

A Fővárosi Ítéltábla a Bitá-Petrik-Giba és Társai Ügyvédi Iroda által képviselt felperesnek Dr. Szabó Gábor Ügyvédi Irodája által képviselt alperes ellen jogalap nélküli gazdagodás megfizetése iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2011. május 12. napján kelt 12.G.40.471/2010/22. számú ítélete ellen mindkét peres fél által benyújtott fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a per fő tárgya tekintetében helybenhagyja, a perköltség vonatkozásában részben megváltoztatja, és az alperes által a felperesnek fizetendő perköltség összegét 4.007.067,- (Négymillió-hétezer-hatvanhét) Ft-ról 3.080.000,- (Hárommillió-nyolcvanezer) Ft + áfa összegre leszállítja;

a felperes által az illetékfeljegyzési jogára tekintettel fizetendő elsőfokú eljárási illeték összegét 72.000,- (Hetvenkettőezer) Ft-ról 207.000,- (Kettőszázhétezer) Ft-ra felemeli és megállapítja, hogy az állam 828.000,- (Nyolcszázhuszonnyolcezer) Ft helyett 693.000,- (Hatszázkilencvenháromezer) Ft illetéket visel.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 1.790.000,- (Egymillió-hétszázkilencvenezer) Ft + áfa másodfokú rész költséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak az illetékfeljegyzési jogára tekintettel le nem rótt 900.000,- (Kilencszázezer) Ft másodfokú eljárási illetéket és megállapítja, hogy az alperes által az illetékmentességére tekintettel le nem rótt 900.000,- (Kilencszázezer) Ft másodfokú eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A fellebbezések elbírálása szempontjából irányadó tényállás szerint az alperes által 2007. június 29. napján kiírt zártkörű versenytárgyalás nyerteseként a felperes az alperessel 2007. szeptember 24. napján vételi jogot alapító szerződést kötött a Budapest ... hrsz. alatti, természetben a ... szám alatt található 7557 m² területű ingatlanra. A szerződésben az alperes a felperes részére 2009. december 31. napjáig vételi jogot biztosított. Rögzítették, hogy az ingatlanon egy óvoda működik, a gyermekek elhelyezését az eladónak legkésőbb 2008. március 31. napjáig biztosítani kell, mindaddig a vevő nem gyakorolja a vételi jogát. Az ingatlan vételárát bruttó 252.000.000,- Ft-ban határozták meg azzal, hogy a versenytárgyalási kiírásnak megfelelően a felperes 24.960.000,- Ft-ot versenytárgyalási biztosítékként már megfizetett az eladónak, amely összeget foglalóként a vételárba beszámítják. A vételár megfizetésére a felperes a Fővárosi Önkormányzat elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatát követő 8 napon belül vállalt kötelezettséget. A 12. pontban rögzítették, hogy a pályázati kiírás értelmében az ingatlan jelenleg „kivett óvoda” megjelölésű, a művelési ág megváltoztatása iránt a vevőnek kell intézkednie. Az alperes vállalta az óvoda bontási engedélyének megkérését és annak elősegítését, hogy a vevő a jogerős bontási engedélyt a birtokba lépésig megkapja. A birtokba bocsátás időpontját 2008. március 31. napjában határozták meg, melyet utóbb a szerződés módosításával 2008. május 31. napjára halasztottak.

A felek az eredetileg adásvételi szerződés megkötésére irányuló szándékukat egyrészt azért módosították opciós szerződésre, mert az alperes az óvoda átköltöztetéséről csak 2008. május 31. napjáig tudott gondoskodni, ugyanakkor az óvoda átköltöztetéséhez szükséges MÁV ingatlan tulajdonjogának megszerzéséhez szüksége volt a vételárra; másrészt, mert az alperes által ismert módon a felperes az ingatlanon legalább 145 lakást magában foglaló lakóépületet kívánt építeni, melynek előfeltétele volt az önkormányzat által elfogadott kerületi szabályozási terv (KSZT) elfogadása.

A felek még a versenytárgyalás kiírását megelőzően tárgyaltak a tervezett beruházásról, amelynek támogatásáról biztosította a felperest az alperes vezetősége. A 2007. július 2. napján tartott megbeszélésről felvett emlékeztető szerint ... alpolgármester emellett arra is felhívta a felperes figyelmét, hogy a tervezett beruházásnak csak a jogszabályi lehetőség és a lakossági hangulat lehet akadálya, „de ezen lehet segíteni”. A felperes 2007. április 20. napján kéressel fordult az alperesi polgármesterhez, hogy adja meg a hozzájárulását ahhoz, hogy a kerületi szabályozási tervet saját felelősségére és finanszírozása mellett elkészíttesse. Kérését azzal indokolta, hogy a beruházási tervei megvalósításához szükséges a hatályos KSZT felülvizsgálata és új szabályozási terv elkészítése. Az alperes 2007. május 18. napján hozzájárult ahhoz, hogy az általa vállalt kerületi szabályozási tervet saját költségére és felelősségére megterveztethesse. A felperes 2007. októberében a teljes vételárát megfizette.

Az alperes 2008. februárjában megrendelte az óvodaépület bontási engedélyezési tervét. Az alperes képviselőtestülete a 156/2008. (III.26.) számú határozatával a perbeli terület felperesi beruházást lehetővé tevő településrendezési koncepciójának alapelveivel egyetértett és hozzájárult a kerületi szabályozási tervvé történő kidolgozásához. A felperes 2008. május 13. napján birtokba lépett. A 2008. augusztus 28. napján a 8/2127/5/2008. (P-51-4830/2008.) számú bontási engedély

alapján a felperes vállalkozási szerződést kötött az épület bontására, amely 2008. november 19. napján befejeződött. A bontás során 987 kg azbeszt tartalmú építőanyag mint környezetre veszélyes hulladék került a területről elszállításra.

