

A Fővárosi Ítéletábra a Szlávnits Ügyvédi Iroda (fél címe 4, ügyintéző: dr. Szlávnits László ügyvéd) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a Dr. Jámhor Attila Ügyvédi Iroda (**I. rendű alperesi képviselő címe.**, ügyintéző: dr. Jámhor Attila ügyvéd) által képviselt Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata (I.rendű alperes címe) I. rendű alperes, a Deák és Társai Ügyvédi Iroda (fél címe 2, ügyintéző: dr. Jankovich Béla ügyvéd) által képviselt Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzata (II.rendű alperes címe) II. rendű alperes, a dr. **III. rendű alperesi jogtanácsos neve** jogtanácsos által képviselt III.rendű alperes neve (III.rendű alperes címe) III. rendű alperes és a Dr. Jámhor Attila Ügyvédi Iroda (**I. rendű alperesi képviselő címe.**, ügyintéző: dr. Jámhor Attila ügyvéd) által képviselt Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzat Polgármesteri Hivatala (I.rendű alperes címe) IV. rendű alperes ellen kártérítés iránt indult perében a Fővárosi Törvényszék 2014. október 30. napján meghozott 25.G.40.861/2013/59. számú részítele ellen a felperes 60. sorszámon előterjesztett és Pf.3. és Pf.4. sorszámon kiegészített fellebbezése folytán meghozta a következő

r é s z í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéletábra az elsőfokú bíróság részíteleletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. és IV. rendű alpereseknek személyenként 300.000 (háromszázezer) forint + áfa ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltiséget.

A részítelelet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes többször megváltoztatott keresetében jogelődjének a helyrajzi szám alatt felvett „kivett általános iskola” megnevezésű ingatlannal (továbbiakban: iskola ingatlan) kapcsolatos projektje megfiúsulása miatt elsőfokosan 780.697.879 forint és járulékal megfizésére kérte kötelezni egyetemlegesen az I. és IV. rendű alpereseket a Ptk. 4. §-ának (1), 205. §-ának (3), és 339. §-ának (1) bekezdése alapján. Állította, hogy a 2007. április 26. napján kelt csereszerződés (továbbiakban: csereszerződés) megkötésére kizárólag azért került sor, mert az I. rendű alperes volt alpolgármestere és főépítésze arról biztosította a felperes jogelődjét, hogy az iskola ingatlanon 300 lakásos lakóingatlan felépíthető. Tették ezt annak ellenére, hogy a Főpolgármesteri Hivatal Városrendezési Ügyosztályának 2007. április 4. napján kelt levele alapján tudomással bírtak arról, hogy a tervezett projekt megvalósíthatatlan. Másodlagosan az I. rendű alperes kötelezését kérte 780.697.879 forint és járulékal megfizésére, arra hivatkozva, hogy az I. rendű alperes megsértette a csereszerződésben és a településrendezési szerződésben vállalt kötelezettségeit, ezért a csereszerződés megsértése miatt a Ptk. 305. §-ának (1) bekezdése, a 310. §, 312. § (2), 318. § (1) és

a 339. § (1) bekezdése alapján, míg a településrendezési szerződés megsértése miatt a Ptk. 4. §-ának (1) bekezdése, a 298. § a) pontja, a 305. § (3) bekezdése, a 318. §-a és a 339. § (1) bekezdése alapján kártérítésre köteles. Harmadlagosan az I. rendű alperes marasztalását biztatási kár címén, negyedlegesen az alperesek egyetemleges marasztalását közigazgatási jogkörben okozott kár megtérítése címén kérte.

Az I. és IV. rendű alperesek érdemi védekezése a kereset elutasítására irányult.

