

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Széchenyi Péter Ügyvédi Iroda (fél címe 2, ügyintéző: dr. Széchenyi Péter ügyvéd) által képviselt I.rendű felperes neve (I.rendű felperes címe) I. rendű és az II.rendű felperes neve (II.rendű felperes címe) II. rendű felpereseknek - a Dr. Babiczky Andrea Ügyvédi Iroda (fél címe 1, ügyintéző: dr. Babiczky Andrea ügyvéd) által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen kártérítés iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2012. április 24. napján kelt 6.G.40.291/2010/28. számú - 35. sorszám alatt kiegészített - ítélete ellen az I-II. rendű felperesek részéről 29. sorszám alatt, az alperes részéről 31. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit helybenhagyja.

Kötelezi az I-II. rendű felpereseket, hogy - 15 napon belül - együttesen fizessenek meg az alperesnek 46.000 (Negyvenhatezer) forint plusz áfa összegű fellebbezési eljárási költséget.

Az alperes által le nem rótt 246.700 (Kettőszáznegyvenhatezer-hétszáz) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az I-II. rendű felperesek egymással együttműködve luxus színvonalú lakópark létrehozását tervezték ... külterületén. Az ingatlanfejlesztéshez szükséges ingatlanokat az I. rendű felperes vásárolta meg 2005. július 27-én, míg a beruházás megvalósítására a II. rendű felperes vállalkozott. A megvásárolt ingatlanok belterületbe vonása, valamint a lakópark felépítését lehetővé tevő építési szabályzat elfogadása érdekében az I-II. rendű felperesek együttesen tárgyaltak az alperessel, illetve annak képviselő-testületével. A képviselő-testület a 2005. december 19-ei ülésén vitatta meg a II. rendű felperes ajánlatát, és a 203/2005. (XII. 19.) számú határozatával arról döntött, hogy a településrendezési terv elkészítése során legfeljebb 64 lakóház felépítését, és ennek céljából 7,2 hektár belterületbe vonását engedélyezi. A határozatban azt is rögzítették, miszerint az önkormányzat nem tartozik kártérítési felelősséggel, ha a rendezési terv előkészítése során közreműködő szakhatóságok nyilatkozata következtében nem tudja teljesíteni vállalt kötelezettségét. A képviselő-testület felhatalmazta a polgármestert a határozatnak megfelelő tartalmú megállapodás aláírására. A határozat alapján az I. rendű

felperes és a polgármester által képviselt alperes 2006. január 20-án írásbeli együttműködési megállapodást kötöttek. Abban az alperes vállalta, hogy hozzájárul a szerződés mellékletét képező hasznosítási tanulmányterv szerint kialakítandó lakótelkek lehető legrövidebb időn belül történő belterületbe vonásához, és azt maga is kezdeményezi. Azt is vállalta, hogy 2006. december 31-éig a tanulmánytervnek megfelelő tartalommal elfogadja a településszerkezeti tervet. Egyidejűleg kizárta kártérítő felelősségét arra az esetre, ha a rendezési terv előkészítése során közreműködő szakhatóságok nyilatkozata miatt nem tudja teljesíteni kötelezettségét (4. pont). Az I. rendű felperes összesen 36.000.000 forint településfejlesztési hozzájárulást ajánlott fel az alperesnek (6. pont), amelyből az öt napon belül esedékessé váló 10.000.000 forintot ténylegesen megfizette. A 2005-étől folyamatban volt településrendezési eljárás során a ... többször kifejtette, hogy nem ért egyet az új lakóterület kijelölésével. Ugyanez volt a véleménye a ... (...). Az alperes képviselő-testülete a 2007. október 29-ei ülésén felülvizsgálta az I. rendű felperessel kötött megállapodást, és a 118/2007. (X. 29.) számú határozatával felkérte a polgármestert, hogy tájékoztassa az I. rendű felperest a szakhatóságok álláspontjáról; egyidejűleg hozzájárult a 10.000.000 forint összegű településfejlesztési hozzájárulás azonnali visszautalásához. A képviselő-testület a 2009. április 27-ei ülésén határozta meg a településrendezési elveket, és a 79/2009. (IV. 27.) számú határozatában rögzítette, hogy a szakhatóságok véleményét tudomásul veszi, ezért a lakópark kialakításához szükséges ingatlanok építési övezetbe történő átsorolását nem tudja biztosítani. Végül az alperes a 137/2011 (IV. 18.) képviselő-testületi határozattal fogadta el az új településszerkezeti tervet, és a 15/2011. (V. 19.) számú önkormányzati rendelettel alkotta meg - a településszerkezeti tervet is magában foglaló - új helyi építési szabályzatot. Ezek egyike sem tartalmazza a lakópark kialakítása érdekében megvásárolt ingatlanok belterületbe vonását és lakóövezetbe sorolását.

