 11. napján kelt megállapodást magára nézve kötelezőnek ismerte el.

[5] Az alperesek mint tulajdonosok, a felperes, valamint személy 1 neve között 2016. szeptember 13. napján adásvételi, vételi és eladási jogot alapító szerződés is létrejött. A szerződés 2. pontjában rögzítették, hogy a felperes mint építési vállalkozó és beruházó egy modern, liftes, hat szintes társasházi lakásokból, irodából, üzletből, garázsokból, felszíni parkolókból és osztott/osztatlan közös tulajdonú telekből álló társasházat kíván építeni, amelyhez az ingatlan tulajdonosai (megrendelők) hozzájárultak, és hozzájárulásukat adták ahhoz is, hogy a vállalkozó az ingatlanra építési és egyben bontási engedélyt kérjen. A ingatlan címe szám alatti ingatlanra a bontási és építési engedély iránti kérelem benyújtásra került. Az ingatlanok bontását követően az ingatlan helyrajzi száma város neve belterület 25174 számra változik, és az osztatlan közös tulajdoni arányok a következők lesznek: I. rendű alperes 1439/10000, II. rendű alperes 3143/10000 és III. rendű alperes 5418/10000 lesznek.

[6] A felek megállapodtak abban, hogy a szerződés hatályba lépésének napja az ingatlan lebontását követően, annak beépítetlen területté történő minősítéséről szóló ingatlan-nyilvántartási bejegyző határozat keltezésének napja. Ezt követően állnak be a szerződéshez fűzött joghatások és az ebből eredő jogok és kötelezettségek e naptól kezdődően illetik és terhelik a feleket, és e napot követően kerül a szerződés a földhivatalhoz benyújtásra. A felek megállapodtak abban, hogy jognyilatkozataikhoz a szerződés hatályba lépése előtt is kötve vannak és nem tehetnek semmilyen nyilatkozatot, vagy tanúsítanak olyan magatartást, amely a szerződés teljesítését megghiúsítaná. Az I. rendű alperes adásvétel jogcímén a város neve belterület ingatlan helyrajzi száma.-ú beépítetlen terület megjelölésű ingatlanból öt megillető 1439/10000 eszmei hányadból 1291/10000 tulajdoni hányadot átruház a felperes vevő részére, míg a II. rendű alperes, mint a haszonélvezeti jog jogosultja haszonélvezeti jogáról lemond. A vételárat 10 000 000 forintban határozták meg, ami tartalmazza a haszonélvezeti jog 3 000 000 forint összegű ellenértékét is. A felperes 2016. május 11. napján már megfizetett az eladó és haszonélvezeti jog jogosultja részére 5 000 000 forintot, amit a felek a vételár összegébe beszámítanak, míg a fennmaradó 5 000 000 forintot a felperes az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg vállalta megfizetni. A vételár hátralék átvételét az I. és II. rendű alperesek a szerződés aláírásával nyugtázták. A szerződés 10. pontja rögzíti, hogy a teljes ingatlant a szerződés aláírásának napján a tulajdonosok a felépítménnyel együtt a vevő birtokába adják a társasház felépítésének érdekében. Az eladó és a haszonélvezeti jog jogosultja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adták ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanhányad tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba vétel jogcímén a felperes, mint vevő javára tehermentesen bejegyzésre kerüljön.

[7] A szerződés 12. pontjában a II. és III. rendű alperesek vételi jogot alapítottak a felperes javára az ingatlanból a bontást követően őket megillető, 3143/10000 (II. r. alperes) és 4833/10000 (III. r. alperes) osztatlan közös tulajdoni hányadra a 14. pontban meghatározott 2016. szeptember 30. és 2019. szeptember 30. napja között időtartamra a következők szerint:

Az I. és II. rendű alperes mint haszonélvezeti jog jogosult a szerződés aláírásával az opciós nyilatkozat gyakorlásától függő feltétellel, ellenérték fejében, véglegesen lemond a haszonélvezeti jogáról és feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja a haszonélvezeti joga törléséhez, és a vevő tehermentes tulajdonszerzéséhez. A szerződéssel a felperes opciós jogot szerez a vételi jog kötelezettjeinek közös tulajdoni hányadaira a per, teher és igénymentesen a tulajdoni hányadokat terhelő haszonélvezeti jogok törlésével.

A szerződés 15. pontjában a vételi jog gyakorlásának feltételeiül azt határozták meg, hogy a felek között 2016. május 11. napján létrejött megállapodás 2. pontjában meghatározott időponton (birtokba adás napját vagy az építési engedély jogerőre emelkedésének napját követő 36 hónap) belül tulajdonosok súlyos szerződésszegésére, vagy nekik felróható lehetetlenülésére tekintettel a megállapodás megszüntetésre kerül. A vételi jog a felperes által történő gyakorlásának joga a megszüntetésről szóló okirat bármelyik vételi jog kötelezettje részére történő kézbesítésének napját követő napon nyílik meg, és ezt követő 90 napon belül gyakorolható. A szerződést 16. pontja tartalmazza, hogy az opciós jog megnyílását követően a felperes az opciós jogát annak lejártáig a II. és III. rendű alperes vételi jog kötelezettjeinek címzett – jelen szerződésben rögzített címre megküldött – egyoldalú írásbeli nyilatkozattal bármikor gyakorolhatja. Rögzítették, az opciós jogot a felperes a teljes fennmaradó telekhányadokra együttesen gyakorolhatja. Az opció gyakorlására vonatkozó nyilatkozat megtételét követően nem vonható vissza. A vételi jog gyakorlása esetén a tulajdonostársak elővásárlási jogukról már most lemondanak.

A szerződés 17. pontjában az opciós vételárat 40 000 000 forintban állapították meg azzal, hogy az összeg a haszonélvezeti jog ellenértékét is tartalmazza. A vételár automatikus csökken az időközben harmadik személyeknek értékesített tulajdoni hányadok vételárának megfelelő összeggel.

[8] Az opciós vételár megfizetése vonatkozásában a szerződés 18. pontjában abban állapodtak meg, hogy az opciós jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat megtételének napját követő 60 naptári napon belül az alperes a teljes opciós vételárat megfizeti a II. és III. rendű alperes részére akként, hogy a teljes összeget átutalja az I. rendű alperes pénzügyi neve vezetett és megjelölt számlájára. A vételi jog kötelezettjei kijelentették, hogy a vételár fenti módon történő megfizetését teljesítésként elfogadják.

[9] A szerződés 19. pontjában a tulajdonjog átruházása kapcsán abban állapodtak meg, hogy a tulajdonjog az opciós jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat megtételét követően a teljes vételár megfizetésének napján száll át a felperesre. A szerződés 20. pontjában a II. és III. rendű alperesek mint a vételi jog kötelezettjei és a haszonélvezeti jog jogosultjai a jelen szerződés aláírásával már most végleges, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adták ahhoz, hogy a teljes vételár megfizetése esetén a tulajdonjog és a haszonélvezeti jog törlésre kerüljön, és a felperes 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba vétel jogcímén bejegyzésre kerüljön.

[10] A szerződő felek a II. és III. rendű alperesek javára eladási jogot alapítottak, amelynek kötelezettje a felperes, a bontást követően a város neve belterület ingatlan helyrajzi száma.-ú ingatlanon a II. és III. r. alperesek tulajdonát képező, 3143/10000 és 4833/10000

osztatlan közös tulajdoni hányadokra 2016. szeptember 30. napjától 2019. szeptember 30. napja közötti időtartamra. Az eladási jog gyakorlásának feltétele, hogy a felek között 2016. május 11. napján létrejött megállapodás 2. pontjában meghatározott időpontra (birtokbaadás napját, vagy az építési engedély jogerőre emelkedésének napját követő 36 hónap) belül az összes telekhányad nem kerül értékesítésre. A megjelölt tulajdoni hányadok vételárát 40 000 000 forintban határozták meg, amely a haszonélvezeti jog ellenértékét is tartalmazza.

[11] A szerződés alapján a vételi jog és az eladási jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése megtörtént.

[12] Az alperesek mint megrendelők és a felperes mint vállalkozó között 2016. szeptember 13. napján létrejött egy külön okiratba foglalt vállalkozói szerződés is, amelyben a felperes vállalta a III. rendű alperes részére a tervdokumentáción a 0-1 számmal jelölt földszinti 1. számú 50,12 m² nagyságú lakóingatlan és a vele egy hrsz.-on hozzátartozó 11,02 m² nagyságú irodahelyiség, összesen 60,14 m² területtel, a lakáshoz és az irodához tartozó az alaprajzon jelölt örökös, kizárólagos használatú kertész, a lakáshoz és az irodához tartozó, az alaprajzon P-10 és P-11 számmal jelölt 2 db csökkentett méretű parkoló és az I. rendű alperes részére az alaprajzon az irodahelyiség melletti utcafrontra néző 15,46 m² nagyságú garázs szerkezetkész kivitelezését. A szerződő felek az egyösszegű vállalkozói díjat bruttó 12 705 410 forintban határozták meg. A vállalkozási szerződés 11. pontjában a felek megállapodtak abban, hogy a vállalkozói díj fix ütemezésben, a vállalkozó által kiállított rész és végszámlák alapján kerül teljesítésre. A végszámla 2 705 410 forintos ellenértékét a megrendelők azt követő 8 napon belül kötelesek átutalni, ahogy a szerződés előzményében rögzített, a felek között 2016. május 11. napján létrejött megállapodás 6. módosított pontjában szereplő 40 000 000 forint árbevétel a megrendelő részére megfizetésre került. A 17. pont szerint a kivitelezés megkezdésének időpontja legkésőbb az építési engedély jogerőre emelkedésének napját követő 30. nap, a kivitelezés befejezésének ideje, a szerkezetkész átadás időpontja 2017. szeptember 30. napja. Ezen határidők arra az esetre irányadók, amennyiben az építési engedély jogerőre emelkedésének napja legkésőbb 2016. szeptember 30. napja. Amennyiben az építési engedély ennél későbbi időpontban emelkedik jogerőre, úgy a kivitelezés befejezésének ideje szerkezetkész állapotban a kivitelezés megkezdését követő 18. hónap utolsó napja.

A szerződés 34. pontja szerint abban az esetben, ha a szerződés a megrendelőnek felróható okból meghiúsul, a megrendelők kötelesek meghiúsulási kötbért fizetni a vállalkozó részére. A meghiúsulási kötbér a nettó vállalkozó díj 10%-a. A vállalkozó erre az esetre jogosult a meghiúsulási kötbér összegét meghaladó kárát is érvényesíteni.

[13] Az alperesek 2016. szeptember 13. napján az ingatlant a felperes birtokába adták. Az ingatlanon levő felépítményt a felperes elbontotta. A felépítendő társasház építési engedélye 2016. november hó 15. napján jogerőre emelkedett.