Az elsőfokú bíróság részítéletével az I. és IV. rendű alperesekkel szemben előterjesztett, a alatti ingatlannal összefüggő keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az I. és IV. rendű alpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 15 napon belül 3.810.000 forint perköltséget. Az elsőfokú bíróság részítéletének indokolásában a felperes elsődleges kereseti kérelmének elbírálása körében idézte a régi Ptk. 4. §-ának (1), a 205. § (3), a 339. § (1) és a 340. § (1) bekezdését, továbbá a 47/1998. (X. 15.) Föv. Kgy. rendelet (BVKSZ) 35. §-ának (1), (2) és (4) bekezdését. Megállapította, hogy a IV. rendű alperes nem volt szerződő fél a csereszerződésben, ezáltal tájékoztatási és együttműködési kötelezettség sem terhelte, a vele szemben emiatt előterjesztett kártérítési igény ezért alaptalan. Rögzítette, hogy a felperesi jogelőd már a csereszerződés megkötését megelőzően is tudott arról, hogy az iskola ingatlan L7 keretövezetben fekszik, hiszen a megbízásából készített értébecslés ezt tartalmazta. Az is egyértelmű, hogy az iskola ingatlanra vonatkozik a BVKSZ 35. §-ának (4) bekezdésében írt építési korlátozás. Arra a következtetésre jutott, hogy az I. és IV. rendű alpereseket nem terhelte tájékoztatási kötelezettség azokról a tényekről és jogszabályi környezetről, amelyről a felperesi jogelődnek mint professzionális ingatlanfejlesztő gazdasági társaságnak tudomása volt, illetve tudnia kellett. Amennyiben a felperesi jogelőd ezekről nem tudott, mulasztása saját felróható magatartásából ered, az ezzel összefüggésben keletkezett károkért az I. és IV. rendű alperesek a Ptk. 4. §-ának (4) és a 340. § (2) bekezdése alapján nem felelnek. A felperesi jogelőd - a felperes által is elismerten - legkésőbb 2008 második felében tudomást szerzett arról, hogy az általa tervezett 300 lakás megépítésének akadálya a hivatkozott jogszabályi rendelkezés, azonban ezzel kapcsolatos aggályait nem jelezte az alpereseknek. Ebből szintén az a következtetés vonható le, hogy a szabályozásról már korábban tudomással bírt, vagy azt nem tartotta lényegesnek. Az elsőfokú bíróság a másodlagos kereseti kérelem elbírálása körében idézte a Ptk. 298. §-ának a) pontját, a 305. § (1), a 305/A. § (1) bekezdését, a 310.§-át, a 312. § (1) és (2) bekezdését, a 318. § (1) bekezdését, továbbá az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 30/A. § (1) bekezdését. A másodlagos kérelmet több okból is alaptalannak tartotta. Egyrészt, mert az I. rendű alperes a csereszerződésben nem szavatolta, hogy az iskola ingatlan 300 lakás építésére alkalmas, és nem is vállalt arra kötelezettséget, hogy azt 300 lakás építésére alkalmassá teszi. Kötelezettsége arra terjedt ki, hogy a hatályos jogszabályok betartása mellett mindent megtegyen annak érdekében, hogy az elvi építési engedély rendelkezésre álljon, és megkötésre kerüljön a településrendezési szerződés a szabályozási terv megvalósíthatósága érdekében. A jogerős építési hatósági határozatból megállapíthatóan az elvi építési engedély iránti kérelem elutasításának indoka a környezetvédelmi szakhatóság hozzájárulásának hiánya volt, amely abból adódott, hogy az elvi építési engedélyezési eljárást előzetes környezetvizsgálati eljárás nem előzte meg. Ennek elmaradása pedig kizárólag a felperesi jogelődnek volt felróható. Okozati összefüggés hiányában tehát az I. rendű alperes kártérítési felelőssége nem állt fenn. További indoka volt a másodlagos kereset elutasításának, hogy a közútkezelői hozzájárulást a IV. rendű alperesnek kellett kiadnia, ennek megtagadása az I. rendű alperes szerződésszegő, jogellenes magatartásaként nem értékelhető, így az I. rendű alperes jogellenes magatartásának hiánya miatt is alaptalan volt a kártérítési követelés. A csereszerződés nem írt elő határidőt a településrendezési szerződés megkötésére, és a felperes nem bizonyította azt sem, hogy annak későbbi aláírására az I. rendű

alperes felróható magatartása miatt került sor. Sőt, 2008. május 5. napján írott levelében a felperesi jogelőd maga is elismerte, hogy az aláírás az I. rendű alperesen kívülálló okból maradt el. A felperes alaptalanul hivatkozott a csereszerződés 6.2. pontjának a megsértésére is, mivel a BVKSZ 35. §-ának (4) bekezdése az iskola ingatlan használhatóságát nem, csak a beépíthetőségét korlátozta. Erről pedig a felperes már a szerződés megkötésekor tudott, illetve tudnia kellett. A csereszerződés megkötése után azonban olyan változás, ami miatt a teljesítés lehetetlenné vált, nem következett be. A 2010-ben elfogadott kerületi szabályozási terv - mint utóbb beállott változás - a terület ingatlanfejlesztését kifejezetten lehetővé tette. A csereszerződés lehetetlenülésére történő hivatkozás azért is alaptalan volt, mert a perbeli tanúvallomások szerint a 300 lakásos lakóépület felépítése mint elsődleges cél mellett alternatív megoldások és célok is felmerültek, így például a részben intézményi funkciójú fejlesztés. Erre az ingatlan jelenleg is alkalmas. Mivel a felperesi jogelőd tudott a BVKSZ 35. § (4) bekezdésében foglaltakról, az I. rendű alperes az ismert körülménnyel kapcsolatos, esetleges értesítési kötelezettség elmulasztásáért nem felelős. A vonatkozásban pedig, hogy a kerületi szabályozási terv nem a felperesi jogelőd elvárásai szerint készült el, a kártérítési igények érvényesíthetőségét a felek a településrendezési szerződés 2.2.2. pontjában kizárták. A harmadlagos felperesi kérelmet az elsőfokú bíróság azért tartotta alaptalannak, mert a Ptk. 6. §-ának alkalmazására a felek közötti szerződéses jogviszony esetén nem volt lehetőség. A közigazgatási jogkörben okozott kár címén előterjesztett követelés pedig azért nem volt alapos, mert az Étv. 6. §-ának (1) és (3) bekezdése értelmében a IV. rendű alperesnek a kerületi szabályozási terv elkészítése, illetve elfogadása nem volt a feladata, ezzel kapcsolatos államigazgatási tevékenységet nem fejtett ki. Ugyanezen jogszabályi rendelkezésre tekintettel az I. rendű alperesnek sem volt jogszabályi kötelezettsége a kerületi szabályozási terv határidőre történő elkészítése. Ezért a Ptk. 349. §-a alapján kártérítési felelősséggel nem tartoztak. Emellett a felperes a kár bekövetkeztét sem bizonyította kétséget kizáróan, hiszen a felperesi jogelőd által tervezett projekt megvalósíthatóságának tényleges megíúsulása sem volt kétséget kizáróan bizonyított.