A KSZT 2008. július 11. napján készült el végleges formájában. A felperes annak elkészítéséért 12.660.000,- Ft bruttó tervezési díjat fizetett ki, míg az óvoda bontásának költsége nettó 8.272.968,- Ft volt.

2008. szeptember 4-én a MÁV Telep Baráti Köre Közhasznú Egyesület civil szervezet panasszal fordult a Jövő Nemzedékek Országgyűlési Biztosához azzal, hogy foglaljon állást az alperesi önkormányzat által készített MÁV telep szabályozási tervének elfogadása ügyében, mert véleményük szerint a terület keretövezeti átsorolása lenne indokolt. A Jövő Nemzedékek Országgyűlési Biztosa a 2009. április 14. napján kelt és az alperes részére április 16. napján beküldött állásfoglalásában ellenvetéseket fogalmazott meg a lakóingatlan létesítése, illetőleg a beépítés módja tekintetében. Erre tekintettel az alperes alpolgármestere az elfogadott tervkonceptió alapján elkészített KSZT-t nem terjesztette a képviselőtestület elé, hanem a tényleges előterjesztésnek megfelelően a képviselő testület a 291-292/2009. (IV.29.) ök. számú határozataival az ombudsmani vélemény és lakossági igények alapján az eredetileg L7-es lakóövezetből más lakóövezetbe sorolását kezdeményezte a perbeli területnek, és e célból felkérte a polgármestert hatástanulmány készítésére.

A KSZT elfogadása hiányában, illetőleg az ez ellen ható kezdeményezés folytán a 2009. december 31-ig a vételi jog gyakorlására biztosított határidő anélkül telt el, hogy a felperes a vételi jogát érvényesítette volna.

A felperes a Fővárosi Bírósághoz 2010. március 9. napján benyújtott és az eljárás során leszállított keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest összesen 227.444.140,- Ft megfizetésére azzal, hogy ebből az összegből 210.000.000,- Ft tőkére és ez után 2007. november 1. napjától számított, a Ptk. 301. §-ában meghatározott mértékű késedelmi kamatra jogalap nélküli gazdagodás jogcímén tart igényt, míg további 17.444.140,- Ft megfizetésére biztatási kár jogcímén kérte az alperest kötelezni azzal, hogy ezen utóbbi összeg után 2008. december 1. napjától igényelt kamatot. Kérte az alperes perköltségben marasztalását az általa becsatolt ügyvédi megbízási szerződés alapján.

Keresetét egyrészt arra alapította, hogy az opciós szerződés alapján nem jött létre a felek között adásvételi szerződés, ennek ellenére a felperes a teljes vételárat megfizette az alperesnek, amely a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint jár vissza. A biztatási kár jogcímén előterjesztett követelése azon alapult, hogy az óvoda bontásával, illetve a KSZT elkészítésével kapcsolatos igazolt költségei azért merültek fel, mert az alperes, illetve annak valamennyi vezetője arról biztosította, hogy a perbeli területen a tervezett beruházást meg tudja valósítani.

Az eredeti kereseti kérelmét az alperes ellenkérelmére tekintettel a általa visszaigényelt általános forgalmi adó összegével leszállította.

Az alperes az ellenkérelmében a biztatási kár jogcímén előterjesztett kereseti kérelem elutasítását jogalap hiányában kérte azzal, hogy annakösszecszerűségét,

illetve indokoltságát is vitatta, míg a jogalap nélküli gazdagodás jogcímén előterjesztett 210.000.000,- Ft követelés elutasítását a beszámítási kifogására tekintettel kérte.

A tervezési díj kapcsán arra hivatkozott, hogy a felperes a kerületi szabályozási terv elkészíttetését saját költségére és felelősségére vállalta, az ezzel kapcsolatos okiratok az iratok között megtalálhatók. Ez a vállalása nem foglalja magában azt, hogy a KSZT készítésének költségei megilletnék abban az esetben, ha a vételi jog gyakorlásától időközben bármilyen okból elállna. Ez azt jelenti, hogy saját üzleti kockázatán belül tisztában kellett lennie azzal, hogy amennyiben az általa elérni kívánt cél nem, vagy nem az általa tervezett módon valósul meg, úgy a KSZT az általa elkészített formájában nem lesz hasznosítható.

A felperes által kifizetett 8.272.968,- Ft bontási költség tekintetében előadta, hogy az óvodaépület elbontására a felperes nem rendelkezett engedéllyel, illetve alperesi felhatalmazással. A bontási engedély az alperes nevére szólt. A tárgydíőszakban az óvodaépület az alperes tulajdonában állt és a későbbiekben sem került a felperes tulajdonába. A felperes nem kérte az alperestől az óvodaépület bontásához a hozzájárulást, és az alperes alakszerű hozzájárulása nélkül a tulajdont utóbb meg nem szerző felperes nem végezhetett volna el a bontást. Arra a felperesi hivatkozásra figyelemmel, hogy az óvoda átköltöztetése egyébként is az alperes tervei között szerepelt, mivel az átalakításra, bővítésre szorult volna, illetve veszélyes építőanyagot tartalmazott, előadta, hogy önmagában az épület állapota nem igényelte a bontást, az kizárólag a tervezett felperesi beruházás miatt vált szükségessé. A felperes önhatalmúlag járt el, és ezzel az alperesnek kárt is okozott. A jogellenes károkozó magatartásának költségei ezért a felperest nem illetik meg, viszont köteles viselni az okozott károk megtérítésének költségeit, és erre alapította részben a beszámítási kifogását is. Az óvodaépület jogellenes elbontásának jogkövetkezménye az volt, hogy az alperes elveszítette egy működő közintézményét, melynek újraelőállítás költsége – figyelemmel a 814 m² alapterületre és 184.976,- Ft/m² költséggel számítva – bruttó 188.213.000,- Ft. Abban az esetben, ha az elsődleges beszámítási kifogást a bíróság nem fogadná el, úgy az óvodaépület állagát alapul véve kérte azt 44.000.000,- Ft értékben beszámítani az iratokhoz csatolt 2007. május 25-i értékbecslés alapján.