Az I. rendű felperes keresetében a Ptk. 318. §-a alapján kártérítés címén 114.200.000 forint és ezen belül 10.000.000 forint után 2009. november 2. napjától, míg a fennmaradó összeg után 2006. december 31-étől járó törvényes mértékű késedelmi kamat megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Álláspontja szerint az alperes szerződésszegést követett el azzal, hogy az általa megvásárolt ingatlanokat nem vonta belterületbe, és nem fogadta el a tervezett ingatlanfejlesztést lehetővé tevő településszerkezeti tervet. Emiatt elesett attól a haszontól, amit a telkek értékesítésétől várt. Ezenfelül a vissza nem fizetett településfejlesztési hozzájárulás is növelte a kárát.

A II. rendű felperes elsődlegesen a Ptk. 318. §-a, másodlagosan Ptk. 6. §-a alapján ugyancsak kártérítés címén 145.240.086 forint és ennek 2006. december 31-étől járó törvényes mértékű késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Álláspontja szerint az egyeztetések során közte és az alperes között is szerződéses jogviszony jött létre, amit a polgármester hozzá intézett 2005. december 21-ei levele bizonyít, hiszen abban őt tájékoztatta a képviselő-testület ingatlanfejlesztésre vonatkozó álláspontjáról. Ennélfogva az alperes szerződésszegése számára is kárt

okozott, ezért az ingatlanfejlesztés megghiúsulása folytán elmaradt haszna megtérítése iránt lépett fel követeléssel.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Azt nem vitatta, hogy a településfejlesztési hozzájárulás címén átvett 10.000.000 forintot vissza kell fizetnie, de

- állítása szerint - nem tudta, hogy melyik felperes részére. Álláspontja szerint a II. rendű felperessel nem áll szerződéses jogviszonyban, ezért az általa érvényesített keresetnek nincsen jogalapja. Az I. rendű felperessel kötött megállapodás tekintetében érvénytelenségi kifogást terjesztett elő, és annak semmisségére hivatkozott. Kifejtette, hogy a jogszabályalkotási folyamattal összeegyeztethetetlen, hogy szerződés határozza meg a jogi norma tartalmát, vagyis az együttműködési megállapodás jogszabályba ütköző. Ezenkívül nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközik, hogy ellenérték fejében vállalt jogszabályalkotási kötelezettséget. Harmadlagosan a Ptk. 227. § (2) bekezdése alapján arra hivatkozott, hogy az általa vállalt rendeletalkotás lehetetlen szolgáltatásra irányult, mivel annak szerződésben meghatározott tartalma magasabb szintű jogszabályokba ütközött.

Az elsőfokú bíróság kiegészített ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű felperesnek 10.000.000 forintot és ennek 2009. november 2. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamatát. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította és kötelezte az I-II. rendű felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az alperesnek 4.000.000 forint perköltséget. Döntése indokolása szerint az I. rendű felperes mellett a II. rendű felperest is az együttműködési megállapodás alanyának kell tekintetni, hiszen az alperes az egyeztetések során ugyanúgy tárgyalta a II. rendű felperessel, mint az I. rendű felperessel. Ebből következően a II. rendű felperes szerződő félként az I. rendű felperessel azonos jogokat és kötelezettségeket szerzett. A szerződés tartalmi elemzése alapján kifejtette: a megállapodás az együttműködési kötelezettségen túlmutató eredménykötelmet takar, mivel az alperes - egyebek mellett - azt is vállalta, hogy a településszerkezeti tervet a felperes által megkívánt tartalommal az ott megjelölt hatánapig elfogadja. A szerződésben vállalt kötelezettséggel kapcsolatban rámutatott, hogy a településrendezési feladatokat az önkormányzat a helyi építési szabályzat és a településrendezési tervek elkészítésével és elfogadásával látja el. A településszerkezeti tervet a képviselő-testület határozattal hagyja jóvá, majd a - szerkezeti tervet is magában foglaló - településrendezési tervet rendelettel fogadja el. Ez a rendeletalkotás a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (Ötv.) 10. § (1) bekezdés a) pontja szerint nem vonható el a képviselő-testület hatásköréből. Az Ötv. 1. § (1) bekezdése az Alkotmány 44/A. § (1) bekezdés a) pontjával összhangban alapjogként kezeli az önkormányzathoz való jogot annak kimondásával, hogy az önkormányzat a feladat és hatáskörébe tartozó helyi érdekű közügyekben önállóan jár el, és azokat önállóan szabályozza. A helyi önkormányzás joga végső soron a település választópolgárainak a közösségét illeti meg, akik ezt a jogukat az általuk választott képviselőtestület útján gyakorolják [Alkotmány 44. § (1) bekezdés]. Az alperesi önkormányzat képviselő-testülete lényegében a népszuverenitás elvét sértette meg,