Az elsőfokú részítélet ellen a felperes fellebbezett.

Fellebbezésében elsődlegesen azt kérte, hogy a Fővárosi Ítélet tábla a részítéletet változtassa meg és a keresetének adjon helyt. Másodlagos kérelme az elsőfokú részítélet hatályon kívül helyezésére és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítására irányult. Az alperesek jogi képviselőjének ügyvédi munkadíját indokolatlanul magasnak tartotta, és kérte annak ésszerű mérséklését.

A fellebbezés szerint az elsőfokú bíróság kihagyta a tényállásból azt a lényeges körülményt, hogy az ingatlancserére az I. rendű alperes kezdeményezésére kizárólag azért került sor, hogy az I. rendű alperes a saját wellness projektjének megfelelő helyet biztosítson. Emellett pedig az alpolgármester tanúvallomásából egyértelműen megállapítható, hogy a felperesi jogelőd projektje a helyi politika áldozata lett. Részletesen kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság a tanúvallomásokat saját preconcepciójának alátámasztására tendenciózusan, a felperes állításait lerontó módon értékelte. Az elsőfokú bíróság a felperesi jogelőd ügyvezetőjének közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozatát is teljes mértékben figyelmen kívül hagyta, és ennek semmilyen indokát nem adta részítéletében.

Az elsődleges kereseti kérelem vonatkozásában előadta: az I. rendű alperes főépítésze volt abban a helyzetben, ami egyben feladata is, hogy a legnagyobb pontossággal megvizsgálhassa, hogy BVKSZ 35. § (4) bekezdés 2. mondata és az iskola ingatlan fekvése alapján ténylegesen kizárt volt-e az ingatlanon a tervezett lakóépületek elhelyezése. Az I. rendű alperes főépítésze már 2006 decembere előtt tudta, de legalábbis tudnia kellett volna, hogy az iskola ingatlan lakóépületekkel nem építhető be. Ha ezzel a tudással 2006. december előtt nem rendelkezett, egészen biztos, hogy 2007. április 11-én igen, amikor megkapta a fővárosi főépítész levelét arról, hogy a projektet nem lehet megvalósítani. Az I. rendű alperes főépítésze azonban sem 2006 decemberében, sem a fővárosi