[14] A város neve Címzetes Főjegyzője 58509-31/2016.számú tájékoztatása a bontás tudomásulvételéről és a vázrajz feltöltéséről 2016. december 16. napján érkezett a járási földhivatali osztály neve a perbeli ingatlanon történt változás ingatlan-nyilvántartási átvezetése iránti intézkedés végett. személy 1 neve az elsőfokú ingatlanügyi hatóságnál 2016. december 22. napján épület bontás átvezetése iránti ingatlan-nyilvántartási kérelmet terjesztett

elő, amelyhez mellékelte az alperesekkel 2016. május 20. napján kötött ráépítési szerződést. A felperes elkészíttette dr. személy 2 neve ügyvéddel a 2016. december 28. napjára datált, az ingatlan beépítetlen területté történő nyilvánításához a felperes szerint szükséges, a bontás követően kialakuló ingatlanra vonatkozóan az alperesek bejegyzendő tulajdoni hányadára vonatkozó nyilatkozatot tartalmazó iratot. A felperes azt megküldte az I. rendű alperesnek, aki az okirat aláírásától elzárkózott. Az alperesek 2017. január 5. napján közölték dr. személy 2 neve ügyvéddel, hogy bizalomvesztés miatt nem őt bízzák meg a társasház alapító okirattervezet elkészítésével, hanem ragaszkodnak ahhoz, hogy saját ügyvédjük készítse azt el.

[15] A felperes a 2017. január 10. napján kelt felszólító levelében ismételten arra hivatkozott, hogy az alperesek tudomással bírnak arról, a földhivatal az ingatlan átminősítéséhez az alperesektől, mint tulajdonostársaktól ügyvéd által ellenjegyzett nyilatkozatot kér, és ezt az alperesek még nem írták alá. Felszólította az alpereseket, hogy a nyilatkozatot ügyvéd által ellenjegyezve három munkanapon belül bocsássák a rendelkezésére. Hangsúlyozta, az ingatlan beépítetlen területté minősítése az adásvételi, vételi és eladási jogot alapító szerződés hatálybalépésének feltétele. Az alperesek által tanúsított magatartás megghiúsítja a szerződés hatálybalépését, és ezáltal a felperes tulajdonjogának bejegyzését annak ellenére, hogy az 1291/10000 tulajdoni hányad szerződéses vételára felperes részéről már megfizetésre került.

[16] személy 1 neve a 2017. január 12. napján kelt és az elsőfokú ingatlanügyi hatósághoz ugyanazon nap érkezett beadványában az ingatlan beépítetlen területként, építési telekként történő bejegyzését, valamint a tulajdoni hányadoknak a 2016. szeptember 13. napján kelt adásvételi vételi és eladási jogot alapító szerződés 2. pontja szerinti bejegyzését kérte.

[17] Az elsőfokú ingatlanügyi hatóság a 2017. január 13. napján kelt 31.480/2017/2016.12.16. számú összefoglaló határozatával az ingatlan-nyilvántartáson átvezette a ingatlan címe számú ingatlan vonatkozásában az épületek elbontását, valamint a korábbi társasház megszüntetését. A határozatot az alperesek fellebbezése folytán eljáró kormányhivatal neve a 2017. március 14. napján kelt 399-2/2017. számú határozatával helybenhagyta. A II. és III. rendű alperesek az okirat bejegyzésre való alkalmatlanságára hivatkozva a másodfokú határozat bírósági felülvizsgálata iránt keresetet nyújtottak be, amelyet a Szegedi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság a 2017. augusztus 3. napján kelt 9.K.27514/2017/7. számú ítéletével elutasított.

[18] Az elsőfokú ingatlanügyi hatóság a felperes tulajdonjogát 1291/10000 tulajdoni hányad vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba 2017. január 16. napján bejegyezte. E határozattal szemben az alperesek fellebbezést terjesztettek elő, melyet a kormányhivatal neve a 2017. március 20. napján kelt 30.100-2/2017. számú határozatával elutasított.

[19] A felperes a társasházi ingatlanokat értékesítés céljából ingatlanközvetítőnek kiajánlotta.

[20] A felperes 2016. június 22. napján, majd 2016. július 07. napján személy 3 nevetel és személy 4 neveval 2016. július 05. napján személy 5 nevenal, 2016. július 14. napján

személy 6 neveval és személy 7 nevetel előzetes megállapodásokat kötött az ingatlanon felépítendő társasházból meghatározott lakások, parkolók kivitelezésére. A megállapodások 2. pontja rögzíti, hogy a végleges vállalkozási szerződést a felek az építési engedély vállalkozó által történő kézhezvételét követő 15 naptári napon belül megkötik, míg az egyes lakóingatlanokhoz tartozó tulajdoni hányadokra (telekrészekre) vonatkozó végleges ingatlan adásvételi szerződést a végleges vállalkozási szerződés megkötésével egyidejűleg az ingatlan tulajdonosaival kell megkötniük. A megállapodás 4. pontjában rögzítették a megállapodás tárgyát képező ingatlanok vételárát azzal, hogy a telekár és a vállalkozó díjtételek megbontására, valamint a vételár és a vállalkozói díj fizetés ütemezésének meghatározására a végleges szerződésekben kerül sor. Az ingatlanokra a fenti megállapodásokat megkötő személyeken kívül személy 8 neve, személy 9 neve, személy 10 neve, személy 11 neve is érdeklődött. személy 8 neve utóbb vételi szándékától elállt arra hivatkozással, hogy a szerződést időben nem sikerült megkötni.

[21] A felperes 2017. január 17. napján a telekre vonatkozó adásvételi szerződések megkötéséhez megküldte a házaspár 1 személyi adatait, valamint az általuk igényelt lakás paramétereit az alperesek jogi képviselőjének azzal, hogy készítse el az érintett telekhányadra vonatkozó adásvételi szerződést. A felperes ugyanezen a napon a házaspár 2, valamint személy 5 neve személyi adatait és az általuk igényelt ingatlanok paramétereit is megküldte az alperesek jogi képviselőjének, hogy azok alapján a telek adásvételi szerződések tervezeteit készítse el. személy 11 neve a felperes útbaigazítása alapján 2017. január 25. napján közvetlenül kérte az alperesek jogi képviselőjétől a megvásárolni kívánt ingatlan adásvételi szerződés tervezetét. Az alperesek jogi képviselője az adásvételi szerződés tervezeteket az alperesek elzárkózása miatt nem készítette el.

[22] Az alperesek jogi képviselője a 2017. január 06. napján kelt e-mail mellékleteként megküldte a felperesnek, valamint jogi képviselőjének a társasház alapító okirat tervezetét azzal, hogy azt a felek később véglegesítik. A 2017. január 09. napján megtartott személyes egyeztetés alkalmával az érintettek számba vették a társasház alapító okirat szükséges módosításait és az alperesek jogi képviselője kötelezettséget vállalt arra, hogy az új tervezetet a felperes jogi képviselője részére megküldi. A társasház alapító okirat tervezetének véglegesítésére azonban nem került sor.

[23] Az alperesek 2017. január 10. napján kelt levelükben kifejtették, hogy a projekt megvalósításához továbbra is érdekük fűződik, de az elmúlt időszakban kialakult helyzetre tekintettel és „egyéb szabályozási kérdés elmaradása” miatt a felek közötti megállapodások további kiegészítésre szorulnak, hogy a felek érdekei egyenlően és azonos feltételekkel legyenek biztosítva. Javasolták, a felperes adjon fizetési garanciát a 40 000 000 forint vételár bevételre vonatkozóan.

[24] A felperes 2017. január 17-ei e-mail üzenetében újra kérte az alperesek jogi képviselőjét, hogy az ott megjelölt lakások tekintetében készítse el az adásvételi szerződéseket. Az alperesek jogi képviselője az ugyanezen a napon küldött válaszüzenetében az adásvételi szerződések tervezetének elkészítésétől nem zárkózott el, azonban kérte, hogy a felperes bocsássa rendelkezésre a felek személyes adatait, elérhetőségeit, hogy az adategyeztetéseket a szerződő felekkel elvégezhesse. A felperes 2017. január 18. napján ismételtén kérte az alperesek jogi képviselőjétől az adásvételi szerződések elkészítését.

[25] Az I. rendű alperes 2017. januárjában személyesen kereste meg a házaspár 1-t azzal, hogy ő a telek tulajdonosa és fenntartásai vannak az ingatlan megvalósulásával kapcsolatban. Az I. rendű alperes állította, hogy a felperesnek nincsenek meg az anyagi feltételei az ingatlan felépítésére. A házaspár 1 2017. január 25. napján felhívta az alperesek jogi képviselőjét e-mailben, hogy 2017. január 30. napjáig kössenek adásvételi szerződést az érintett telekhányadra, jelezve, hogy ennek hiányában vételi szándékuktól elállnak. Az alperesek jogi képviselője válaszüzenetében elhatárolódott a házaspár 1 és a felperes között külön megkötött megállapodásoktól.

[26] A felperes 2017. január 27. napján kelt levelében felszólította az alpereseket képviselő ügyvédet, hogy a 2016. május 11. napján létrejött megállapodás 5. pontjára figyelemmel a házaspár 1-ral, mint leendő vevőkkel a felépítendő társasház IV. emelet 2. számú lakásához tartozó telek adásvételi szerződést 2017. január 30. napjáig kössék meg. Figyelmeztette a jogi képviselőt, ha határidőben a felszólításnak nem tesz eleget, az alperesek súlyos és sorozatos szerződésszegő magatartására figyelemmel a felek között fennálló szerződéseket rendkívüli felmondással megszünteti, és az ebből eredő igényeket érvényesíti. Tájékoztatta egyúttal az alpereseket, hogy a bankkölcsönt, illetve a családi otthon kedvezményt igénybe venni kívánó vevők esetében a társasház alapító okirat megléte nélkülözhetetlen.

[27] A felperes 2017. február 16. napján kelt alperesekhez címzett levelében a 2016. május 11. napján létrejött megállapodás, annak 2016. szeptember 13. napján kelt 1. számú módosítása az ugyanazon napon kelt adásvételi szerződés és eladási jogot alapító szerződés és vállalkozási szerződés megnevezésű szerződésektől az alperesek súlyos sorozatos szerződésszegő magatartása miatt elállt. A levelet az I. és II. rendű alperesek 2017. február 20. napján, míg a III. rendű alperes 2017. február 21. napján vette kézhez. A felperes az elállási nyilatkozatban kifogásolta, hogy az alperesek felszólítás ellenére a társasház alapító okirat jogi képviselők által egyeztetett végleges változatát nem küldték meg a részére, a házaspár 1-ral megkötendő adásvételi szerződés tervezetét 2017. január 30. napjáig nem készítették el, nem küldték meg, mint ahogyan a telek adásvételi szerződés tervezet sem. Az alperesek magatartása miatt a vevők véglegesen elálltak a vételi szándékuktól. Az alperesek az ingatlan beépítetlen területté történő átminősítéséhez szükséges nyilatkozat kiadását olyan többletfeltételekhez kívánták kötni, hogy a felperes adjon 40 000 000 forint erejéig jelzálogfedezetet, valamint vállaljon kötelezettséget 15 000 000 forint telekár rész 30 napon belüli megfizetésére. A felperes hangsúlyozta, hogy az alperesek súlyos és sorozatos szerződésszegő magatartása a társasház építési projekt megvalósítását megghiúsította, jelentős kárt okozott, így az alperesek magatartása miatt a megkötött szerződésekben foglaltak teljesítéséhez fűzött felperesi érdek megszűnt.

[28] Az alperesek a felperes elállását a 2017. március 7. napján kelt levelükkel visszautasították. Álláspontjuk az volt, hogy a felperes szegte meg tájékoztatási és együttműködési kötelezettségét. Sérelmezték, hogy a felperes nem tájékoztatta őket az általa a vevőjelöltekkel kötött háttér megállapodásokról. A felek közötti vitás helyzet nem került lezárásra, ezért a már csak néhány pontban pontosítást igénylő társasház alapító okirat tervezet végül nem került megküldésre a felperes részére. A felek közötti egyeztetések lezárásáig az alperesek a szerződés tervezeteket sem kívánták megküldeni a leendő vevők részére.