További beszámítási kifogásként érvényesítette a 24.960.000,- Ft foglalt, melynek visszakövetelését a felperes részéről megalapozatlannak tartotta, mivel álláspontja szerint az adásvétel nem az alperesi magatartás, hanem a felperes elállása miatt nem jött létre. Az alperesi eljárás, az országgyűlési biztos ajánlásának elfogadása, nem tekinthető az alperesi érdekkörben felmerült szerződéskötési akadállynak.

A peres felek előadásuk alátámasztására okiratokat csatoltak és az elsőfokú bíróság tanúként hallgatta ki **B.Z-t** a felperes ügyvezetőjét, továbbá **B.Z., G.F., H.L., K.Cs., dr. R.A., dr. N.A.** és ... tanúkat.

A Fővárosi Bíróság a 2011. május 12. napján kelt 12.G.40.471/2010/22. számú ítéletében kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperes részére 15 napon belül 210.000.000,- Ft-ot, valamint ennek 2007. november 1. napjától a kifizetés

napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatát, továbbá 4.007.067,- Ft perköltséget. A felperes ezt meghaladó keresetét elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az államnak 72.000,- Ft, az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt eljárási illetéket és megállapította, hogy 828.000,- Ft eljárási illetéket az állam visel.

Határozata indokolásában kifejtette, hogy a felek között opciós szerződés jött létre azzal, hogy a vételár kifizetése, valamint a felperesi vevő birtokba lépése a vételi jog gyakorlása előtt, a tulajdonjog tényleges megszerzése hiányában is megtörtént. Nem volt vitás a perben, hogy a felperes a teljes bruttó vételárat az alperes részére megfizette. Megállapította azt is, hogy a felek az adásvételi szerződés létrejötte vonatkozásában a vételárba beszámítandó 24.960.000,- Ft foglalót kötöttek ki. A vételi jog gyakorlására megszabott határidő anélkül járt le, hogy a felperes gyakorolta volna azt. Ennek megfelelően adásvételi szerződés nem jött létre a felek között, így e jogviszony hiányában a vételi jog gyakorlásának elmaradása folytán a felperes a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint visszaigényelheti az általa megfizetett vételár összegét.

A felperes a foglalóként megállapított vételárrészt csak akkor követelheti vissza, ha az adásvételi szerződés megghiúsulásáért nem felelős. Az elsőfokú bíróság a felperes álláspontjával értett egyet. Nem találta megalapozottnak az alperes azon hivatkozását, amely szerint a felperes kifejezetten vállalta volna a vételi jog gyakorlását, hanem azt a felperesi előadást fogadta el - amelyet alátámasztottak a tanúk egybehangzó vallomásai -, hogy a felperes a vételi jog gyakorlásának kifejezetten feltételül szabta azt, hogy az önkormányzat a szabályozási tervet jóváhagyja. Az alperesnek erről a feltételről tudomása volt, ezért ez a szerződés részeként értelmezendő. A képviselőtestület azonban a tervkonceptió elfogadása után nem határozott a KSZT elfogadásáról, hanem hatástanulmány beszerzését kezdeményezte, amely a kivitelezést mindenképpen hónapokkal tolta el, továbbá kezdeményezte a lakóövezeti besorolás megváltoztatását, amely a felperes lakásépítési szándékát megghiúsítaná. Ezért a vételi jog gyakorlásának elmaradása, az adásvétel megghiúsulása a felperesnek nem róható fel, a foglaló címén átadott összeget ezért az alperes köteles a részére visszafizetni a jogalap nélküli gazdagodás keretében.

A felperes biztatási kár jogcímén előterjesztett keresetét nem találta megalapozottnak az elsőfokú bíróság. Elsődlegesen rögzítette, hogy miután nem jött létre adásvételi szerződés, a Ptk. 6. §-ában meghatározott jogintézmény alkalmazható. Érdemben azonban nem alapos a felperes erre alapított kereseti kérelme, mivel az oldalán meglévő jóhiszeműség nem nyert bizonyítást. E körben a bíróság értékelte a felperes ügyvezetőjének, továbbá H.L.-nak, K.Cs.-nak és ...nak a tanúvallomását, melyekből megállapította, hogy a felperes nem kapott, és nem is kaphatott garanciát a képviselőtestület döntésének tartalmára, melyre nem is vállalhatott garanciát az alperes vezetősége. Kifejezetten tájékoztatták a felperest arról, hogy a szabályozási terv elfogadásának akadálya lehet a lakosság véleménye, a szakhatóságok álláspontja és, hogy a képviselőtestület döntésére nézve kötelezettséget vállalni nem tudnak. Minderre tekintettel az a következtetés

vonható le, hogy a felperes az üzleti kockázata körében vállalta a tervezés és óvodabontás elvégzését, illetőleg annak költségeit, és mindezt annak reményében tette, hogy a kerületi szabályozási terv elfogadásával a beruházás ténylegesen megtörténhet, és ezáltal nyereséget realizálhat. Ezért a felperes biztatási kár megfizetésére irányuló 17.444.140,- Ft-os követelését elutasította. Rámutatott, hogy az alperesi vitatásra tekintettel a felperest terhelte az a kifizetett összegek indokoltságának, illetve el nem túlzott mértékének bizonyítása is, melyre nézve bizonyítást nem ajánlott fel.

Az elsőfokú bíróság az alperes beszámítási kifogását is megalapozatlannak találta. E körben elsődlegesen az alperes arra vonatkozó hivatkozását vizsgálta, hogy a beszámítással érvényesíteni kívánt kárt a felperes szerződésszegéssel okozta. Megállapította, hogy a felperes nem vállalt kifejezetten kötelezettséget az ingatlan megvásárlására, ennek csupán a lehetőségét tartotta fenn, ezért a vételi jog gyakorlásának elmaradása szerződésszegésként nem értelmezhető, ezért ezen a címen a beszámítás nem lehet alapos.