főépítész tájékoztatását követően nem jelezte a felperesi jogelődnek, hogy a projekt komoly veszélyben van, és nagy a valószínűsége, hogy azt a jogszabályi akadályok miatt nem lehet megvalósítani. Az ingatlanértékelési szakértő szakvéleményében valóban szerepel az L7-I-Sz várható övezeti megjelölésként, azonban a szakvélemény azt is tartalmazta, hogy az építésigazgatási információk forrása az I. rendű alperes főépítésze. A főépítéssel való konzultáció alapján készített értékbecslés vitathatatlanul 309 lakás lakóépületben történő felépítésével számolt, és ennek alapján kalkulálta az iskola ingatlan akkori piaci értékét is. Ez egyértelműen bizonyítja, hogy az I. rendű alperes főépítésze az építési korlátozást a szakértővel nem közölte. Mindebből az következik, hogy sem a felperesi jogelődnek, sem a szakvélemény készítőjének, sem pedig a projekthitelt nyújtó banknak a korlátozásról nem volt tudomása. A felperes nem értett egyet az elsőfokú ítélettel abban sem, hogy a felperesi jogelődnek mint ingatlanfejlesztőnek tudnia kellett volna az iskola ingatlanra vonatkozó összes jogszabályi korlátozásról. Véleménye szerint a Ptk. 4. §-ának (1) bekezdésében írott jóhiszeműség és tisztesség elve megkövetelte volna, hogy az I. rendű alperes főépítésze, amint 2007. április 11-én a projekt ellehetetlenüléséről tudomást szerzett, a felperes jogelődjét erről haladéktalanul tájékoztassa. E kötelezettség alól a partner szakvállalati minősége sem adhatott felmentést. Abban az esetben, ha egyértelművé válik, hogy nem lehet megvalósítani a projektet, a felperesi jogelőd egészen biztosan nem köt az önkormányzattal csereszerződést. Ezt a volt ügyvezető perbeli nyilatkozata is igazolta. Az alperesek képviselői 2007. április 11-én tudták, hogy a 300 lakásos projekt halálra van ítéelve, de nem tájékoztatták erről a partnerüket, hanem 16 nappal később megkötötték vele a csereszerződést, és hagyták, hogy ezek után még 300 milliós értékkülönböt is kifizessen. Ezt a mulasztássorozatot semmilyen jogi alapon nem lehet jóhiszeműnek és tisztességesnek tekinteni. Irrelevánsnak tartotta, hogy a felperesi jogelőd legkésőbb 2008 második felében tudomást szerzett a 300 lakás megépítésének akadályáról.

A másodlagos kereseti kérelem elutasítását is alaptalannak ítélte. Álláspontja szerint a felek közötti csereszerződést - figyelemmel annak preambuluma és a 8/2007. képviselő testületi határozatra - csak úgy lehet értelmezni, hogy a felek szándéka olyan ingatlancserére irányult, amelyben az I. rendű alperes a felperesi jogelőd ingatlanáért olyan ingatlant ad, amelyen a tervezett, mindkét fél által ismert 300 lakásos lakóingatlan fejlesztés megvalósítható. Az I. rendű alperes a csereszerződésben azt vállalta, hogy az ingatlana már a csereszerződés megkötésekor alkalmas a megvalósítani tervezett lakóingatlan fejlesztésére, vagy azt maga teszi a későbbiekben erre alkalmassá. Arról a szerződés nem rendelkezik, hogy az alkalmassá tétel a felperesi jogelőd kötelezettsége lenne, neki kellene a BVKSZ módosítását kezdeményezni a Fővárosi Közgyűlésnél. Az I. rendű alperes nem teljesítette a csereszerződésben vállalt kötelezettségét, és ezzel a szerződést megszegte. Az, hogy később ismerté vált, az ingatlan a projekt megvalósítására alkalmatlan, nem interpretálható úgy, hogy erről a felperesi jogelőd már a kezdetekről tudott. Rámutatott arra, hogy a jogelődje kizárólag azért egyezett bele az I. rendű alperes által kezdeményezett ingatlan csereügyletbe, mert az alpolgármestertől és a főépítéstől szóban, majd a 8/2007. határozattal írásban, a képviselő testület által megerősítetten is ígéretet kapott arra, hogy a 300 lakásos projektet az I. rendű alperes ingatlanán megvalósíthatja. Az elsőfokú ítélet indokolásával szemben a 300 lakás megépíthetőségére vonatkozó I. rendű alperesi kötelezettségvállalást a csereszerződés 4.2.f. pontja és annak 5. számú mellékletét képező 8/2007. önkormányzati határozat 3. pontja együttesen tartalmazza. A BVKSZ 35. §-ának (4) bekezdése az ingatlan használhatóságát korlátozta, mert a felperesi jogelőd céljának megvalósítását megakadályozta. A felperesi jogelőd tehát a saját kifogástalan ingatlanáért és 300.000.000 forintért cserébe olyan ingatlant kapott, amely az általa megvalósítani kívánt célra alkalmatlan volt. Hivatkozott arra is, hogy a projektet finanszírozó bank szakemberei sem észlelték a projekt megvalósíthatatlanságát. Érthetetlennek tartotta, hogy miért nem áll okozati összefüggésben a településrendezési szerződés 2.2.1. pontjának bíróság által is elismert megsértése a felmerült kárával.