[29] A felperes 2017. április 19. napján kelt fizetési felszólításában 94 562 571 forint megfizetésére hívta fel az alpereseket. Az alperesek 2017. április 26. napján kelt levelükben vitatták a követelés jogalapját, összecszerűségét, az elállás jogszerűségét.

[30] A felperes, illetve személy 1 neve a felperesi ügyvezető az építési projekt kapcsán az alábbi szerződéseket kötötte:

A kivitelezésre vonatkozó vállalkozási szerződést a felperes és a vállalkozó 2017. január 9. napján kötötte meg, majd azt 2017. január 14. napján megszüntették.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

[31] A felperes tárgyi keresethalmazatot tartalmazó keresetében az I. rendű alperest 7 000 000 forint, míg a II. rendű alperest 3 000 000 forint és a tőkeösszegek után 2017. március hó 1. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni. Arra hivatkozott, hogy a felek között létrejött jogügyletek egységes egészként kezelendők, a társasház építési projekt meghíúsulása a felperes érdekmúlása folytán az adásvételi jogügylet meghíúsulását eredményezte. Az adásvételi, a vételi és eladási jogot alapító szerződés 7. pontja alapján a szerződéstől történő felperesi elállás miatt a felperes által megfizetett vételár a felperesnek visszajár. Kérte, hogy a bíróság kötelezze az alpereseket egyetemlegesen 10 000 000 forint meghíúsulási kötbér, valamint ennek 2017. március 1. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes késedelmi kamata megfizetésére. E kereseti kérelmét a 2016. május 11. napján kelt megállapodás 17. és 18. pontjaira alapította. Kérte, hogy a bíróság kötelezze az alpereseket egyetemlegesen a vállalkozási szerződés 34. pontja alapján a nettó vállalkozó díj 10%-ának megfelelő mértékű, azaz 1 210 039 forint meghíúsulási kötbér, valamint ennek 2017. március 01. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes késedelmi kamata megfizetésére. Kérte továbbá, hogy a bíróság kötelezze az alpereseket egyetemlegesen a megállapodás, az adásvételi, a vételi és eladási jogot alapító szerződés, illetve a vállalkozási szerződés meghíúsulásából eredően a meghíúsulási kötbért meghaladó kár megtérítéseként 73 352 532 forint tőke és ennek 2017. április 27. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes kamata megfizetésére. Előadta, az ingatlan 2016. szeptember 13-ai birtokba adását követően a felépítményt saját költségén elbontotta, a beépítetlen területté történő átminősítésének feltételei megvalósultak, melyről az alpereseket értesítette, kérve az erre vonatkozó tulajdonosi nyilatkozat aláírását. Az alperesek elzárkóztak a tárgyi ingatlan beépítetlen területté történő átminősítéséhez szükséges nyilatkozat aláírásától. Időközben lebonyolította az engedélyeztetési eljárást és megszerezte a jogerős építési engedélyt is. Az alperesek azonban a projekt további lépéseinek megvalósítását akadályozták, a felek közötti egyeztetések során minden jogalap nélkül további garanciális biztosíték iránti igényeket támasztottak. Az alperesek megtagadták továbbá az ingatlan átminősítésének földhivatali bejegyzéséhez szükséges nyilatkozat aláírását. A földhivatali bejegyzés egyben az adásvételi vételi és eladási jogot alapító szerződés hatálybalépésének feltétele volt. Az alperesek jogellenes magatartásukkal ezért a felperes tulajdonszerzését is akadályozták. Az ingatlan beépítetlen területté történő átminősítése végül megtörtént, így az adásvételi, vételi és eladási jogot alapító szerződés 2016. december 16. napján hatályba lépett. A felperes hozzájárult ahhoz, hogy a társasház alapító okiraton túlmenően az egyes albetétekhez kapcsolódó ingatlan tulajdoni hányadokra vonatkozó adásvételi szerződéseket is az alperesek jogi képviselője szerkessze és jegyezze ellen. A szerződés tervezeteket a felperes többszöri

kérés és felhívás ellenére sem kapta meg az alperesek jogi képviselőjétől. Az alperesek a felperes által közvetített vevőkkel a telek adásvételi szerződés megkötésétől minden esetben elzárkóztak, sorozatos szerződésszegő magatartásuk miatt a felek között létrejött szerződések teljesítéséhez fűződő felperesi érdek megszűnt. Álláspontja szerint a társasház építési projekt alpereseknek felróható okból meghiúsult.

[32] Állította, a felek által közösen megvalósítani tervezett társasház építési projektből realizálható bevétele mindösszesen 378 226 200 forint lett volna, amelyből az általános forgalmi adó levonását követően a bevételként figyelembe vehető összeg 351 733 628 forint. Ezzel szemben az építkezéshez szükséges költség mindösszesen 267 171 057 forint, amely tartalmazza a telek 50 000 000 forint összegű bekerülési költségét, a kulcsrakész kivitelezés 209 987 433 forint összegű vállalkozói díját, míg a fennmaradó összeg a tervezési díjak és a műszaki ellenőr díjának összege. A tervezett ráfordítások és bevételek különbözetét alapul véve így álláspontja szerint elmaradt vagyoni előnyként 84 562 571 forint összegű kára keletkezett az alperesek szerződésszegő magatartása következtében, amelyből a meghiúsulási kötbért meghaladó összeget követelte.

[33] Az alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Vitatták a kereset jogalapját és összecszerűségét. Hivatkoztak arra, a felek között létrejött megállapodás, valamint az adásvételi, vételi és eladási jogot alapító szerződés a vételi és eladási jogot szabályozó részében az alpereseket súlyosan hátrányos helyzetbe hozza. Sérelmezték, hogy a felperes együttműködési kötelezettségének nem tett eleget. Aggályosnak tartották, hogy egy hatályba nem lépett szerződés hogyan használható fel arra, hogy a függő hatály bekövetkezhessen. A beépítetlen területté történő átminősítéshez szükséges kérelmeket személy 1 neve magánszemély nyújtotta be, a tulajdonviszonyokat a hatálytalan szerződéssel igazolta. Megítélésük szerint a felperes követett el súlyos szerződésszegést, amikor a vállalkozási szerződéstől is elállt. Előadták, a felek közötti viszony azért romlott meg, mert a felperes 2016. május 11. és 2016. szeptember 13. napja között négy olyan megállapodást kötött és vállalt kötelezettséget potenciális megrendelőkkal az építendő társasház vonatkozásában, aminek a tényére 2016. november – decemberi időszakban derült fény. A felperes az alperesek tájékoztatásra vonatkozó kérését megtagadta, olyan személyekkel kötött megállapodásokat, akiknek a telekhányadok nem is kerültek értékesítésre. Ezért a felperes elállása jogszerűtlen. Utaltak arra, elállásra nincs mód, ha a felek között a szerződéskötést megelőző állapot természetben nem állítható helyre. Korábban az ingatlanon társasház állt, amelyet elbontottak, annak helyreállítására már nincs mód. Véleményük szerint az érdekmúlásnak objektív tényeken kell alapulnia, azonban a felperest a felmondásig semmilyen hátrány nem érte, ami érte, kizárólag olyan magatartásának köszönhető, amelyre az alpereseknek ráhatása nem volt. A felperes meghiúsulási kötbérre igényt nem tarthat, hiszen azt a felek felmondás esetére kötötték ki. Vitatták, hogy akadályozták volna a projekt előrehaladását, illetve, hogy a felperessel szemben többletigénnyel léptek volna fel. Állították, hogy a társasház alapító okirat tervezet elkészült, és egyetlen vevőjelölttel sem tagadták meg a szerződéskötést, csak tájékoztatták arról, hogy tárgyalási folyamatok zajlanak a felek között. Nem tartották megalapozottnak az elmaradt haszon miatti kártérítési igényt.

[34] A Szegedi Törvényszék 11.P.20.836/2017/83. sorszámu részítéletével kötelezte az I., II. és III. rendű alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 635 270 forintot és annak kamatát, míg ezt meghaladóan a részítélettel elbírált további kereseti kérelmeket elutasította. A felek fellebbezése folytán eljáró Szegedi Ítéltábla a Pf.III.20.525/2018/6. sorszámu részítéletében az elsőfokú bíróság részítéletét részben

megváltoztatta, és a 2016. szeptember 13. napján kötött ingatlan adásvételi szerződés megszűnése folytán a szolgáltatás-ellenszolgáltatás elszámolása körében kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 7 000 000 forintot, továbbá kötelezte a II. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 3 000 000 forintot, valamint ezen összegek után 2017. március 1. napjától a kifizetés napjáig járó a késedelemmel érintett naptári félév teljes idejére a naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamatot. Egyidejűleg elrendelte a város neve belterület ingatlan helyrajzi száma. alatt felvett ingatlan címe szám alatti kivett beépítetlen terület megjelölésű 604 m² alapterületű ingatlan 1291/10000 tulajdoni hányadán a felperes tulajdonjog bejegyzésének törlését, egyúttal ezen 1291/10000 tulajdoni illetőségre I. r. alperes neve I. rendű alperes tulajdonjogának visszajegyzését a II. rendű alperes holtig tartó haszonélvezeti jogával terheltlen eredeti állapot helyreállítása címén. Elrendelte továbbá a 30.263/2/2017.01.16 számon a felperes javára a III. rendű alperes 5418/10000 tulajdoni illetőségére és a II. r. alperes 3143/10000 tulajdoni illetőségére bejegyzett vételi jog törlését. Elrendelte az ugyancsak 32.653/2/2017.01.16. számon III. r. alperes 5418/10000 tulajdoni hányadát illető 4833/10000 tulajdoni hányadra és a II. r. alperes 3143/10000 tulajdoni illetőségére bejegyzett eladási jog törlését. Megkereste a járási földhivatali osztály neve, hogy a tulajdonosváltást, illetve az eladási és vételi jog törlését – a vételárfizetés teljesítésének igazolása esetén – vezesse be az ingatlannyilvántartásba.

Emellett a 2016. május 11. napján megkötött szerződés alapján előterjesztett kötbérigénynek helyt adva kötelezte az I., II. és III. rendű alpereseket egyetemlegesen 10 000 000 forintot és ennek 2017. március 1. napjától a kifizetés napjáig járó a késedelemmel érintett naptári félév teljes idejére a naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamata megfizetésére.

A peres felek által 2016. szeptember 13. napján megkötött vállalkozási szerződésből eredő meghíúsulási kötbér iránt előterjesztett keresetet teljes egészében elutasította.

Mellőzte a felperest az alperesek javára perköltség fizetésre kötelező rendelkezést, és kötelezte az I. és III. rendű alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg 15 nap alatt a felperesnek 1 000 000 forint első és másodfokú részperköltséget. A felperes által az állam javára külön felhívásra fizetendő le nem rótt elsőfokú eljárási illeték összegét 72 600 forintra leszállította, míg az alperesek által egyetemlegesen fizetendő elsőfokú eljárási költség összegét 1 200 000 forintra felemelte. Egyebekben az elsőfokú bíróság részítéletét helyben hagyta.