Biztatási kár címén sem találta beszámíthatónak az alperes követelését. E körben – értékelve a tanúvallomásokot – megállapította, hogy a felperes vételi szándékától függetlenül is az önkormányzatnak mindenképpen szándéka volt az óvoda elköltöztetése, így az ezzel kapcsolatban felmerülő költségek nem állhatnak okozati összefüggésben a felperes magatartásával. A tanúk igazolták, hogy az alperes nem számolt az óvoda eredeti ingatlanon történő további üzemeltetésével, illetőleg a tisztiorvosi szolgálat problémákat jelzett, amely a további működés akadályát képezte. A felújítás, a korszerűsítés annak gazdaságtalan mivolta miatt nem szerepelt az önkormányzat tervei között, hanem mindenképpen a MÁV tulajdonban lévő ingatlanok megvásárlásával az óvoda elköltöztetését vette számításba. Ugyanakkor azt is megállapíthatónak találta, hogy az alperes oldalán a felperesi magatartással összefüggésben ténylegesen keletkezett kár azáltal, hogy az alperesi ingatlanon lévő, valamilyen értékkel nyilvánvalóan bíró felépítményt a felperes elbontotta. A bontás tényleges szükségességére a bíróság nem folytatott le bizonyítást, mivel ez esetben is azt találta megállapíthatónak, hogy a biztatási kár azon feltétele, amely szerint a károsult jóhiszemű volt, jelen esetben nem állapítható meg. E körben értékelte a felperes ügyvezetőjének tanúvallomását, amely szerint a felek megállapodásának része volt az óvodaépület felperes általi elbontása, melybe az alperes beleegyezett. Az alperes főépítész-e egyértelműen úgy nyilatkozott, hogy a régi óvodaépület felújítása nem volt lehetséges, és mint utóbb kiderült, az építőanyagok azbesztet tartalmaztak. ... alpolgármester is előadta, hogy a bontási szándék az alperes részéről tudott volt, az alperes tudomásával történt a bontás. Az opciós szerződés szövegéből is kiderül, hogy a felperes részére bontási engedélyt szerez be az önkormányzat még a birtokba lépés időpontjáig, amelyből úgyszintén a peres felek azonnali bontásra irányuló szándékára lehet következtetést levonni. Ilyen körülmények között pedig - függetlenül attól, hogy a bontás ténylegesen indokolt vagy szükséges volt-e - az alperes szintén saját üzleti kockázata körében számolhatott azzal, hogy az adásvétel meghiúsulása esetén az ingatlant felépítmény nélkül kapja vissza.

Az elsőfokú bíróság a beszámítási kifogás jogalapjának megalapozatlansága következtében mellőzte azösszecszerűsége irányuló szakértői bizonyítás lefolytatását. Mellőzte továbbá dr. E.K.A. és dr. G.E. tanúkenti meghallgatását is az alperesi indítvány ellenére, mivel az alperes felhívás után, illetve mellőzésre történt figyelmeztetést követően a tanúkat a tárgyalásra nem állította elő, ezért az ő meghallgatásuk az eljárás elhúzódását eredményezte volna. Emellett a tanúk meghallgatása az opciós szerződés megkötésének okaira nézve a per megítélése szempontjából nem volt releváns, ezért e tekintetben a meghallgatásuk mindenképpen mellőzhető volt. Mellőzte továbbá a felperes ÁNTSZ megkeresésére irányuló bizonyítási indítványát is, figyelemmel arra, hogy az óvoda elköltöztetésére irányuló szándék a perben megállapítható volt és a tanúvallomások alapján bizonyítható volt az is, hogy mi volt az elköltöztetés indoka. Mellőzte ugyancsak erre tekintettel az óvodával kapcsolatos képviselőtestületi határozatok benyújtására irányuló felperesi bizonyítási indítványt.

A perköltségről a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján arra tekintettel határozott, hogy a pernyertesség-pervesztesség arányát a felperes javára 92-8 %-ban határozta meg.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen mindkét peres fél fellebbezést nyújtott be.

A felperes a fellebbezésében az ítélet keresetnek helyt adó rendelkezését nem érintve kérte, hogy a másodfokú bíróság a keresetnek a biztatási kár vonatkozásában is adjon helyt.

Hangsúlyozta, hogy az opciós szerződés előzménye az volt, hogy az alperes polgármesterével, az alpolgármesterekkel, a főépítésszel, a jegyzői irodával, az építés hatósági osztály vezetőjével abban állapodtak meg, hogy a perbeli területen 145-160 lakásból álló lakóparkot építenek. Az iratokhoz csatolt emlékeztetőben annak aláíróitól ígéretet kapott arra, hogy ennek minden jogi és egyéb feltételei fennállnak. Az valóban elhangzott ... alpolgármester részéről, hogy ennek a lakossági hangulat lehet csak akadálya, (amin lehet segíteni), azonban ezt követően az önkormányzat főépítész irodájának irányítása és felügyelete mellett elkészült a szabályozási terv koncepciója, melyet a képviselőtestület 2008. március 26-án jóváhagyott és hozzájárult a kerületi szabályozási tervvé történő kidolgozásához. Ennek alapján rendelte meg a szabályozási terv befejezését a felperes, amely 30 napra kifüggesztésre került az önkormányzatnál, és amely ellen jogszabályon alapuló kifogás nem merült fel; azt már a 2009. februári testületi ülésen szavazásra lehetett volna bocsátani. 2009. március 15-én előterjesztés tervezet készült a 2009. áprilisi testületi ülésre készült a KSZT jóváhagyásáról, majd április 8-án újabb előterjesztés készült a KSZT keretövezeti felülvizsgálatáról, és csak ezt követően, 2009. április 16-án érkezett meg a Jövő Nemzedékek Országgyűlési Biztosától az állásfoglalás. Ebből következik, hogy az L7-es övezet megváltoztatásával kapcsolatos döntés a komplett szabályozási terv elkészülte után, de még az ombudsman levele előtt született meg, tehát azok között nem állhat fenn ok-okozati összefüggés.