A harmadlagos kereseti kérelem vonatkozásában kifejtette, hogy a Ptk. 6. §-a nem zárja ki biztatási kár megítélését abban az esetben sem, ha később a felek szerződést kötnek. Az I. rendű alperes a felperes jogelődjét annak érdekében, hogy a szerződés megkötésére rávegye, olyan ígéretekkel hitegette, amelyek később tévesnek bizonyultak, és ezzel neki kárt okozott. Állította, hogy a felperesi jogelőd oldalán hiányzott az önhiba. E körben az elsőfokú bíróság a felperesi jogelőd projektmérnökének tanúvallomását is félreértelmezte. A bizonyítékokból és az eset körülményeiből csak az az egyetlen következtetés vonható le, hogy a komoly kockázati faktort jelentő fővárosi szabályozást az I. rendű alperes elhallgatta a felperesi jogelőd elől abból az önös érdekből, hogy a csereszerződést mindenképp kössék meg, és így az I. rendű alperes megszabadulhasson a számára terhet jelentő iskola ingatlantól és hozzájusson 300.000.000 forint bevételhez, továbbá az általa kívánt ingatlanhoz. A felperesi jogelőd nem bármit, hanem 100%-ban lakásépítést kívánt megvalósítani, és nem a 2010. novemberi gazdasági válságban, hanem a 2007-2008-ban létező lakáspiaci körülmények között. Abban a piaci szegmensben, ahol a felperesi jogelőd tevékenykedett, a banki finanszírozás megszűnt, és a fellebbezéshez csatolt kimutatásból egyértelműen megállapítható az újonnan használatba vett lakások számának drasztikus csökkenése is. A 2011-es beépítést tehát a gazdasági helyzet és a lakáspiac állapota akadályozta. A felperesi jogelőd alternatív megoldásai csak az után merültek fel, amikor kiderült, hogy 300 lakás az iskola ingatlanon nagy valószínűséggel nem építhető fel. Ezt a kompromisszumra törekvő attitűdöt súlyosan méltánytalan úgy beállítani, mintha a felperesi jogelőd már eredetileg is kiegyezett volna lakás és intézményi beépítéssel.

A felperes a fellebbezését két alkalommal kiegészítette. Ezekben arra hivatkozott, hogy a sétányon valaha állt óvoda, illetve bölcsőde épp úgy az L7 keretövezetbe tartozott, mint a perbeli iskola ingatlan. Ez azt jelenti, hogy a BVKSZ 35. §-ának (4) bekezdésében írt korlátozás az akkor azonos jogi státuszú, mindkét ingatlanra irányadó volt. Ennek ellenére az óvoda ingatlan helyén kizárólag lakóépületekből álló lakópark épült. Ebből pedig az következik, hogy a korlátozó szabály vagy jogszerűen megkerülhető, vagy az óvoda ingatlanra eltérő mércével mérve adtak ki építési engedélyt. Indítványozta a tényállás megfelelő tisztázásához városrendezési szakismeretekkel és nagy gyakorlattal rendelkező igazságügyi szakértő kirendelését. Álláspontja szerint a projekt ellehetetlenülésének nem a felperesi jogelőd gondatlansága, vagy helytelen jogértelmezése volt az oka, hanem az, hogy az építési hatóságok ugyanazt a szituációt kétféleképpen ítélték meg, ezzel az Alaptörvény B) cikkének (1) bekezdésébe és a Ket. alapelveibe ütköző módon megsértették a törvény előtti egyenlőség és az egyenlő bánásmód követelményét.

Az I. és IV. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú részítélet helybenhagyására irányult. Az elsőfokú részítéletet érdemben helyesnek tartották. Véleményük szerint nincs jelentősége, hogy a csereszerződés megkötése kinek a kezdeményezésére történt. Állították, hogy az I. rendű alperes mindent megtett a csereszerződés teljesítése érdekében, amit bizonyít a 3/2010. (I. 26.) Kt. számú önkormányzati rendelet elfogadása is. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság a tanúvallomásokat preconcepció-mentesen, megfelelően értékelte. A felperesi jogelőd szervezeti képviselőjének nyilatkozata pedig olyan érdemi elemet nem tartalmazott, amelyet a felperes előkészítő iratai ne tartalmaztak volna, továbbá nyilatkozata figyelembe vétele során nem lehetett őt elfogulatlannak tekinteni. Megismételték az elsőfokú eljárás során a védekezésük körében előadottakat. Kiemelték, hogy az eset körülményeiből és a lefolytatott bizonyítás eredményéből csak az a következtetés vonható le, hogy a felperesi jogelőd már 2006 decemberében ismerte az iskola ingatlan övezeti besorolását, és ismernie kellett az arra vonatkozó jogi szabályozást is. A fővárosi főépítész levele a vonatkozó jogszabályokon túl, semmi egyebet nem tartalmazott, így annak esetleges eltitkolásával sem sérthette volna meg az I. rendű alperes a tájékoztatási kötelezettségét. A csereszerződés megkötését az indokolta, hogy a felperesi jogelőd szándéka vagylagosan irányult 300 lakás, vagy a 300 rendeltetési egységből 149 lakás építésére. Az I. rendű alperes sosem vállalta, hogy az iskola