amikor olyan tartalmú szerződés megkötésére hatalmazta fel a polgármestert, melyben a felperesi magánérdekek mentén történő rendeletalkotásra vállalt kötelezettséget. Ezzel sérelmet szenvedett a helyi állampolgárok önkormányzáshoz fűződő alkotmányosan védett joga, mivel a szerződés csorbította a képviselő-testület hatáskörét. Erre figyelemmel a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján megállapította az Alkotmány és az Ötv. rendelkezéseibe ütköző szerződés semmisségét. A semmis szerződés érvénytelensége folytán a Ptk. 237. § (1) bekezdése alapján rendelkezett az eredeti állapot helyreállításáról, és kötelezte az alperest az átvett 10.000.000 forint összegű településfejlesztési hozzájárulás késedelmi kamataival megnövelt visszafizetésére. Ezen kívül kifejtette: az alperes tisztában volt azzal, hogy a szakhatóságok nyilatkozatai meggátolhatják a szerződésben vállalt kötelezettségei teljesítését, és ezért zárta ki kártérítő felelősségét. Adott esetben a szakhatóságok valóban ellenérveket fogalmaztak meg az alperes által javasolt településrendezési elvekkel szemben, amely vélemények ugyan nem tekinthetők kógensnek, de ettől függetlenül az önkormányzat szerződéssel nem kötelezhető azok figyelmen kívül hagyására. Álláspontja szerint a szerződés semmissége miatt sem tartozik az alperes kártérítéssel, mivel nem észlelte az érvénytelenség fennállását. A rendeletalkotás során ugyanis az alperes a tőle elvárható mértékben teljesítette a szerződésben vállalt együttműködési kötelezettségét azzal, hogy megkísérelte érvényesíteni a felperesek ingatlanfejlesztési koncepcióját. Ebből következően a szerződés érvénytelensége nem az alperesnek felróható. A megállapodás helyes értelmezése egyébként is arra utal, miszerint a felperesek vállalták annak kockázatát, hogy az alperesi teljesítés megghiúsulása esetén a beruházás várható hasznaitól elesnek. A túlnyomórészt pervesztes felpereseket a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján marasztalta a felmerült perköltségekben. A jogi képviselte ellátásával felmerült alperesi költség összegét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdés a) pontja alapján állapította meg.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I-II. rendű felperesek és az alperes egyaránt fellebbezést jelentettek be.

Az I-II. rendű felperesek az elsőfokú bíróság ítéletének elsődlegesen a megváltoztatását és keresetük maradéktalan teljesítését, másodlagosan annak hatályon kívül helyezését kérték. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság tévesen értelmezte a felhívott jogszabályi rendelkezéseket, elsősorban az Ötv.-nek a településrendezési feladatokra és a rendeletalkotásra vonatkozó szabályait. Hangsúlyozták: egyikük sem tanúsított olyan magatartást, amellyel elvonták volna a képviselő-testület rendeletalkotáshoz való jogát. Arra sem merült fel adat, hogy csorbították az Alkotmány által védett önkormányzati alapjogokat. Jogi személyként ugyanis az önkormányzat szabadon köthet szerződéseket [Ötv. 9. §]. A szerződéses kötelezettségvállalás és az ahhoz kapcsolódó határidők pedig nyilvánvalóan nem sértik a népszuverenitás elvét. Ha ez így lenne az önkormányzatok nem lennének képesek teljesíteni önként vállalt feladataikat, és nem tudnák gyakorolni tulajdonosi jogaikat, melyek területén tömegesen fordulnak elő a hasonló szerződéskötések. Vélekedésük szerint az elsőfokú bíróság nem tett eleget indokolási kötelezettségének sem, mert nem jelölte meg egyértelműen