Határozatának indokolása szerint az alperesek a 2016. május 11-i szerződésben foglaltak szerinti, az adásvételi szerződések megkötésére vonatkozó közbenső intézkedést igénylő kötelezettségüket megszügték, amikor a felperes által megjelölt személyekkel a jogerős építési engedélyek kiadását és a földterület beépítetlenné nyilvánítását követően az adásvételi szerződéseket nem kötötte meg. Megállapította továbbá, hogy az alperesek megszügték a 2016. szeptember 13-i megállapodásban foglalt előzetes társasház alapítás érdekében a társasház alapító okirata elkészítésére és a földhivatali benyújtására vonatkozóan vállalt kötelezettségüket is. Ezzel szemben a felperes részéről szerződésszegő magatartást nem talált megállapíthatónak. A szerződés teljesítését az alperesek súlyos szerződésszegő magatartása, az egyes általuk vállalt teljesítési elemek megtagadása gátolta, így a felperes a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 6:140. §-a szerint jogosult volt a szerződést felmondással megszüntetni.

[35] A Kúria Pfv.V.20.345/2019/6. számú részítéletével a jogerős részítéletet hatályában fenntartotta. Megállapította, az ítéltábla helyesen jutott arra a következtetésre, hogy az alperesek egyrészt a felperes által közvetített vevők tekintetében követtek el mulasztásban megnyilvánuló szerződésszegést, másrészt az alapmegállapodásban foglalt céllal ellentétesen – ezáltal szerződésszegő módon – tagadták meg a társasház alapító okirata tervezetének megfelelő időben történő szolgáltatását.

[36] A felperes a jogerős részítélet meghozatalát követően – a vállalkozási szerződésből eredő meghiúsulási kötbérigényének elutasítására figyelemmel – az elmaradt haszon címén előterjesztett kártérítési igényét 74 562 571 forint tőke összegre felemlte.

[37] Az alperesek ellenkérelmükben a módosított kereset elutasítását kérték. Hangsúlyozták, hogy a felperes nem rendelkezett anyagi erőforrással a projekt kivitelezéséhez, a megkötött szerződésben szereplő határidőben a kivitelezést nem kezdte meg. Vitatták, hogy a felperes által a kivitelezés érdekében hivatkozott szerződések ténylegesen létrejöttek, illetve azok tartalmát, és az összegek kifizetését. Rámutattak arra is, hogy a felperes nem értékesítette az összes ingatlanrészt, illetve az általa csatolt megállapodások létrejötte is kérdéses. Hivatkoztak arra, a felperes nem tett eleget kármegelőzési, kárenyhítési kötelezettségének, mivel a szerződésben kikötött vételi jogát nem gyakorolta, azzal ugyanis elkerülhette volna kárát.

[38] Az elsőfokú bíróság I.P.21.838/2018/83. számú ítéletével kötelezte az alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 50 000 000 forintot és ezen összeg után 2017. április 27. napjától járó késedelmi kamatot, valamint 2 000 000 forint perköltséget. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Határozatának indokolása szerint nem találta kétséget kizáróan bizonyítottnak a felperes által megjelölt összegű elmaradt vagyoni előnyt, mivel az igazságügyi szakértő csak abban az esetben tartotta megállapíthatónak a felperes által számított hasznót, ha a kivitelezés során a kivitelezés költségei nem emelkednek, illetve valamennyi ingatlant sikerül értékesíteni. Rendszerint azonban a költségek a kivitelezés folytán emelkednek, illetve gyakran előfordul, hogy nem sikerül valamennyi lakást értékesíteni. Mindezekre tekintettel úgy ítélte, a kár pontos összege nem határozható meg, és annak mértékre további bizonyítás sem hozhat eredményt. Ezért az általános kártérítés alkalmazásával határozta meg a meghiúsulási kötbéren felül a felperest megillető elmaradt vagyoni előny összegét.

[39] A felek fellebbezése folytán eljáró Szegedi Ítéltábla Pf.III.20.320/2020/8. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, és a keresetet teljes egészében elutasította. A szerződésszegéssel okozott kárért való felelősség feltételeit vizsgálva megállapította, hogy a jogellenes magatartás megvalósult, mivel az alperesek szerződést szegtek azzal, hogy nem írták alá az adásvételi szerződéseket a telekre, valamint nem adták be a társasházi alapítói okiratot a földhivatalhoz. Nem találta ugyanakkor a szerződésszegést szándékosnak. Előrelátható kárnak ítélte a haszon elmaradását, azonban az alperesek kártérítési felelősségét nem állapította meg az okozati összefüggés hiánya miatt. A felperes ugyanis a szerződés felmondásával és a vételi joga gyakorlásának elmulasztásával saját maga döntött úgy, hogy nem kívánja a kivitelezést, és ezzel a kármegelőzési kötelezettségének nem tett eleget.

[40] A felperes felülvizsgálati kérelme folytán eljáró Kúria Pfv.V.20.302/2021/5. számú végzésével a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte, és a másodfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította. A felperes felülvizsgálati eljárási költségét 1 270 000 forintban, az I. rendű, II. rendű és III. rendű alperes együttes felülvizsgálati eljárási költségét 1 000 000 forintban, míg a felülvizsgálati eljárási illeték összegét 3 500 000 forintban állapította meg. Határozatának indokolásában kifejtette, a szerződésszegés szándékosságának megítélése körében nem annak van jelentősége, hogy az alperesek hogyan vélekedtek, hanem annak, hogy részükről tudatosult a szerződésszegés, hiszen az okirati bizonyítékok (levelezés) és a perbeli nyilatkozatok szerint is az alapmegállapodás módosításának szándékával tagadták meg a szerződésszegést. Az ilyen magatartás szándékos szerződésszegésnek minősül, ezért a kötelezett előreláthatóságra tekintet nélkül teljes kártérítéssel tartozik a jogosultnak. Az okozati összefüggést illetően rámutatott arra, a szerződésszegéssel kezdődő okfolyamat a vételi jog gyakorlásával nem szakadhatott volna meg, mert a társasház alapítással kapcsolatban elkövetett szerződésszegést nem orvosolhatta. A vételi jog gyakorlásának elmaradása nem is felróható, mert nem lett volna alkalmas a kár megelőzésére, nem hárult volna el vele a társasház megvalósulásának minden akadálya. A vételi jog gyakorlásával ugyanis még nem került volna a felperes kezébe a projekt kivitelezése, hiszen társasházat csak a tulajdonostárs I. és III. rendű alperesekkel együtt alapíthatott volna, akik ebben nem működtek közre, továbbá a magatartásuk elbizonytalanította a vevőket. A felperestől nem volt továbbá elvárható az alperesek jognyilatkozatának bírósági úton való kikényszerítése, mert az eredeti pénzügyi konstrukcióra és a határidőhöz kötött feltételrendszerre is figyelemmel az időmúlásával kétséggé válhatott a projekt megvalósíthatósága. A másodfokú bíróság az ettől eltérő álláspontja miatt nem vizsgálta a kárt, amelynek bekövetkezését az I., II. és III. rendű alperesek, a mértékét pedig valamennyi fél vitatta a fellebbezésében. A megismételt eljárással előírta, hogy a másodfokú bíróságnak érdemben el kell bírálni a fellebbezésekben foglaltakat, annak eredményeként hozhat megalapozott döntést.

[41] A megismételt másodfokú eljárásban a felek a fellebbezéseiket és fellebbezési ellenkérelmeiket változatlanul fenntartották.

[42] A Szegedi Ítéltábla Pf.III.20.024/2022/3. számú végzésével az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte, és ugyanezt a bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. Rámutatott, a konkrét beruházás annak kezdeti fázisában megrekedt, amely körülmény a bevételek és a kiadások kontrollálhatóságát nehezíti. Nem tartotta azonban alkalmazhatónak az ügy adatai alapján az általános kártérítés szabályait. Aggályosnak ítélte az igazságügyi szakértő szakvéleményét mind a beruházási költségeket, mind a bevételeket illetően. Ezért arra a következtetésre jutott, hogy a rendelkezésre álló adatok alapján nem bírálható el, hogy az alperesek szerződésszegő magatartásával összefüggésben következett-e be a felperesnek elmaradt vagyoni előnyben keletkező kára. A jogvita eldöntéséhez szükséges tények feltárása érdekében további nagyobb terjedelmű bizonyítás lefolytatása szükséges. A megismételt eljárásra előírta az építkezés megvalósíthatóságának, valamint a beruházással kapcsolatos költségek és a felépíteni tervezett egyes lakások értékének vizsgálatát.

[43] A megismételt elsőfokú eljárásban a felek nyilatkozataikat változatlanul fenntartották.

Az elsőfokú ítélet

[44] Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alpereseket, hogy fizessenek meg a felperesnek 50 000 000 forintot és ezen összeg után 2017. április 27. napjától a késedelemmel érintett naptári félév teljes idejére a naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamatot, valamint 3 860 000 forint perköltséget. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Az alpereseket egyetemlegesen 150 000 forint, míg a felperest 77 400 forint elsőfokú eljárási illeték megfizetésére kötelezte. Határozatának indokolása szerint a jogerős részítélet alapján kizárólag azt kellett vizsgálni, hogy a felperesnél elmaradt vagyoni előny igazolható-e, és ha igen, milyen összegben, amely kapcsán a felperesnek kellett bizonyítania, hogy az alperesek jogerős ítéletben megállapított szerződésszegésével okozati összefüggésben a megjelölt összegű vagyoni előnytől esett el. Megállapította, az alperesek a teljes kárt kötelesek megfizetni, mivel magatartásuk szándékos szerződésszegésnek minősül.

[45] A kivitelezés megvalósíthatósága kapcsán utalt arra, a jogerős részítélet tényállása azt tartalmazza, hogy a felperes a kivitelezés megkezdésének érdekében az ingatlanon található régi társasház bontását elvégezte, a földhivatalnál az ingatlan beépítetlen területté történő átminősítése érdekében eljárta, a társasház felépítéséhez szükséges jogerős építési engedélyt megszerezte, ennek érdekében elkészítette a szükséges terveket, majd megkezdte a felépítendő ingatlanok értékesítését, a vevőjelöltekkel tárgyalta és előzetesen, 2016. nyarán megállapodásokat kötött, tőlük foglalót vett át. Az alperesek pedig tudomással bírtak arról, hogy a felperesi társasházat a vevők által fizetendő előlegből, illetve szükség esetén projekthitelből kívánja finanszírozni. Értékelte továbbá, az alperesek tudtak arról is, hogy a felperes kizárólag a perbeli társasház felépítése érdekében létrejött projekt cég, így annak tőkehiánya nem bizonyítja, hogy a felperes a szerződés teljesítésére forráshiány miatt ne lett volna képes. Emellett a felperes a felépítendő ingatlanok értékesítését már a kivitelezés megkezdése előtt jó ütemben megkezdte, a megtett vételi ajánlatok értéke 200 497 650 forint volt, így a vevőktől származó összegekből képes lett volna a kivitelezés finanszírozására. A projekthitel felvételének lehetőségét pedig tanú 1 neve tanúvallomása alátámasztotta, ugyanakkor a felperes hitelkérelmet nem nyújtott be, mivel arra nem volt szükség a sikeres értékesítés miatt. Mindezek alapján arra a következtetésre jutott, hogy a felperes a beruházás kivitelezésének finanszírozására képes volt.

[46] Nem fogadta el az alpereseknek az arra való hivatkozását, hogy a felperesnek a társasház kivitelezése nem állt szándékában, illetve az általa a kivitelezés érdekében kötött szerződések színlelték vagy nem valós tartalmúak. A felperes ugyanis a kivitelezés adott készségi fokának megfelelő szerződések teljesítését okirattal igazolta.