ingatlant alkalmassá teszi 300 lakás felépítésére, vállalása kizárólag olyan tevékenységre vonatkozott, melyet a helyi önkormányzat megtehet, és ennek maradéktalanul eleget is tett. Az alperesek osztották az elsőfokú bíróságnak a biztatási kár vonatkozásában kifejtett jogi álláspontját. A felperes perindítását annak tudták be, hogy a KSZT 2010. évi módosításának idejére már nem volt gazdasági racionalitása a tervezett beruházás megvalósításának. Az elsőfokú részítélet által megállapított 1/3-ra mérsékelt ügyvédi munkadíjat megfelelő összegűnek tartották. Elfogadták a felperes fellebbezés-kiegészítésben kifejtett azon álláspontját, hogy az óvoda ingatlanra épített lakóparknak kiadott elvi és végleges építési engedély jogellenes. Álláspontjuk szerint azonban ez a per eldöntése szempontjából relevanciával nem bírt, ugyanis egy másik jogellenes magatartásra hivatkozva előnyök szerzése kizárt. A IV. rendű alperes sem mérhetett kettős mércével, hiszen az iskola ingatlan építési ügyében más hatóság járt el. Álláspontjuk szerint a Pp. 235. § (1) bekezdése alapján a felperes szakértő kirendelése iránti indítványa nem teljesíthető. Rámutattak, hogy a bizonyítékok alapján csak az a tényállás állapítható meg, hogy a felperesi jogelőd 2006 decemberétől 2010-ig az L7-I-Sz övezetben megvalósítható beruházással kalkulált. Kifogásolták az engedményezési szerződést is. Elfogadhatatlannak tartották, hogy a felperesi jogelőd az alperesektől várta el a saját üzleti és jogi kockázatának felmérését. Végezetül lényegesnek tartották, hogy a felperes nem is valószínűsítette, hogy az általa hivatkozott jogellenes magatartások hiányában jogelődje képes lett volna az iskola ingatlanon a beruházást megvalósítani.

Az elsőfokú bíróság részítéletének nem volt az 1952. évi III. törvény (Pp.) 228. § (4) bekezdése szerint fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett rendelkezése, ezért az elsőfokú részítéletet a másodfokú bíróság egészében bírálta felül.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárást a per eldöntéséhez szükséges mértékben lefolytatta, és a tényállást helyesen, a releváns tények figyelembevételével állapította meg. A jogvita elbírálása szempontjából nem volt jelentősége annak, hogy az ingatlancserére mely szerződő fél kezdeményezése alapján került sor, mint ahogy annak sem, hogy a szerződés megkötését és a projekt megvalósítását mely képviselő és frakció miért és mennyiben támogatta, illetve ellenezte. A felperes által érvényesített jogról való döntésnél a felek szerződéseinek, és a szerződések teljesítésének volt jelentősége, az ezekhez kapcsolódó tényeket pedig az elsőfokú ítélet hiánytalanul tartalmazta.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság érdemi döntésével teljes egészében és annak indokolásával is lényegében egyetértett.

Maradéktalanul egyetértett az elsődleges kereset elutasításának indokaival. A fellebbezésben foglaltakra tekintettel a következőket emeli ki.

A jogvita elbírálására alkalmazandó 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 685. §-ának a) pontja határozza meg, hogy a törvény alkalmazása során a jogi szabályozás mely eszközeit kell jogszabálynak tekinteni. Eszerint jogszabály a törvény felhatalmazása alapján, annak keretei között az önkormányzati rendelet. A BVKSZ az 1990. évi LXV. törvény, valamint az 1997. évi LXXVIII. törvény felhatalmazása alapján és keretei között megalkotott önkormányzati rendelet, azt tehát a jogvita elbírálása, így a Ptk. 4. §-ának és 205. §-ának alkalmazása során jogszabálynak kellett tekinteni. Helyesen mutatott rá az elsőfokú bíróság arra, hogy a perbeli területre vonatkozó építési jogi szabályozás ismerete a felperesi jogelőd saját érdekkörébe eső olyan körülmény, amelyről őt az együttműködési és tájékoztatási kötelezettség körében az I. rendű alperesnek nem kellett

tájékoztatnia, illetve arról a felperesi jogelődnek tudnia kellett. Az A/27. sorszám alatt csatolt levélben Budapest Főváros Önkormányzata Főpolgármesteri Hivatala Városrendezési Ügyosztálya pedig kizárólag e jogszabályi rendelkezés alapján, annak megfelelően nyilvánított véleményt a felperesi jogelőd által tervezett területfejlesztéssel kapcsolatban. A felperes állítása szerint a kizárólagosan megvalósítani tervezett projektet tehát nem a városrendezési ügyosztály (fővárosi főépítész) állásfoglalása, hanem a hatályos jogi szabályozás akadályozta. Az állásfoglalás csereszerződés megkötését megelőző átadásának hiánya a kifejtettek szerint nem jogellenes magatartás, ezért az I. rendű alperes kártérítési felelősségét nem alapozta meg.