azokat a jogszabályi rendelkezéseket, amelyekkel ütközik az együttműködési megállapodás. Arra sem adott elfogadható magyarázatot, hogy miért nem alkalmazta a Ptk. 238. § (2) bekezdését, és miért nem találta felróhatónak az alperes magatartását, holott minden lépése jogellenes volt. Erre figyelemmel az elsőfokú bíróság a Ptk. 4. § (4) bekezdését figyelmen kívül hagyva, saját felróható magatartása alapján mentesítette az alperest szerződéses kötelezettsége, és a szerződésszegésből eredő kártérítési kötelezettsége alól. A kártérítés kizárásával kapcsolatos okfejtés pedig teljesen alaptalan, mivel semmis szerződésből eredően a feleket semmiféle jogosultság nem illeti meg.

Az alperes az elsőfokú bíróság ítéletének részben történő megváltoztatását, és a javára megítélt perköltség felemelését kérte 7.083.278 forintra. Előadta, hogy az ítélet indokolásából kitűnően az elsőfokú bíróság elfogadta az általa csatolt megbízási szerződést, de az annak alapján őt megillető ügyvédi munkadíj összegét helytelenül állapította meg. Ismertette az általa helyesnek tartott számítást, és ahhoz igazodóan kérte megállapítani az őt illető jogi képviselési díjat. A felperesek fellebbezésére vonatkozó ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte a per főtárgya tekintetében, és fenntartotta valamennyi érvénytelenségi kifogását. Ezek közül kiemelte a jogi lehetetlenülésre vonatkozó érvelését.

Az elsőfokú bíróság ítéletének jogerőre emelkedett az a rendelkezése, amellyel kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a I. rendű felperesnek 10.000.000 forintot és ennek 2009. november 2. napjától járó törvényes mértékű késedelmi kamatát [Pp. 228. § (4) bekezdés]. Ezt a rendelkezést a Fővárosi Ítéltábla felülbírálata nem érintette.

Az I-II. rendű felperesek és az alperes fellebbezése egyaránt alaptalan.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a tényállást, arra alapított érdemi döntésével és annak jogi indokolásával a Fővárosi Ítéltábla maradéktalanul egyetértett, ezért okfejtését csupán a fellebbezésre tekintettel egészíti ki a következőkkel.

Az alperes érvénytelenségi kifogására figyelemmel az elsőfokú bíróság helyesen járt el amikor először a 2006. január 20-ai együttműködési megállapodás érvényességét vizsgálta. Arra is helyesen mutatott rá, hogy az érvénytelenség következményei a megállapodást aláíró I. rendű felperes és az alperes mellett a II. rendű felperest is érintik, mivel - részben szóbeli formában, részben ráutaló magatartással - ő is félként vett részt a szerződés megkötésében. E jogállására, vagyis szerződéses jogalanyiságára tekintettel a II. rendű felperes kártérítési igényének az elbírálására a Ptk. 318. §-át kellett alkalmazni - és nem az általa másodlagosan megjelölt Ptk. 6. §-át - azzal, hogy a jogkövetkezmények levonására csak érvényes szerződés adhat alapot.

Az elsőfokú bíróság az egymáshoz kapcsolódó jogszabályok helytálló értelmezésével, az Alkotmányból levezetve magalapozottan jutott arra a következtetésre, hogy az alperes által vállalt szerződéses kötelezettség jogszabályba ütköző tartalma miatt semmis a felek által megkötött együttműködési megállapodás. Az erre vonatkozó jogi okfejtésbe ágyazva az elsőfokú bíróság egyértelműen és pontosan megjelölte azokat a jogszabályokat, amelyek sérelmet szenvedtek azáltal, hogy az alperes az önkormányzatiság útján kifejezésre jutó népszuverenitás elvének a figyelmen kívül hagyása mellett szerződésben határozta meg a későbbiekben megalkotandó rendelete tartalmát. A szerződésben vállalt szolgáltatás tartalma megerősíti, hogy az alperes elkötelezte magát amellett, miszerint a településrendezési szabályok megalkotásában közreműködő intézmények - köztük az úgynevezett zöldhatóságok - véleményét figyelmen kívül hagyja, ha azok nem felelnek meg a felperesek érdekeinek. Az önkormányzatiság alkotmányosan védett alapelvével azonban összeegyeztethetetlen, hogy az önkormányzat a helyi építési szabályok előkészítése során feltárt adatoktól és ott előterjesztett szakhatósági véleményektől függetlenül kizárólag szerződéses partnere gazdasági érdekeinek megfelelően állapítsa meg önkormányzati rendeletének tartalmát. Ebből következően a szerződés az abban vállalt főkötelezettség jellegére tekintettel jogszabályba ütközése folytán semmis [Ptk. 200. § (2) bekezdés].