[47] A szükséges ráfordítások és az elérhető értékesítési ár összegének meghatározása érdekében a megismételt eljárásban elrendelte a szakvélemény kiegészítését. Kifejtette, a szakértő szakvéleményében a felperes által becsatolt okiratok, szerződések és engedélyes terv alapján akként foglalt állást, hogy a szerződésekben szereplő költségek azokat a tételeket mutatják, amelyek szükségesek egy projekt megvalósításához. A költségek nem túlzottak és nem alulkalkuláltak. Nem tudta pontosan azonban meghatározni a szakértő részletes gépészeti terv hiányában, illetve az anyagok és a munkadíj szabadáras természete folytán, hogy pontosan mennyi lett volna a terv szerinti társasház kiviteli költsége.

Nyilatkozott a szakértő arról, a szabványoknak, jogszabályi előírásoknak megfelelően kivitelezett átlagos kivitelű ingatlan az Építőipari Költségbecslési Segédlet (továbbiakban: ÉKS) szerint négyzetméterenként 200 000 – 300 000 forintból építhető fel, és az ingatlanok értékesítési ára a szerződés idején, illetve napjainkban a 420 000 forint/m² összegben reális. Az értékesítési ár, illetve a ráfordítás különbözeteként jelentkező nyereség csak abban az esetben realizálható a szakvéleményben szereplő mértékben, ha minden feltétel teljesül. Rendszerint azonban a költségek a kivitelezés folyamán emelkednek, illetve gyakran előfordul, hogy nem sikerül valamennyi lakást értékesíteni. A szakvéleményt és annak kiegészítését ellentmondásmentesnek és az egyéb peradatokkal összhangban állónak találta, ezért azt ítélezése alapjául elfogadta.

[48] A felperes által megjelölt összegű elmaradt vagyoni előnyt nem tartotta kétséget kizáróan bizonyítottnak, mivel a szakértő a reális hasznot 20-30 %-ban jelölte meg, de csak abban az esetben, ha a kivitelezés során a költségei nem emelkednek, illetve valamennyi ingatlant sikerül értékesíteni. A konkrét beruházás, annak kezdeti fázisában megrekedt, amely körülmény nehezíti a kiadások és bevételek pontos meghatározását, azonban a károsodás bekövetkeztét kétséget kizáróan megállapíthatónak ítélte. A kár összegét azonban bizonytalansági tényezők (esetlegesen felmerülő többletköltségek, hitel felvétel szükségessége miatti költségek, magasabb értékesítési árak) befolyásolják, és a kár mértékére lefolytatott további bizonyítás sem hozhat eredményt. Ezért az általános kártérítést alkalmazta, amely összegének meghatározása során a szakértő által megjelölt kivitelezési költségből indult ki, és arra vetítette a szakértő által megállapított 20-30%-os haszon mértékét. A megközelítőleg 1000 m²-es ingatlan felépítési költségét szakértői becslés alapján maximum 300 000 000 forintnak tekintette, amelyhez hozzászámította a társaság működési költségét. Ezzel szemben az előzetes megállapodásokban kikötött vételár alapján a bevételt minimum 380 000 000 forint körüli összeggel vette figyelembe. Ennek eredményeként a már megítélt 10 000 000 forint összegű meghíúsulási kötbéren felül az elmaradt vagyoni előny összegét 50 000 000 forintban találta megállapíthatónak.

[49] Mellőzte személy 11 neve tanúkénti meghallgatását, mivel a kivitelezési költségek tekintetében a szakértő költségbecslését az ÉKS-re alapította. Szükségtelennek tartotta az alperesek által megjelölt további tanúk meghallgatását is, tekintettel arra, hogy azt a jogvita mikénti elbírálása szempontjából nem lényeges kérdésre indítványozták.

[50] A felperes részére járó perköltség körében a felperes által előlegezett szakértői díjat és a jogi képviselével kapcsolatban felmerült ügyvédi munkadíjat vette figyelembe, amely utóbbit a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) és b) pontja alapján számította.

A fellebbezés és a fellebbezési ellenkérelem

[51] Az ítélet ellen mindegyik peres fél fellebbezéssel élt.

[52] A felperes jogorvoslati kérelmében az ítélet megváltoztatását kérte a perköltséget érintően akként, hogy annak összegét a másodfokú bíróság a csatolt megbízási szerződés, a Kúria Pfv.V.20.302/2021/5. számú végzésében megállapított felülvizsgálati

eljárási költség és megfizetett 4 692 400 forint eljárási illeték alapján állapítsa meg. Előadta, az ügyvédi munkadíjat a csatolt tényvázlat szerint kell számítani. Hivatkozott továbbá arra, 4 692 400 forint illetéket korábban már megfizetett a hatályon kívül helyezett jogerős másodfokú ítélet alapján, így ezzel is növelni kell a részére járó perköltség összegét.

[53] Az alperesek fellebbezésükben elsődlegesen az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását és a kereset teljes elutasítását, másodlagosan az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérték. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság az építkezés pénzügyi feltételeire vonatkozó felperesi állítást teljeskörű bizonyítás lefolytatása nélkül fogadta el. A felperes ugyanis nem csatolta üzleti tervét, a működési költségeit igazoló okiratokat, a mérlegeit és eredménykimutatásait. A projekthitel felvételének lehetőségét tanú 1 neve tanúvallomása nem támasztotta alá, és nem állt rendelkezésre a hitel felvételhez szükséges dokumentáció sem, a hitelfelvételre a felperes kedvezőtlen vagyoni helyzete miatt sem kerülhetett volna sor. Az azonos tulajdonosi körbe tartozó gazdasági társaságok részéről történő finanszírozást illetően szükségesnek tartották a gazdasági társaságok vagyoni helyzete és a jogszabályi feltételek vizsgálatát. Kiemelték, négy lakás esetében jött létre vállalkozási előszerződés és nem végleges szerződés, az esetleges leendő vevőjelöltek pedig a vállalkozói díjat nem egyösszegben előre voltak kötelesek megfizetni, hanem az építkezés ütemezéséhez igazodóan, míg más vevőjelöltek meglétét a felperes a perben nem tudta igazolni. Ezért a szükséges pénzügyi fedezet meglétét nem tartották bizonyítottnak. Megítélésük szerint a szakvélemény kiegészítése nem felel meg az ítéltábla hatályon kívül helyező végzésében előírtaknak, mivel a költségek tekintetében részletezést a továbbiakban sem tartalmaz, az ingatlan értékelésénél megjelölt ingatlanok nem fellelhetők és azok műszaki tartalma sem ismert. A 2017. évi ÉKS-re alapított szakértői megállapítás számítási adatok és tényleges okiratok hiányában nem szolgálhat összehasonlításul, mivel a szakértő feladata nem a becslés, hanem a konkrét kereseti kérelemben megjelölt számok alapján történő pontos és hiánytalan szakvélemény elkészítése volt. Az ellentmondásokat a szakértő a meghallgatása során sem tudta feloldani. Sérelmezték, hogy a szakvélemény késedelmes benyújtása miatt annak hatálytalanságára vonatkozó hivatkozásukat az elsőfokú bíróság indokolás nélkül figyelmen kívül hagyta, és a szakvélemény újabb kiegészítését rendelte el.

[54] Érvelésük szerint személy 11 neve tanúkénti meghallgatását nem mellőzhette volna az elsőfokú bíróság, mivel a felperessel megkötött generálkivitelezői vállalkozási szerződésről tudott volna nyilatkozni, így annak céljáról, megszűnéséről, valamint a vállalkozói díj ügyvédi letétbe történő fizetéséről. Az elsőfokú bíróságnak a tanú elővezetését kellett volna elrendelnie a többszöri eredménytelen idézést követően. Kifogásolták személy 12 neve tanúkénti meghallgatásának mellőzését is, mivel a felperes ügyvezetőjének teljesen vagy részben tulajdonában álló cégek finanszírozási képességéről tudott volna nyilatkozatot tenni.

[55] Állították, a felperes által remélt haszon nem volt általuk előrelátható, mivel őket erről a felperes nem tájékoztatta. Emellett a jogerős részítélet alapján megfizetett 10 000 000 forinttal kedvezőbb helyzetbe került a felperes, anélkül hogy tényleges költségei merültek volna fel, amely miatt további kártérítés a káronszerzés tilalmába ütközik.

[56] Utaltak arra, elmaradt haszon kizárólag akkor érvényesíthető kárként, ha az jogszerű tevékenység eredményeként állt volna elő. A felperes által kötött szerződések

esetében azonban jogszabálysértések merülnek fel, és tisztázni kellett volna, hogy azok mögött valós tevékenységek voltak-e. Részletesen kifejtették az egyes szerződésekkel kapcsolatos aggályaikat. A B... Kft-vel kötött vállalkozási szerződés kapcsán kitértek arra, a felperes az áralkuban nem is vett részt, a vállalkozói díj indokolatlanul magas, és a szerződésben hivatkozott tervdokumentáció a tervezési szerződésekből és a csatolt számlákból kitűnően az áralku időszakában nem állt rendelkezésre. Ezért ez a szerződés nem alkalmas az elmaradt haszon bizonyítására.

[57] Hivatkoztak arra, a felperes nem tett eleget a Ptk. 6:526. §-ában meghatározott kármegelőzési kötelezettségének. Amennyiben a felperes az alperesek szerződésszegő magatartása miatt tartott a projekt megvalósulásától, rendelkezésre állt bármely akadály elhárítása azzal, hogy a telket vételi jogát gyakorolva megvásárolhatta volna. A felperes azonban ezzel a jogával nem élt, saját esetleges kárának megelőzése, csökkentése, kizárása helyett kárenyhítési kötelezettsége ellenére a szerződéstől elállt. A vételi jog biztosítása pedig a projekt megakadályozását szolgálta volna, ezért a projekt elmaradásához nem az alperesek szerződésszegése vezetett, hanem a felperes döntése, hogy nem élt vételi jogával.

[58] Véleményük szerint az általános kártérítés nem alkalmazható, mivel a bizonyítás teljeskörűen nem került lefolytatásra. Az általános kártérítésnek pedig csak akkor van helye, ha a kieső jövedelem alakulására semmilyen támpont nem áll rendelkezésre, ideértve, hogy a veszteség még szakértői módszerekkel sem állapítható meg. Hivatkoztak továbbá arra, hogy az elsőfokú bíróság eljárási szabálysértést vétett azzal, hogy figyelmen kívül hagyta az ítéltábla hatályaon kívül helyező végzésében foglalt utasításokat.

[59] A felperes fellebbezési ellenkérelme – a fellebbezésével nem érintett részben – az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult. Hangsúlyozta, az alperesek szerződésszegő magatartása az eredetileg közösen kialakított konstrukció keretében történő azon forrásszerzést lehetetlenítette el, amelyet a leendő vevők előleg formájában biztosítottak volna a kivitelezéshez. A szándékos szerződésszegésre figyelemmel pedig az előreláthatósági klauzula nem alkalmazható, az alperesek teljes kártérítéssel tartoznak. Elmaradt vagyoni előny jogcímén kíván kárigényt érvényesíteni és nem a megjelölt ráfordítási költség elemeket igényli ténylegesen bekövetkezett kárként. Előadta, valamennyi munkafázisra érvényes szerződéssel rendelkezett, a szükséges költségelemeket okiratokkal bizonyította, valamint a KSH kimutatással alátámasztotta az értékesítési árak alapulvételével várható bevételt és realizálható hasznot. A szakvéleményben az értékesítési árnál figyelembe vett másik ingatlanok címét a szakértő a meghallgatása során pontosította. Utalt arra, az eredetileg tervezett értékesítési árakat vette alapul a perben, amelyeket az alperesek is ismertek. A kivitelezéshez szükséges forrás rendelkezésre állását bizonyította, a felperes tagja más vállalkozásainak az alperesek által megjelölt mélységű vizsgálata indokolatlan. A kárenyhítési kötelezettség kapcsán utalt a Kúria Pfv.V.20.302/2021/5. számú végzésében foglaltakra.