A felperesi jogelőd a IV. rendű alperessel kötelmi jogi jogviszonyban nem állt, így a szerződés megkötésével kapcsolatos kötelezettségek teljesítésének elmulasztása miatt a felperes vele szemben kártérítési igényt nem érvényesíthetett.

A felperes másodlagosan a csereszerződés és a településrendezési szerződés hibás és késedelmes teljesítése, valamint a csereszerződés teljesítésének lehetetlenülése miatt terjesztette elő kártérítési igényét.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy az I. rendű alperes a csereszerződést nem szegte meg. A szerződés preambuluma kifejezetten és félreérthetetlenül a szerződéskötés előzményeit rögzíti. Azt tartalmazza, hogy az I. rendű alperes milyen célból és mire tett ajánlatot a felek közötti tárgyalások során. A felperesi jogelőd azonban maga választott az I. rendű alperes által felajánlott ingatlanok közül, és kötötte meg az általa választott ingatlanokra a csereszerződést (felperesi jogelőd ügyvezetőjének írásos nyilatkozata, 29. sorszámú jegyzőkönyv I. rendű alperes főtanácsadójának tanúvallomása). A szerződés további része az, amely az előzményeket követően megkötött megállapodást tartalmazza, a jogokat és a kötelezettségeket rögzíti. A preambulum tehát - mivel jogokat és kötelezettségeket nem tartalmaz - a szerződésszegés alapjául sem szolgálhat.

A szerződés fő szolgáltatása az ingatlanok cseréje, tulajdonjoguk átruházása volt. A felek a Ptk. 205. §-ának (1) bekezdése szerinti megállapodásukban az egyedileg megjelölt ingatlanok tulajdonjogának kölcsönös átruházására szerződtek. A szerződésnek a szolgáltatott dolog tulajdonságaira és a kötelezettségvállalásokra vonatkozó rendelkezései nem tartalmazták, hogy a szolgáltatott ingatlan alkalmas a 300 lakásos projekt megvalósítására, és azt sem, hogy arra az önkormányzat alkalmassá teszi. Ehelyett a szerződés 4.2. pontjában mindkét fél arra vállalt kötelezettséget, hogy a hatályos jogszabályok betartása mellett mindent megtesznek annak érdekében, hogy a jogerős elvi építési engedély a 300 lakásos projekt megvalósításához mielőbb rendelkezésre álljon, és hogy településrendezési szerződést kössenek a szabályozási terv megvalósíthatósága érdekében. A felperes tehát alaptalanul hivatkozott arra, hogy az I. rendű alperes a csereszerződést megszegte azzal, hogy a szolgáltatott ingatlan nem volt alkalmas a 300 lakásos projekt megvalósítására, és később sem vált azzá.

Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján helyesen jutott arra a következtetésre, hogy az elvi építési engedély elutasításának indoka a környezetvédelmi szakhatóság hozzájárulásának hiánya volt, ahhoz nem az I. rendű alperes szerződésszegő magatartása vezetett (Közép-magyarországi Regionális Államigazgatási Hivatal Építésügyi Főosztály 38. sorszám alatt csatolt jogerős határozata). Azt is helyesen állapította meg - bár ennek a környezetvédelmi szakhatóság hozzájárulásának hiánya miatt ténylegesen már nem volt jelentősége -, hogy a közútkezelői hozzájárulást hatósági jogkörében a IV. rendű alperes adja meg, akinek a döntésére a jogszabályokban foglaltak betartása esetén az I. rendű alperes nem gyakorolhat hatást. A jogerős határozatból egyértelműen megállapítható volt az is, hogy az elvi építési engedély iránti kérelem elutasításának oka nem a kerületi szabályozási terv hiánya volt. A felperes tehát olyan magatartást, illetve mulasztást, amely a csereszerződés 4.2. f) pontjának megszegését eredményezte, nem bizonyított.

Helyesen értékelte az elsőfokú bíróság a felperesi jogelőd 2008. május 5. napján írott levelét abban a körben, hogy a településrendezési szerződés megkötésének késedelme nem a csereszerződés 4.2. g) pontjának I. rendű alperes általi megszegéséből eredt.

Ha a szerződő felek dolgok tulajdonjogának kölcsönös átruházására vállalnak kötelezettséget, a Ptk. 378. §-a szerint az adásvétel szabályait kell megfelelően alkalmazni. A Ptk.-nak az adásvételre vonatkozó 369. és 370. §-a rendelkezik a tulajdonjog átruházásáért és tehermentességéért való szavatosságról. A szerződés 6.2. pontja e jogszatosságot bontja ki a tulajdonjog egyes részjogosítványainak külön megnevezésével. Az ingatlan beépítésének jogi szabályozása nem azonosítható harmadik személynek az ingatlanon fennálló, a felperes tulajdonszerzését, illetve annak részjogosítványait korlátozó jogával. Alaptalanul hivatkozott ezért a felperes arra, hogy a Fővárosi Önkormányzat joga - a BVKSZ beépíthetőségi szabályai - az ingatlan használhatóságát korlátozzák, így alaptalan volt a csereszerződés 6.2. pontjának megszegésére alapított kártérítési igénye is.