Az óvoda bontásával kapcsolatban hangsúlyozta, hogy a régi óvodaépület sem esztétikailag, sem stílusában nem illett a városképileg védett MÁV telephez. Ezen

túlmenően az épület olyan technológiával készült, ami egy szakember számára ránézésre is igazolta az azbeszt tartalmát. A konyhája nem volt alkalmas a diabetikus ételek készítésére. A polgármester lakossági fórumon jelezte az óvodával kapcsolatos ÁNTSZ kifogásokat. Ebből következik, hogy az óvoda ebben az állapotban nem hogy értéket nem képviselt, hanem kifejezetten negatív értékű volt. Az önkormányzat szabályozási koncepciót elfogadó határozatának ismeretében, valamint az opciós szerződés 12. pontja alapján, részben az önkormányzattal közösen történt az épület elbontása, és fizette ki a felperes annak vállalkozói díját. Mindezek alapján fel sem merülhet, hogy az önkormányzat akarata ellenére történt volna meg az óvoda bontása.

A felperes azért nem gyakorolta az opciós jogát, mert miután az önkormányzat jelentősen eltért a megállapodás paramétereitől, tervbe vette a keretövezet megváltoztatását, ami egyben azt is jelenti, hogy már nem a kerület dönthet annak elfogadásáról, hanem Fővárosi Önkormányzati hatáskörbe került az ügy, valamint tanulmányterv készítésére kérték fel a polgármestert. Teljesen lehetetlenné vált az a felperesi szándék, hogy a megállapodott paraméterek szerint építkezessen.

Az elsőfokú bíróság azért nem találta a felperes jóhiszeműségét megállapíthatónak, mert nem kaphatott garanciát az alperes vezetőitől arra, hogy milyen döntést fog hozni a képviselőtestület. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tévedett. Fennáll ugyanis a biztatási kárhoz szükséges jóhiszeműség, ugyanis az óvoda elbontásával kapcsolatos engedélyeket az alperes rendelte meg, miután erre vonatkozó jogerős határozat született, azt követően állt neki a felperes a bontásnak. Ezért az alperes hozzájárulásával történt a bontás,

így a jóhiszeműség meg sem kérdőjelezhető. Előadta, hogy részben közösen történt a bontás az önkormányzattal, a városüzemeltetési osztály kérte, hogy néhány nyílászárót maga szereltesse ki, azok jelenleg is az önkormányzat raktárában vannak elhelyezve. A szabályozási tervvel kapcsolatban is akkor lépett a felperes, amikor az alperes képviselőtestülete határozatban hozzájárult a szabályozási terv kidolgozásához. A felperes a fellebbezésében hivatkozott az alperes főépítészének tanúvallomására, amelyben megerősítette, hogy 99 %-ban megvolt az egyeztetés, a fennmaradó 1 % lehetett a lakosság véleménye. A képviselőtestületi döntés előhatározatnak volt tekinthető, és az a gyakorlat, ha a szabályozási terv koncepciója el van fogadva, akkor ennek alapján tárgyalja a képviselőtestület és elfogadja a szabályozási tervet is, mely gyakorlatról tájékoztatta a felperes ügyvezetőjét. Hivatkozott egy felszámolási ügyben született Legfelsőbb Bírósági döntésre, mely álláspontja szerint analóg alkalmazandó, amelyben kimondták, hogy biztatási kár megtérítése akkor is követelhető, ha az erre irányuló szerződés hatályba lépése hatósági határozattól vagy harmadik személy engedélyétől függ. Az alperes vezetői jelen esetben olyan magatartást tanúsítottak, amelyből egyértelműen megállapítható volt, hogy az eredeti megállapodás feltételeit biztosítani fogják.

Az alperes a fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatásával kérte, hogy a Fővárosi Ítéletábla utasítsa el a felperesi követelést a 24.960.000,- Ft foglалó tekintetében és ezzel az összeggel csökkentse az alperesi marasztalást. Kérte továbbá, hogy állapítsa meg a felperes jogellenes eljárását az alperesi

óvodaépület elbontása tekintetében és kötelezze kártérítésre, melynek összegét elsődlegesen az óvodaépület újraelőállítási értékében, 188.213.000,- Ft-ban határozott meg, másodlagosan pedig 44.000.000,- Ft-ban, az óvodaépület tényleges értékében. Kérte az alperesi marasztalás összegébe ezek beszámítását.

Arra az esetre, ha a fellebbezése nem vezetne eredményre, úgy az elsőfokú bíróság által megállapított perköltség arányának megváltoztatását kérte, mert az elsőfokú bíróság nem az eredeti, hanem a leszállított kereseti kérelem alapján határozta meg a pernyertesség-pervesztesség arányát, azonban az állandó bírói gyakorlat szerint az eredeti kereseti követeléshez képest kell azt megállapítani, ez esetben a helyes arány 77-23 % a felperes javára.

Érdemi fellebbezésében arra hivatkozott, hogy iratellenesen állapította meg az elsőfokú bíróság a tényállásában, hogy az óvoda nem működött, mert egyértelmű, hogy az óvoda működőképes volt és a szükséges engedélyekkel rendelkezett.

Téves az a jogi következtetés az elsőfokú bíróság részéről, hogy a felperes a vételi jog gyakorlásának kifejezetten feltételül szabta, hogy az önkormányzat részéről az általa elkészített terveknek megfelelő szabályozási tervet a képviselőtestület jóváhagyja. Azt nem vitatta, hogy a tárgyalások során ténylegesen elhangzott ez a felperesi igény, a létrejött szerződésbe azonban ez nem került be, még utalás szintjén sem. Mivel a felek között nincs más szerződés, így a szerződésben foglaltakat kell alapul venni, különös tekintettel arra, hogy annak tartalmát a felek a felperes igényei szerint alakították ki.