A kifejtettek szerint az alperes védekezése eredményre vezetett, mivel sikeresen hivatkozott az együttműködési megállapodás érvénytelenségére [Ptk. 234. § (1) bekezdés]. Az érvénytelen szerződés nem alkalmas a célzott joghatások kiváltására, így az abban szabályozott kötelezettségek teljesítésére a felek nem kötelesek. Ennélfogva a jogvita eldöntése során nem volt annak jelentősége, hogy a helyi építési szabályzat megalkotása során mennyiben kötötte a szakhatóságok véleménye az önkormányzatot. Erre figyelemmel ebben a kérdésben - amit a felperesek a fellebbezésben vetettek fel - a Fővárosi Ítéltábla nem foglalt állást.

Az I-II. rendű felperesek a fellebbezésben arra is alaptalanul hivatkoztak, hogy az elsőfokú bíróságnak hivatalból alkalmaznia kellett volna a Ptk. 238. § (2) bekezdését, amely a szerződés érvénytelensége esetén is megalapozza kártérítési igényüket. Ez a törvényi rendelkezés ugyanis nem szerződő felek egymás közötti jogviszonyára kihatóan szabályozza az érvénytelenség jogkövetkezményeit, hanem azoknak a harmadik személyeknek a jogait állapítja meg, akik jóhiszeműen bíztak a mások által megkötött szerződés érvénytelenségében. Ezek a harmadik személyek léphetnek fel kártérítési követeléssel, de az I-II. rendű felperesek mint szerződő felek kártérítési igényét a Ptk. 238. § (2) bekezdése nem alapozza meg.

Az alperes fellebbezése sem volt megalapozott a tekintetben, hogy az elsőfokú bíróság jogszabálysértően alacsony összegben állapította meg a javára megítélt perköltséget. Számszakilag azt helyesen vezette le az alperes, hogy az általa csatolt megbízási szerződés ennél magasabb összeg megállapítását teszi lehetővé. A 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 2. § (2) bekezdése szerint azonban a bíróság az ügyvédi megbízási szerződésben kikötött megbízási díjat is mérsékelheti, ha az nem

áll arányban a pertárgy értékével, vagy a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel. Ebből kiindulva arra lehet következtetni, hogy az elsőfokú bíróság élt a mérséklés lehetőségével, mivel az általa megállapított díjazás összege teljes arányosságot mutat az alperes megfelelő jogi képviselte ellátása érdekében kifejtett ügyvédi tevékenységgel. Erre figyelemmel az alperes javára megítélt perköltség összegének a felemelése nem volt indokolt.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján - a Pp. 253. § (4) bekezdése szerint helyes indokaira utalással - az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A Pp. 81. § (1) bekezdése értelmében a Fővárosi Ítéltábla a fellebbezési eljárásban túlnyomórészt pervesztesnek minősülő I-II. rendű felpereseket kötelezte, hogy térítsék meg az alperes részére a jogi képviselte ellátásával felmerült fellebbezési eljárási költségeit. Ennek összegét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdés a) pontja szerint a becsatolt ügyvédi megbízási szerződés alapján állapította meg, arra figyelemmel, hogy a fellebbezési tárgyaláson az alperes jogi képviselője mindössze két munkaóra felszámításával kérte díjazása meghatározását.

A Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében az eredménytelenül fellebbező I-II. rendű felperesek kötelesek viselni az általuk illetékbélyegben már lerótt fellebbezési eljárási illetéket. Az alperes fellebbezése ugyancsak sikertelen volt, de személyes illetékmentessége folytán az általa le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket az Itv. 56. § (1) bekezdése és a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a szerint az állam viseli.

Budapest, 2013. május 15.

Dr. Sággy Mária s. k.
a tanács elnöke

Dr. Csordás Csilla s. k.
előadó bíró

Dr. Kincses Attila s. k.
bíró