[60] Az alperesek fellebbezési ellenkérelmükben kifejtették, a kereset alaptalansága miatt perköltség megfizetésére nem kötelesek.

Az ítéltábla döntésének indokai

[61] A felperes fellebbezése alaptalan, az alperesek fellebbezése alapos.

[62] A felperes keresetében tárgyi keresethalmazatban az alperesek szerződésszegő magatartása miatt különböző kereseti kérelmeket terjesztett elő.

Az elsőfokú bíróság 43. sorszámú részítéletét az ítéltábla a Pf.III.20.525/2018/6. számú részítéletével megváltoztatta, amelyet a Kúria a Pfv.V.20.345/2019/6. számú részítéletével hatályában fenntartott. A jogerős részítéletben az ítéltábla megállapította, hogy az alperesek szerződésszegő magatartása miatt a felperes jogszerűen szüntette meg a szerződést. Megtörtént a szolgáltatás-ellenszolgáltatás elszámolása a vételár felperes általi visszafizetésére kötelezésével és az ingatlan tulajdonjogának visszajegyzésével, valamint a kötbérigények elbírálása, amely kapcsán az alperesek 10 000 000 forint meghíúsulási kötbér megfizetésére kötelesek. A további el nem bírált kereseti kérelem a felperes elmaradt haszon iránti követelése volt, az eljárás ezzel kapcsolatban folytatódott.

[63] A Ptk. 6:142. §-a a szerződésszegéssel okozott kárért való felelősséget – eltérően a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvénytől, ahol annak 318. §-án keresztül a szerződésen kívüli kártérítési felelősség szabályai voltak alkalmazandók – külön szabályozza, és a kimentés körében szigorúbb szabályokat tartalmaz, azonban a szerződésen kívül okozott kártérítéshez képest jelen szabályozásnál sincs eltérés abban, hogy annak feltétele a kár bekövetkezése, a jogellenes magatartás, amely ez esetben szerződésszegő magatartás, és az előbbi kettő közötti okozati összefüggés. Ezeket a felperesnek kell állítani és bizonyítani. A kimentés körében az alperest terheli az állítási és bizonyítási kötelezettség, hogy az ellenőrzési körén kívül eső, a szerződéskötés időpontjában előre nem látható körülmény okozta, és nem volt elvárható, hogy a körülményt elkerülje vagy a kárt elhárítsa (Ptk. 6:142. §).

[64] A kártérítés feltételeként a jogellenes magatartás bekövetkezett, mivel az alperesek szerződést szegtek, annak tényét a jogerős részítélet megállapította amiatt, hogy nem írták alá az adásvételi szerződéseket a telekre a vevőkkel, és nem adták be a társasház alapító okiratot a földhivatalhoz. Ez a magatartás az alperesek részéről tudatos volt, mivel az okirati bizonyítékok (levelezés) és a perbeli nyilatkozatok szerinti is az alapmegállapodás módosításának szándékával tagadták meg a teljesítést. Ezért ez a magatartás – mint ahogyan arra a Kúria Pfv.V.20.302/2021/5. számú hatályon kívül helyező végzésében is rámutatott – szándékos szerződésszegésnek minősül. A szerződésszegés szándékossága szempontjából ugyanis nem annak van jelentősége, hogy a kötelezett miként vélekedett a magatartásáról, hanem annak, hogy a teljesítést a megállapodás módosításának szándékával tagadta meg.

[65] Kártérítés címen meg kell téríteni a szolgáltatás tárgyában keletkezett kárt [Ptk. 6:143. § (1) bekezdés], míg a szerződésszegés következményeként a jogosult vagyonában keletkezett egyéb károkat és az elmaradt vagyoni előnyt olyan mértékben kell megtéríteni, amilyen mértékben a jogosult bizonyítja, hogy a kár, mint a szerződésszegés lehetséges következménye a szerződés megkötésének időpontjában előre látható volt [Ptk. 6:143. § (2) bekezdés]. Szándékos szerződésszegés esetén azonban a Ptk. 6:143. § (3) bekezdése értelmében – előreláthatóságra tekintet nélkül – a jogosult teljes kárát meg kell téríteni.

Miután az alperesek szerződésszegése szándékos volt, teljes kártérítéssel tartoznak a felperesnek.

[66] Elmaradt vagyoni előny címén kártérítés akkor állapítható meg, ha az a jövőbeni felmerülésének a lehetőségében rejlő szükségszerű bizonytalansági tényező mellett is a bizonyosság erejével megállapíthatóan bekövetkezett volna. Elmaradt vagyoni előny megtérítésére csak reális és ellenőrizhető adatok alapján kerülhet sor (hasonlóan: BH 1986.514., Kúria Pfv.I.20.035/2014/17.). A felperesnek kellett ezért bizonyítania, hogy elmaradt vagyoni előny címén az alperesek szerződésszegő magatartása miatt kára keletkezett, és annak összecszerúságát.

[67] Elsőként az alperesi hivatkozások miatt azt kellett vizsgálni, hogy a felperesnek volt-e tényleges szándéka a kivitelezés megvalósítására, és fennállt-e a képessége a kivitelezés finanszírozására.

[68] Egyetértett az ítéltábla az elsőfokú bíróságnak azzal az álláspontjával, miszerint megállapítható a felperesnek az építkezés megvalósítására vonatkozó szándéka. A felperes ugyanis az építési engedélyt beszerezte, az ingatlan beépítetlen területté történő átminősítése érdekében eljárta, a felépítendő lakások értékesítése és az építkezési munkálatokhoz szükséges szerződések megkötése iránt intézkedéseket tett, a régi épület bontási munkálatait elvégezte. Az építési szándék hiányára önmagában az nem utal, hogy a felperes likvid pénzeszközzel nem rendelkezett, mivel az alperesek által is ismerten a felperes az építkezést a vevők által fizetendő részletekből és projekthitelből kívánta finanszírozni.

[69] Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság azt a tényt is, hogy az építkezés pénzügyi feltételei rendelkezésre álltak volna. Nem vitatottan a felperes projektég, amelyet a jogszabályban előírt minimális törzstőkével hoztak létre az építkezés megvalósítása érdekében. A felperes nem is állította, hogy volt az építkezéshez saját pénzeszköze, ugyanakkor hivatkozott arra, az építkezést az értékesítendő lakások vételárából, valamint a tagjának más cégei pénzeszközéből és projekthitelből kívánta finanszírozni.

[70] A peres felek közötti jogviszony megszűnésekor a megvalósítandó társasház 15 lakásából és 1 irodahelyiségéből az alperesekkel megkötött vállalkozási szerződésen túlmenően 4 lakás (I. emelet 1-2. lakás, II. emelet 2-2. és 2-3. lakás, IV. emelet 4-2. lakás), 2 garázs és 2 beállóhely esetében jött létre a leendő lakástulajdonosokkal előzetes megállapodás (P.20.069/2022/10/F/4., F/7., F/8. és F/11.). Emellett a becsatolt e-mail üzenetek alapján szerződést kívántak kötni a II. emelet 2-1. számú lakásra (P.20.069/2022/10/F/14.), a IV. emelet 4-1. számú lakásra (P.20.069/2022/10/F/16., 17. és 18.), míg a III. emelet 3-1. számú lakás esetében a vételi szándékot személy 11 neve tanú vallomása támasztotta alá (P.20.836/2017/37. számú jegyzőkönyv 9. oldal 4. bekezdés). Az alperes az I. emelet 1-3/I. és 1-3/II. számú lakások esetében dr. személy 13 neve jelölte meg vevőként, akivel szóban állapodott meg, azonban ennek alátámasztására bizonyítási indítványt nem terjesztett elő. Ezért ezen lakás vonatkozásában nem volt megállapítható valamely vevő részéről a vételi szándék a peres felek közötti jogviszony megszűnésének időpontjában. A fentiek szerint bizonyított vételi szándékkal érintett lakásokból származó értékesítési ár a felperes által megjelöltek szerint mindösszesen 194 497 650 forint, amely a kivitelezés sem a felperes által megjelölt, sem a későbbiekben kifejtendőkre tekintettel figyelembe veendő bruttó – azaz a

felperessel szerződő vállalkozó számára kifizetendő – költségei fedezetére nem elegendő, figyelemmel arra is, hogy az alperesek tulajdonába kerülő lakáson és garázson kívül a telekre eső vételárreszből 40 000 000 forint a 2016. május 11. napján létrejött megállapodás utóbb módosított 6. pontja szerint nem a felperest, hanem az alpereseket illeti meg. A leendő vevőkkel a felperes által megkötendő vállalkozási szerződés tervezetekből (P.20.069/2022/10/F/5., F/9. és F/12.) kitűnően pedig a vevők a vállalkozói díjat nem egyösszegben előre lettek volna kötelesek megfizetni, hanem az építkezés egyes ütemeihez igazodóan. A peres felek közötti jogviszony megszűnésének és a kivitelezés kezdetének a vállalkozási szerződés tervezetekben megjelölt időpontjában (2017. január 30.) így nem volt olyan számú lakásra vevő, amelyektől származó összegből a kivitelezés teljes költsége finanszírozható lett volna. A fennmaradó összeget ugyanakkor a felperes – mint ahogyan azt az elsőfokú bíróság is megállapította – projekthitel felvételéből is finanszírozhatta volna, a hitel felvételének lehetősége nem volt kizárt. Ennek ellenkezőjét – az alperesek fellebbezési érvelésével ellentétben – nem támasztja alá, hogy a felperes nem rendelkezett még a hitel felvételéhez szükséges dokumentációkkal. A felperes ugyanis még hitelkérelmet nem nyújtott be, csupán annak lehetőségéről tájékozódott, és tanú 1 neve sem nyilatkozott úgy tanúvallomásában, hogy már az előzetes érdeklődés során állt volna fenn olyan körülmény, amely a hitel felvételének lehetőségét kizárta volna. Nincs így jelentősége annak az elsőfokú bíróság által sem értékelt körülménynek, hogy a felperes ügyvezetője vagy annak más cége is tudott volna finanszírozást biztosítani. Szükségtelen volt emiatt a felperes volt könyvelőjének tanúkénti meghallgatása.

Nem volt tehát megállapítható az anyagi forrás olyan hiánya, amely megakadályozta volna a társasház megépítését. Vizsgálni kellett ezért, hogy a társasház megvalósulásának megghiúsulása miatt elmaradt vagyoni előny, mint kár keletkezett-e.

[71] A társasház megvalósulásának megghiúsulása miatt elmaradt vagyoni előny a beruházás költségei és a lakások értékesítéséből elérhető bevétel különbözetének összege. Ezért az elmaradt vagyoni előny meghatározásakor nincs jelentősége annak, hogy egyes költségeket a felperes ténylegesen megfizetett-e. A költségek megfizetésének tényét tehát a perben nem kellett vizsgálni, az kizárólag akkor lett volna szükséges, ha a felperes vagyonban beállt értékcsökkenés miatt igényelt volna kártérítést.