Az elsőfokú bíróság tévesen bírálta el a beszámítási kifogást akként, mintha azt biztatási kárként terjesztette volna elő az alperes. A 2011. május 5-i beadvány második részében adta elő részletesen az óvoda bontásából eredő kárigényt vagylagos összegben, melynek vitatása esetére szakértői bizonyítást ajánlott fel. Mivel nem biztatási kár volt a beszámítási kifogás jogcíme, ezért az alperesi jóhiszeműség kérdése a bontás kapcsán fel sem merülhet.

A foglaló tekintetében is hangsúlyozta, hogy a felperes igényei szerint lett a szerződés megszövegezve. A létrejött szerződésbe a foglaló, annak mibenléte és a foglalóval biztosított jogügylet került bele, azonban a felperes által utólag felvetett meghíúsulási ok nem. Ennek alapján okkal vélelmezhető, hogy a felek a foglalóval biztosított kötelemnak nem kívánták részévé tenni a felperes által építeni kívánt 145 lakás bizonyos megvalósulásának lehetőségét. Ilyen igény esetén bizonyára lett volna lehetőség arra, hogy ezt a klauzulát a szerződésbe beépítsék. Fenntartotta az arra vonatkozó álláspontját, hogy annak oka, hogy a felperes nem élt a vételi jogával, elsősorban az időközben fellépett gazdasági és hitelpiaci válság volt, ugyanis a beruházás lehetősége nem hiúsult meg véglegesen. Figyelemmel a Ptk. 245. § (1) bekezdéséhez tartozó kommentár kártelepítési elveire, a jogügylet ilyen módon történt meghíúsulása a felperesi eljárásra vezethető vissza, ilyen módon nem követelheti a foglaló visszatérítését.

Az óvodaépület bontásából eredő alperest ért kár érvényesítése körében a Ptk. 112. §-ában rögzített rendelkezési jogra hivatkozott, amelyik az épület bontásakor a birtokban lévő felperest nem illette meg. **N.A.** volt jegyző tanúvallomásában előadta, hogy a bontás megkezdéséhez mely szervek engedélyére lett volt szükség és, hogy ezen eljárás kizárólag írásbeli lehetett volna. Nyilvánvaló, hogy a felperes ilyen

hozzájárulással nem rendelkezett, ezért az épület bontása jogellenes volt, a felperest az általános kártérítési felelősség terheli.

A felperes a fellebbezési ellenkérelmében az alperes fellebbezésével támadott körben az elsőfokú bíróság ítéltének helybenhagyását kérte. A Ptk. 245. § (1) bekezdésére történt hivatkozás kapcsán előadta, hogy az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a peres felek között a Ptk. 375. §-a szerint minősülő opciós szerződés jött létre. Eszerint, ha a tulajdonos másnak vételi jogot (opció) enged, a jogosult a dolgot egyoldalú nyilatkozattal megvásárolhatja. Az opciós szerződés tehát a felperes részére vételi jogosultságot biztosított, amellyel a jogviszony természetéből adódóan vagy él vagy nem él. Ehhez képest fel sem merül a Ptk. 245. § (1) bekezdésének azon rendelkezése, hogy a teljesítés meghiúsulásaért felelős lehet. A foglaló elvesztése tehát ezen szerződéses konstrukció esetén fogalmilag kizárt.

Az alperes kártérítésre alapított beszámítási kifogásával kapcsolatban előadta, hogy az alperesnek bizonyítania kellett volna a felperesi jogellenes magatartást, amit nem tett meg, ezért kártérítési igénye megalapozatlan.

Az alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság keresetet elutasító rendelkezésének helybenhagyását kérte. Hangsúlyozta, hogy a peres felekben kezdettől fogva megvolt az együttműködési szándék, azonban mindketten tisztában voltak annak a lehetőségével, hogy a lakosság esetleg nem fog egyetérteni a tervezett felperesi beruházással. Megítélése szerint a felperes akkor bontotta el az óvodaépületet, amikor a lakossági ellenvélemény már felerősödött, ezzel kívánta visszafordíthatatlanná tenni a helyzetet.

Megállapította a másodfokú bíróság, hogy a per érdemére vonatkozó fellebbezések nem alaposak, az elsőfokú perköltség viselésének megváltoztatására irányuló alperesi fellebbezés megalapozott.

Az elsőfokú bíróság a tényállást - attól a nyilvánvaló elírástól eltekintve, hogy a szerződésbeli ingatlanon egy nem működő óvoda található - helyesen állapította meg, és helytálló jogi következtetéssel kötelezte az alperest joglap nélküli gazdagodás jogcímén, a leszállított keresetnek megfelelően az ingatlan vételárának visszafizetésére. Megalapozott a biztatási kár jogcímén előterjesztett kereseti kérelem elutasítása is.

Az alperes a vételár visszafizetésére irányuló felperesi igény elutasítását a beszámítási kifogására tekintettel kérte.

Ennek első tétele a foglaló volt, ami álláspontja szerint a Ptk. 245. § (1) bekezdése értelmében nem jár vissza a felperesnek, mivel az írásban megkötött szerződésben a felek nem kívánták a foglalóval biztosított kötelelem részévé tenni a 145 lakás bizonyos megvalósulásának lehetőségét.

A Fővárosi Ítéltábla a felperes fellebbezési ellenkérelmében kifejtett jogi álláspontot osztotta, amely szerint a vételi jogot biztosító szerződés a felperest

jogosítja, de nem kötelezi. Az elsőfokú bíróság a tanúvallomások és az okirati bizonyítékok okszerű mérlegelésével állapította meg, hogy a felperes nem vállalta a vételi jog gyakorlását, tehát arra nem volt köteles, ezért az, hogy a teljesítés megghiúsulásáért felelős lehetne, fogalmilag kizárt. A vételár részeként megfizetett foglalóra ezért megalapozottan tartott igényt.