[72] A konkrét beruházás, annak kezdeti fázisában megrekedt, amely körülmény a bevételek és kiadások kontrollálhatóságát nehezíti. Az általános kártérítés (Ptk. 6:531. §) anyagi jogi szabálya kiegészítő jelleggel viszont csak akkor alkalmazható, ha a kár bekövetkezése biztos, illetve a kár a jövőben bizonyosan be fog következni, csupán a mértéke bizonytalan,összegszerűségében nem mutatható ki pontosan. Az általános kártérítés megítélésénél a bizonyítási nehézségek csak annyiban jelentősek, amennyiben azok a kár mértéke tekintetében jelentkeznek. Annak megállapításához, hogy a kár mértéke pontosan nem számolható ki, szükséges, hogy a bíróság előzetesen minden rendelkezésre álló és célravezető bizonyítást lefolytasson a kár felderítése végett (EBH2003. 863). Az általános kártérítés alkalmazására mindaddig nem kerülhet sor, amíg nyilvánvalóvá nem válik, hogy a kár mértéke nem számítható ki. Az általános kártérítés alkalmazására nem kerülhet sor, ha a lefolytatott bizonyítási eljárás alapján mérlegeléssel megállapítható a kár mértéke (BH2000. 57, Kúria Pfv.IV.20.016/2023/4. számú ítélet).

[73] Az elsőfokú bíróság az ítéltábla hatályon kívül helyező végzését megelőző eljárásban igazságügyi szakértőt rendelt ki, akinek szakvéleménye aggályos volt. A szakvélemény ugyanis a beruházási költségeket illetően hiányos volt, nem adott választ teljeskörűen arra a kérdésre (P.21.838/2018/32. számú végzés 6. kérdés), hogy milyen költségek merülnek fel az építkezés kapcsán, mivel az építkezési munkákat nem részletezte, csupán kijelentést tett arra nézve, hogy a felperes által csatolt vállalkozási szerződésben meghatározott összegből megvalósítható az építkezés. A becsatolt vállalkozási szerződésben azonban nem szerepel pontos műszaki tartalom, a szerződés a kivitelezési tervre utal, amely azonban nem állt rendelkezésre, és arra sincs a szakvéleményben utalás, hogy a szakértő ezeket figyelembe vette volna. A szakvéleményből továbbá a lakások forgalmi értékének meghatározásával összefüggésben nem derült ki, hogy pontosan melyek az összehasonlítás alapjául vett ingatlanok pontos jellemzői.

[74] A megismételt eljárásban az ítéltábla hatályon kívül helyező végzésében írtak alapján az elsőfokú bíróság elrendelte a szakvélemény kiegészítését. Tény, a szakértő a kiegészítő szakvéleményt az elsőfokú bíróság által megadott határidőben nem terjesztette elő, és a határidő meghosszabbítását sem kérte, majd a határidő leteltét követően a bíróság felhívására megjelölt, és erre tekintettel biztosított további határidőt is elmulasztotta. A jelen ügyben alkalmazandó polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (továbbiakban: Pp.) 105. § (1) bekezdése ugyanakkor a hatálytalanság jogkövetkezményét kizárólag a fél által elmulasztott perbeli cselekményhez fűzi. A szakértő által esetlegesen késedelmesen benyújtott szakvélemény így – az alperesek érvelésével ellentétben – nem hatálytalan, a késedelemnek más jogkövetkezményei [Pp. 185. § (1) bekezdés c) pont és (2) bekezdés] vannak, amelyek azonban a szakvélemény perbeli felhasználhatóságát nem érintik.

[75] Alaptalanul kifogásolták az alperesek a szakvélemény kapcsán azt is, hogy az elsőfokú bíróság ismételtelen annak írásbeli kiegészítését rendelte el. A Pp. 182. § (3) bekezdése kifejezetten rendelkezik arról, hogy ha a szakvélemény homályos, hiányos, önmagával vagy más szakértő szakvéleményével, illetve a bizonyított tényekkel ellentétben állónak látszik, vagy helyességéhez egyébként nyomatékös kétség fér, a szakértő köteles a bíróság felhívására a szükséges felvilágosítást megadni. A fél erre irányuló indítványa alapján a bíróság más szakértőt rendelhet ki. E jogszabály értelmében tehát, amennyiben a bíróság az elkészített szakvéleményről azt állapítja meg, hogy az valamilyen, akár a Pp-ben is felsorolt hibában szenved, meg kell kísérelnie azt az eljáró szakértővel kijavíttatni. Jelen esetben az alperesek közölték az elsőfokú bírósággal a szakvélemény kiegészítés általuk észlelt hibáit, és egyértelműen megállapítható, hogy a szakértő az elsőfokú bíróság által feltett egyik kérdésre nem válaszolt. Ezért az elsőfokú bíróság jogszabálysértés nélkül intézkedett a szakvélemény hibájának orvoslása érdekében.

[76] Az elsőfokú bíróság, a szakértő által a telek bekerülési költségét figyelmen kívül hagyva 200 000 forint – 300 000 forint közötti összegben meghatározott m²-enkénti kivitelezési költséget alapul véve, a felperes által hivatkozott, mindösszesen 267 171 057 forint összegű kivitelezési költséget elfogadhatónak tartotta. A felperes által megjelölt összegű elmaradt vagyoni előnyt ugyanakkor nem tekintette kétséget kizáróan bizonyítottnak, mivel a szakértő a felperes által számított hasznót csak abban az esetben tartotta elérhetőnek, ha a kivitelezés során a költségek nem emelkednek, illetve valamennyi ingatlant sikerül értékesíteni. Ezért az elsőfokú bíróság a kivitelezés költségét a szakértői becslés alapján határozta meg 300 000 000 forintban azzal, hogy ahhoz hozzászámítandó a társaság működési költsége, amelyet alapul vett az általános kártérítés alkalmazásakor. A várható bevétel

összegét a szakvélemény alapján a költségek 20-30 %-kal növelt összegében határozta meg. Az alperesek fellebbezésükben vitatták az általános kártérítés alkalmazhatóságát, a kivitelezéshez szükséges költségek összegét és az értékesítésből várható vételárat is.

[77] Az ítéltábla ezért vizsgálta a felperes várható kivitelezési költségét. A szakértő a szakvélemény kiegészítéseiben akként nyilatkozott, hogy nem állnak rendelkezésre azok az okiratok, amelyek alapján részletes költségvetés készíthető a beruházás vonatkozásában. Emiatt a szakvélemény további kiegészítése nem lehetséges a beruházás költségvetésének részletezésére. Változatlanul fenntartotta ugyanakkor a szakértő azt az álláspontját, hogy a felperes és a B... Kft. között létrejött vállalkozási szerződésben meghatározott vállalkozói díjból a kivitelezés megvalósítható lett volna, figyelemmel az ÉKS-ben foglaltakra is. Ezt a vállalkozási szerződést azonban a megkötését követő ötödik napon a szerződő felek közösen megszüntették, még a felperesnek a peres felekkel megkötött szerződéstől való elállását megelőzően. E vállalkozási szerződés alapján teljesítés még részben sem történt, a vállalkozó a munkálatokat nem kezdte meg. A felperes állította, hogy a vállalkozási szerződés megszüntetése a bizonytalan jogi helyzet miatt történt, azonban ezt az állítását nem támasztja alá semmilyen peradat, a B... Kft. volt ügyvezetőjének tanúkénti meghallgatását pedig a felperes szükségtelennek tartotta (P.20.069/2022/10. számú beadvány 5. oldal 8. pontjának második bekezdése), így az állított körülmény kapcsán tanúbizonyítás lefolytatására sem volt lehetőség. Ezen körülmények miatt nem állapítható meg, hogy a B... Kft.-vel kötött vállalkozási szerződés alapján a kivitelezés ténylegesen megvalósítható lett volna, figyelemmel arra is, hogy a szakértő által szükségesnek tartott okiratok hiányában a vállalkozói díj összege sem ellenőrizhető. Ezért a B... Kft.-vel a kivitelezést illetően megkötött vállalkozási szerződésben megjelölt összeg nem vehető figyelembe a kivitelezés várható költségeként, amelyre figyelemmel az alperesek indítványára sem volt indokolt a B... Kft. ügyvezetőjének tanúkénti meghallgatása.

[78] A szakvéleményből is következően ugyanakkor egy építkezés várható költségei az ÉKS-ben meghatározottak alapul vételével számíthatók, az abban foglaltakat a szakértő is értékelte. A meghallgatásakor az ÉKS alapján 200 000 forint/m² és 300 000 forint/m² közötti összegben jelölte meg a kivitelezés költségeit (P.20.069/2022/52. számú jegyzőkönyv 2. oldal 4. bekezdés), amely értékhatárt külön az ÉKS nem tartalmaz, annak kiszámításáról a szakértő erre irányuló kérdésre a meghallgatása során nem tudott nyilatkozni (P.20.069/2022/52. számú jegyzőkönyv 8. oldal utolsó bekezdés). Nem állapítható meg így, hogy a szakértő által megjelölt értékhatárok azok, amelyek közötti összegben a kivitelezés megvalósítható. Az ÉKS ugyanakkor tartalmaz olyan összefoglaló táblázatot (41. oldal), amely átlagos színvonal mellett, az erkélyek 50%-ának figyelembevételével a lakóépületek kivitelezésének nettó költségét tartalmazza, amely magában foglalja a szerkezeti és a szakipari munkák, a központi fűtés, a víz- és csatornázás, a szellőzés, a felvonótelepítés, valamint az épületvillamossági munkák költségét. A ÉKS-ben feltüntetett összeg tehát nem tartalmazza a telek bekerülési költségét. Társasház esetében a táblázat a kivitelezés költségét nettó 270 200 forint/m² összegben határozza meg, amelytől szerény kivitel esetén 0,88-as, míg luxus kivitel esetén 1,35-ös szorzóval el lehet térni. A perbeli társasházat illetően azonban csökkentett összeg nem számítható, mivel a leendő vevőkkel létrejött megállapodások szerint I. osztályú minőségben kellett a kivitelezést elvégezni, egy 15 lakásos, 6 szintes, liftes társasházban, amely szerény kivitelnek nem tekinthető. A kivitelezésre vonatkozó vállalkozási szerződés hiányában a várható költség meghatározására ezért a szakértő által is hivatkozott ÉKS-nek ezt az összegét kell figyelembe venni, az becslésként elfogadható. Ez egyebekben a szakértő által is megjelölt forint/ m² költségtartományba esik.

[79] A lakások területe a felperes által készített és az alperesek által nem vitatott kimutatás szerint – az erkélyeket 50%-kal számítva – összesen 980,76 m², amelyre vonatkozó kivitelezési költség az ÉKS szerinti 270 200 forint/m² alapulvételével nettó 265 001 352 forint. Ez az összeg az ÉKS-ből kitűnően nem tartalmazza az építészeti műszaki leírás és a kertészeti műszaki leírás szerint kialakítandó térburkolatok költségét. A fenti műszaki leírások szerint a 604 m² alapterületű telekből 287,58 m² került volna beépítésre, amelyből 53,9 m² lett volna a kert, így a burkolt felület nagysága 262,52 m². Ennek a költsége a szakértő által is figyelembe vett ÉKS I. fejezet I/V.2.1.1.1.3. pontja szerint 10 000 forint/m² összeggel számolva 2 625 200 forint. Ezekén felül számítandó még a lakások területébe bele nem számítandó, külön társasházi ingatlanként kialakítandó garázsok kivitelezésének költsége is. A garázsok teljes területe 59,19 m², amelyek esetében az ÉKS 41. oldalán feltüntetett munkálatok közül – a garázs jellegére tekintettel – a szerkezeti és szakipari munkák szükségesek. E munkák nettó költsége 185 000 forint/m², amely alapján az alapterület 50 %-ával számolva a garázsok kivitelezésének várható költsége 5 475 075 forint.

[80] A beruházás költségeihez tartozik a továbbiakban a felperes által a telekhányad vételéhez kifizetett 10 000 000 forint, valamint a szükséges tervek elkészítésének és a műszaki ellenőrnek a díja, amelyek a felperes által megkötött szerződések alapján mindösszesen nettó 7 633 624 forint. A telek bekerülési költségeként ugyanakkor további összeget nem lehet figyelembe venni, mivel a felperes által az alperesektől megszerzett 1291/10000 tulajdoni hányadon túlmenően a telekrészt az alperesek értékesítették volna, így annak 40 000 000 forint összegű ellenértéke őket illette volna meg a 2016. május 11. napján létrejött megállapodás utóbb módosított 6. pontja szerint. A 40 000 000 forintot tehát a felperesnek nem kellett volna megfizetnie, azonban mivel ez az összeg az alpereseknek járt volna, az csökkenti a felperest megillető bevételt.

[81] A felperes projekt cég, kifejezetten a perbeli építkezés érdekében alapították, így a cég működési költségei a máshonnan nem megtérülők, más tevékenységgel összefüggő bevételszerző tevékenység hiányában, így azok is az építkezéssel kapcsolatosak. A leendő vevőkkel megkötendő vállalkozói szerződések tervezete szerint kezdő időponthoz (2017. január 30.) viszonyítva a kivitelezés befejezésének az ideje 18 hónap, így az 2018 évben fejeződött volna be, azaz a felperes 2016, 2017 és 2018 évre vonatkozó működési költségeit hozzá kell számítani a beruházás költségeihez. A felperes a működési költségéről külön nem nyilatkozott, ugyanakkor rendelkezése áll a felperes 2016 évi mérlege (P.20.386/2017/3. szám alatt) és a 2018 évi mérlege (P.21.838/2018/66. szám alatt), amelyekből megállapítható, hogy a felperes bevétellel nem fedezett költsége 2016 évben 1 536 000 forint, 2017 évben 1 323 000 forint és 2018 évben 434 000 forint volt, azaz mindösszesen 3 293 000 forint.

[82] A felperes nyilatkozott arról, hogy a lakásokat maga nem hirdette, így ilyen költség működési költségként nem értékelhető. Előadta azonban, hogy ingatlanközvetítőnek adott megbízást, amely részére az ingatlan értékesítésekor jutalék jár. Ez a jutalék a felperest mint megbízót terhelte volna, amelynek mértékét az ingatlanközvetítő részéről eljáró tanú 2 neve a tanúvallomásában bruttó 2%-ban jelölte meg (P.20.069/2022/14. számú jegyzőkönyv utolsó előtti bekezdés). Az alperesek tulajdonába kerülő ingatlanok kivételével figyelembe vehető – a későbbiekben kifejtendők szerinti összegű – értékesítési ár alapján az ingatlanközvetítő jutaléka bruttó 7 218 520 forint, amelynek nettó összege 5 683 874 forint.

[83] A hitel felvételének szükségessége miatt felmerült volna további költség, amely összegére vonatkozóan peradat nem áll rendelkezésre, azonban ennek a jogvita mikénti elbírálása szempontjából a későbbiekben kifejtendők miatt nem volt jelentősége.

[84] Mindezek alapján a társasház építésének teljes nettó költsége a következő:

Épület kivitelezése: 265 001 352 forint

Garázsok kivitelezése: 5 475 075 forint

Térburkolat készítése: 2 625 200 forint

Telek: 10 000 000 forint

Tervezési díjak, műszaki ellenőr díja: 7 633 624 forint

Működési költség: 3 293 000 forint

Ingatlanközvetítői díj: 5 683 874 forint

Mindösszesen: 299 712 125 forint

[85] Ezt követően az ítéltábla vizsgálta a felperes várható bevételét. A bevételek meghatározása kapcsán a szakvélemény annak kiegészítését követően továbbra is aggályos maradt. Az alperesek helyes hivatkozása szerint szakvélemény kiegészítése a lakások forgalmi értékét illetően a továbbiakban sem tartalmaz ugyanis ellenőrizhető, összehasonlítható adatokat. Nem állapítható meg, hogy a szakértő által megjelölt ingatlanok mennyiben lennének összehasonlíthatók a perbeli ingatlannal, maga a szakértő is azt nyilatkozta meghallgatása során, hogy azok műszaki tartalmát nem ismeri (P.20.069/2022/52. számú jegyzőkönyv 4. oldal 12. bekezdés). A társasházban létesülő lakásokat érintően azonban a felperes kötött előzetes megállapodásokat írásban, amelyekből megállapíthatóan kulcsrakészen 370 000 forint/m² és 390 000 forint/m² áron került meghatározásra – a telekhányadot is magába foglaló – ellenérték. E megállapodásokban pedig a garázsok vételárát 3 000 000 forintban, míg a beállók vételárát 800 000 forintban határozták meg. Ezek az adatok pedig a perbeli társasházat érintően megfelelő összehasonlítható adatként szolgálnak a várható értékesítési ár meghatározásához. A felperes a várható értékesítési ár számításakor ezt meghaladó forint/m² értéket nem is vett figyelembe, a várható bevételt összesen bruttó 378 226 200 forintban határozta meg. Az alperesekkel létrejött megállapodás és vállalkozási szerződés alapján azonban az abban meghatározott és a lakásértékesítésből befolyó vételárnál figyelembe vett összeg tartalmazza egy garázs és kettő beálló ellenértékét is, így az külön már nem illelné meg a felperest. Emiatt a garázsok esetében a várható vételár 9 000 000 forint, míg a beállók esetén 7 200 000 forint, amelyre tekintettel az értékesítésből származó várható teljes bruttó bevétel a következők szerint alakul:

[86] Az elmaradt vagyoni előny számításakor figyelembe veendő bevétel összegét ugyanakkor csökkenti a lakások értékesítéséből származó ellenértéket terhelő 5%-os mértékű, míg a garázsok, a beállók és az üzlet értékesítéséből származó ellenértéket terhelő 27%-os mértékű általános forgalmi adó. A felperes bruttó 378 226 200 forint nettó összegét 351 733 628 forintban határozta meg, amelyet az ítéltábla elfogadott azzal, hogy abból még le kell vonni az alperesek tulajdonába kerülő, és nem önállóan értékesített 1 garázs és 2 beálló nettó értékét, azaz 3 622 047 forintot, amely alapján a teljes várható nettó bevétel 348 111 581 forint. Ezt azonban csökkenti még 40 000 000 forint, mivel a 2016. május 11. napján létrejött megállapodás utóbb módosított 6. pontja szerint a bevételből ilyen összeget az alperesek kapnak meg a telekhányad értékesítésére tekintettel. Ezért az értékesítésből várható bevétel összege 308 111 581 forint.

[87] Mindezek alapján a rendelkezésre álló bizonyítékok mérlegelése alapján megállapítható volt a kivitelezéssel kapcsolatban felmerülő költségek és az értékesítésből várható bevétel összege, így az azok különbözeteként jelentkező elmaradt vagyoni előny, amely 8 399 465 forint. Ezért a kár összegének kiszámíthatósága miatt – az elsőfokú bíróság álláspontjától eltérően – általános kártérítés alkalmazásának nincs helye. Az elmaradt vagyoni előny összege ugyanakkor nem haladja meg a felperes részére már megítélt 10 000 000 forint összegű meghiúsulási kötbért, azaz a felperes azt meghaladó elmaradt vagyoni előnyben jelentkező kárt nem bizonyított. A kötbért meghaladó kár hiányában pedig a Ptk. 6:187. § (4) bekezdésében foglaltakra figyelemmel a felperesnek további kárigénye az alperesekkel szemben nem lehet.

[88] Megjegyzi az ítéltábla, az elsőfokú bíróság által alkalmazott – a felperes által fellebbezéssel vitássá nem tett összegű – általános kártérítés esetében sem lett volna megállapítható a meghiúsulási kötbért meghaladó összegű elmaradt vagyoni előny. Az elsőfokú bíróság ugyanis a telek bekerülési költsége nélkül vette alapul a szakértő által meghatározott 200 000 forint – 300 000 forint közötti négyzetméterárat a kivitelezés költségére. Ezért a szakértői becslésre alapított 300 000 000 forinthez és az elsőfokú bíróság által is értékelt működési költséghez hozzá kell még adni a felperes által megszerzett telekhányad 10 000 000 forint összegű vételárát, és figyelembe kell venni azt is, hogy 40 000 000 forint a 2016. május 11. napján létrejött megállapodás utóbb módosított 6. pontja szerint az alpereseket illeti meg. Ennek következtében nincs a meghiúsulási kötbér összegén felül 50 000 000 forint összegű kár.

[89] A kifejtettekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, megfellebbezett rendelkezését a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta, és a keresetet teljes egészében elutasította.

[90] Az alperesek fellebbezésük eredményessége következtében pernyertesek lettek, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a felperes köteles megfizetni az alpereseknek a jogi képviselőjükkel felmerült perköltséget. Ez a Kúria Pf.V.20.302/2021/5. számú végzésében megállapított 1 000 000 forint, a Szegedi Ítéltábla Pf.III.20.024/2022/3. számú végzésében megállapított 1 200 000 forint, valamint a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (6) bekezdése szerint a kifejtett tevékenység munka és idő igényével arányban álló, az elsőfokú és a megismételt elsőfokú eljárásra vonatkozó összesen 3 000 000 forint + áfa, valamint a jelen

másodfokú eljárásra vonatkozó 500 000 forint + áfa összegű ügyvédi munkadíjból áll, és az alperesek által előlegezett 56 830 forint összegű szakértői díjból áll.

[91] A felek személyes illetékfeljegyzési joga folytán meg nem fizetett, a jogerős részítélettel nem érintett 227 400 forint elsőfokú illetéket, a korábbi másodfokú eljárás 4 465 000 forint fellebbezési eljárási illetékét, a felülvizsgálati eljárás 3 500 000 forint eljárási illetékét, valamint a jelen másodfokú eljárás mindösszesen 3 236 672 forint összegű eljárási illetékét a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján a felperes köteles viselni, amelyből a jogerős részítélettel nem érintett elsőfokú és a korábbi másodfokú eljárás illetékét megfizette.

[92] Tájékoztatja a felperest, hogy

- az illetéket a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 10032000-01070044-09060018. számú illetékbevételei számlájára kell megfizetnie,

- megfizetése során közleményként fel kell tüntetni adóazonosító számát, valamint az illetékfizetési kötelezettséget tartalmazó jogerős határozatot hozó bíróság megnevezését, a bírósági ügyszámot.

Figyelmezteti a felperest, amennyiben az illetéket annak esedékességekor nem fizeti meg, az adózás rendjéről szóló törvény rendelkezései szerint késedelmi pótlékot kell fizetnie.

Szeged, 2023. október 12.

Dr. Jobbág Ildikó s.k.

Dr. Tolna András s.k.

Dr. Bánfalvi-Bottyán Csilla s.k.

a tanács elnöke

előadó bíró

táblabíró