A beszámítási kifogás második tétele az óvoda épület bontásával volt kapcsolatos, és a fellebbezésben e körben az alperes arra hivatkozott, hogy azt téves jogcímen utasította el az elsőfokú bíróság, mivel azt nem biztatási kárként érvényesítette, hanem a Ptk. 339. §-ára alapította, figyelemmel a Ptk. 112. §-ában rögzített és a felperest meg nem illető rendelkezési jogra. Hivatkozott e körben a 2011. május 5-i beadványában foglaltakra.

A fentiek kapcsán rámutat a másodfokú bíróság, hogy az alperes korábbi jogi képviselője a 2010. október 14. napján tartott tárgyaláson a beszámítási kifogást elsődlegesen biztatási kár, másodlagosan szerződésszegéssel okozott kár címén tartotta fenn (12. sorszámú jegyzőkönyv 3. oldal második bekezdés). A fellebbezésben hivatkozott beadványt már az alperes új jogi képviselője nyújtotta be, amelyben jogszabályhely megjelölése nélkül kárként jelölte meg az óvoda épülettel kapcsolatos beszámítási kifogását. Nem tévedett ezért az elsőfokú bíróság, amikor azt a korábbi jogi képviselő által nevesített jogcímeken bírálta el.

Az alperes jogi képviselője a fellebbezésében tette csak egyértelművé, hogy a beszámítási kifogást a Ptk. 339. §-ára alapítja, amelynek a másodfokú bíróság megítélése szerint nem volt eljárásjogi akadálya. A felperes jogi képviselője a jogcímében módosított beszámítási kifogásra helytállóan nyilatkozott úgy a fellebbezési ellenkérelmében, hogy ez esetben a kártérítés feltételeit, ezen belül a felperes jogellenes magatartását az alperesnek kell bizonyítania.

Bár az elsőfokú bíróság az eltérő jogcím vizsgálata során, de a Ptk. általános kártérítési szabályai szerint vizsgálandó felperesi jogellenesség megítélése körében releváns tényként helytállóan állapította meg az ítéletében, hogy a felek megállapodásának része volt, hogy a felperes az óvoda régi épületét elbontja, melybe az alperes beleegyezett, arról tudott.

A bontást a felperes az opciós szerződés 12. pontja, az alperes képviselő testületének szabályozási koncepciót jóváhagyó határozata, az alperes által megrendelt bontási terv és beszerzett bontási engedély alapján és nyilvánvaló birtokában kezdte meg, ellenkező esetben a felperes és a bontást végző vállalkozó között 2008. augusztus 8. napján megkötött vállalkozási szerződés nem utalhatott volna tartalmában és szám szerint is a bontási tervre és engedélyre. Az engedélyt a felek ugyan nem csatolták az iratokhoz, de az nem vitásan az alperes nevére szült. Ehhez képest nyilvánvaló, hogy az ekkor már az ingatlan birtokában lévő felperes részére azt átadta.

A másodfokú bíróság álláspontja szerint, ha ennek ellenére az épület elbontását bármely okból nem kívánta, vagy későbbi időpontra kívánta halasztani, úgy erre az engedély átadásakor fel kellett volna a felperes figyelmét hívni. ..., aki a perbeli időben az alperes polgármestere volt, ugyanakkor a tanúvallomásában úgy

nyilatkozott, hogy „úgy gondolom, hogy valakinek a bontás megkezdéséről tudnia kellett... Nem tudok arról sem, hogy bárki az önkormányzat részéről tiltakozott volna a bontás ellen”.

Rámutat arra is a másodfokú bíróság, hogy az óvoda bontását 2008. augusztus 28-án rendelte meg a felperes, a bontás átadás-átvételére 2008. november 19-én került sor. Nincs adat arra nézve, hogy a MÁV Telep Baráti Köre Közhasznú Egyesület vagy más civil szervezet, vagy lakossági fórum, mikor, milyen formában tiltakozott az alperesnél a tervezett KSZT elfogadása ellen. Tényként az állapítható meg, hogy a Jövő Nemzedékek Országgyűlési Biztosa 2009. áprilisában hozta az alperes tudomására az állásfoglalását, amely időpontra a bontási munkák már befejeződtek. Nem nyert bizonyítást tehát az az alperesi állítás, hogy a felperes annak tudatában és az alperes engedélye nélkül bontotta le az épületet, hogy tudott a felerősödő lakossági ellenvéleményről. Mindebből az következik, hogy az alperes részben írásban (az opciós szerződés 12. pontja), részben szóban, illetve ráutaló magatartással (az engedély felperes részére történő átadása) egyetértett és hozzájárult az óvoda épület felperes általi elbontásához, ezért az jogellenes magatartásnak nem minősül. Jogellenesség hiányában az alperes beszámítani kívánt kártérítési igénye megalapozatlan.

A felperes biztatási kár jogcímén előterjesztett kereseti kérelmének egyik tétele szintén az óvodával volt kapcsolatos, annak elbontásával felmerült költségét kívánta az alperessel szemben érvényesíteni.

Az elsőfokú bíróság e körben a felperes jóhiszeműségét nem látta megállapíthatónak.

A bírói gyakorlat a Ptk. 6. §-ára alapított keresetet abban az esetben tekinti megalapozottnak, ha a kárt szenvedett kellő megalapozottsággal számolhatott a szerződés létrejöttével.

Tény, hogy a felperes sikerrel bizonyította a perben, hogy az alperes vezetősége mindvégig a tervezett beruházás támogatásáról biztosította, azonban helytállóan mutatott rá az elsőfokú bíróság az ítéletében, hogy a felperes azzal is tisztában volt, hogy a beruházás megvalósulásának feltétele az azt lehetővé tevő KSZT képviselőtestület által történő elfogadása. A felperes ügyvezetőjének előadása szerint éppen ez indokolta opciós szerződés megkötését adásvételi szerződés helyett. Az, hogy a képviselőtestület döntése nem garantálható, az alperes polgármestere, alpolgármesterei, illetve a főépítész részéről szintén ismert volt a felperes előtt. Ezt támasztja alá B.L. felperesi ügyvezető tanúvallomása, amelyben egyebek mellett úgy nyilatkozott, hogy „amíg nincs érvényes szabályozási terv, addig én sem tudok építkezni”, továbbá, hogy „az opciós jogunkat vállaltuk gyakorolni akkor, ha az általunk támasztott feltételek realizálódnak”, valamint „tisztában voltam a kockázattal, éppen ezért kötöttük meg az opciós szerződést,... én szerintem nem lehet úgy építkezni több milliárdos projekttel, hogy a kerületi szabályozási terv nincs elfogadva, álláspontom szerint építési engedélyt így nem kaptunk volna”.

Mindezekből a másodfokú bíróság álláspontja szerint is az következik, hogy bár a felek a felperesi beruházás megvalósulása érdekében együttműködtek, és

megtették az ahhoz szükséges intézkedéseket (az alperes az óvodát elköltöztette, a régi óvoda épület bontási engedélyét beszerezte, az ingatlant a felperes birtokába bocsátotta, a képviselőtestület a szabályozási tervkonceptciót elfogadta, a felperes pedig a teljes vételárat megfizette, a kerületi szabályozási tervet elkészíttette, az óvoda épületet az engedély birtokában lebontotta), a KSZT elfogadása előtt, illetve annak hiányában a felperes nem bízhatott alapos okkal abban, hogy a KSZT-t a képviselőtestület feltétlenül elfogadja és ezáltal a tervezett beruházása biztosan megvalósul. Ha ebben valóban bízott volna az építkezést is megkezdi, ami a felperes ügyvezetőjének előadása szerint sem lett volna, racionális lépés. Azt is helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság az ítéletében, hogy az alperes vezetősége tájékoztatta a felperest arról, hogy a lakosság véleménye akadálya lehet a KSZT elfogadásának. Ilyen körülmények között helytálló az elsőfokú bíróság azon jogi következtetése, hogy a felperes az üzleti kockázata körében vállalta a bontással kapcsolatos költségeket, annak reményében tette mindezt, hogy a kerületi szabályozási terv elfogadásával a beruházás ténylegesen megtörténhet, és ezáltal nyereséget realizálhat. Az adásvétel megghiúsulásával azonban e költségeket az üzleti kockázatvállalás körében neki kell viselnie.

Különösen igaz a fenti megállapítás a tervezési költségekre, amelyekkel kapcsolatban a felperes ügyvezetője a 2007. április 20. napján kelt és az alperes polgármestere részére megküldött levelében kifejezetten írásban nyilatkozott arról, hogy a kerületi szabályozási terv készítésének finanszírozását 100 %-ban vállalja, és azt saját felelősségére végezteti. Az alperes pedig a 2007. május 18. napján kelt válaszában kifejezetten ahhoz adta a hozzájárulását, hogy a kerületi szabályozási tervet a felperes saját költségére és a felelősségére megterveztethesse (21. sorszámú alperesi beadványhoz csatolt mellékletek).

Helytálló jogi következtetéssel utasította el ezért az elsőfokú bíróság a felperes biztatási kár jogcímén előterjesztett kereseti kérelmét, a másodfokú bíróság nem látott alapot a felperes fellebbezésében foglaltak alapján a bizonyítékok felülmérlegelésére.

Megalapozott volt ugyanakkor az alperes perköltség viselés arányának megváltoztatására vonatkozó fellebbezési kérelme. A felperes a kereseti kérelme összegszerűségét az alperes ellenkérelmére tekintettel leszállította. Eredeti keresetében az alperest 272.932.968,- Ft megfizetésére kérte kötelezni. Ennek alapján az elsőfokú bíróság által megítélt és jelen ítélettel helybenhagyott marasztalási összeg, 210.000.000,- Ft alapul vételével a felperesi pernyertesség aránya, az alperes fellebbezésében írtakkal egyezően 77 %-os. Erre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az alperes által a felperes részére fizetendő perköltség összegét a rendelkező részben írtak szerint leszállította azzal, hogy az általános forgalmi adó mértékének változására tekintettel azt a nettó összeg + áfában határozta meg. Ennek megfelelően módosította a felperes illetékfeljegyzési jogára tekintettel le nem rótt elsőfokú eljárási illeték felperest, illetve az államot terhelő mértékét is.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján a per főtárgya tekintetében helybenhagyta, míg a perköltség vonatkozásában a rendelkező részben írtak szerint részben megváltoztatta.

A per érdemére irányuló fellebbezések nem vezettek eredményre, a fellebbezési pertárgyérték felperes vonatozásában 17.444.140,- Ft, míg az alperes vonatkozásában 210.000.000,- Ft volt. A két összeg után számítandó és a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet alapján megállapítható ügyvédi munkadíjak szembeállításának eredményeként kötelezte a Fővárosi Ítéltábla az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 1.790.000,- Ft + áfa másodfokú részperköltséget (Pp. 239. § és 81. § (1) bekezdése). Az eredménytelen fellebbezésre tekintettel köteles a felperes viselni az általa az illetékfeljegyzési jogára tekintettel le nem rótt 900.000,- Ft fellebbezési eljárási illetéket, míg az alperes személyes illetékmentessége alapján le nem rótt fellebbezési illetéket az Itv. 4. § (1) bekezdése alapján az állam viseli.

Budapest, 2012. év január hó 19. napján

Dr. Mika Ágnes sk.
a tanács elnöke

. Tibold Ágnes sk.
előadó bíró

Dr. Kurucz Zsuzsanna sk.
bíró

A kiadmány hitelül:

bíróági tisztviselő