A teljesítés akkor lehetetlenül, ha a felek eredetileg teljesíthető szolgáltatásokra szerződtek, de utóbb bekövetkezett változás miatt a szolgáltatás teljesítése már nem lehetséges. A korábban kifejtettek szerint a felek a csereszerződésben nem a projekt megvalósíthatóságára, hanem egyedileg meghatározott ingatlanaik tulajdonjogának átruházására szerződtek. Az I. rendű alperes olyan eredménykötelmet, hogy az ingatlant a 300 lakásos projekt megvalósítására alkalmassá teszi, nem vállalt. A felek a csereszerződést teljesítették, az ingatlanok tulajdonjogát átruházták, a felperesi jogelőd korlátozástól mentes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került. Mindezek alapján nem volt lehetőség a Ptk. 312. §-ában foglalt rendelkezések alkalmazására.

Az elsőfokú bíróság a településrendezési szerződés megszegése miatti kártérítési igényt is alaptalannak ítélte. Megfelelő indokát adta annak, hogy miért nem áll fenn okozati összefüggés a szabályozási terv elkészítésére vonatkozó szerződés megkötésének késedelme és a felperes állított kára között. Ezt a másodfokú bíróság mindössze annyival egészíti ki, hogy a felperesi jogelőd 2008. november 8-án maga kérte, hogy az I. rendű alperes e szerződést ne a kiválasztott tervezővel kösse meg, így a késedelem az I. rendű alperesnek nem volt felróható (F/20 sorszám alatti felperesi levél). Nem nyert bizonyítást a perben, hogy az I. rendű alperes a szerződés 2.2. pont utolsó bekezdését megszegte. A IV. rendű alperes építéshatósági jogkörben tanúsított magatartására az I. rendű alperesnek a már kifejtettek szerint jogszerű eszközzel ráhatása nem volt. Az önkormányzat bármely testületének döntéséért pedig az I. rendű alperes polgári jogi szerződésben felelősséget nem vállalhatott, hisz a testület nem utasítható, az abban részt vevő képviselők döntéseikben függetlenek, egyébként a felelősségét a szerződés 2.2.2. pontjában ki is zárta.

Egyetértett a másodfokú bíróság a harmadlagos kereset elutasításának azon jogi indokolásával, hogy a biztatási kár szubszidiárius tényállásként nem alkalmazható abban az esetben, ha a felek között szerződéses jogviszony áll fenn. A felperes lényegében azért tartotta alkalmazhatónak az utaló magatartás szabályait, mert állítása szerint a csereszerződés megkötésére a felperesi jogelődöt az I. rendű alperes vette rá azzal, hogy olyan ígérekkel hitegette, melyek később tévesnek bizonyultak. E magatartást azonban a szerződés megkötésére tekintettel a kötelmi jogi rendelkezések alapján kell megítélni. A felperes által megjelölt kötelmi jogi szabályokat azonban az I. rendű alperes magatartása a már kifejtettek szerint nem sértette.

A negyedleges kereseti kérelem elutasításának indokait a felperes a fellebbezésében külön nem sérelmezte. A másodfokú bíróság teljes mértékben osztotta az elsőfokú bíróság által elfoglalt azon jogi álláspontot, hogy sem az I., sem a IV. rendű alperes a kerületi szabályozási terv határidőre történő elkészítésére szerződéses kötelezettséget nem vállalt. Ilyen kötelezettséget jogszerűen nem is

vállalhattak, hisz a kerületi szabályozási terv jogszabály. A kerületi szabályozási terv hiánya kártérítés alapjául nem szolgálhatott, mert a jogalkotás elmulasztásával okozott kár polgári jogi jogviszonyt, kárkötelmet a jogalkotóval szemben nem hoz létre. A szabályozási terv tartalmáért pedig a már korábban kifejtettek szerint az alperesek felelőssége szintén nem állt fenn.

Az elsőfokú bíróság a 49-II. sorszámú végzésével felhívta a jogi képviselővel eljáró peres feleket további nyilatkozataik és bizonyítási indítványaik előterjesztésére, és figyelmeztette őket a Pp. 141. § (6) bekezdése szerinti jogkövetkezmény - mellőzés - alkalmazására. A felperesnek a fellebbezés kiegészítéseiben (Pf.3., Pf.4 sorszámú beadványok és Pf.6. sorszámú jegyzőkönyvbe foglalt nyilatkozat) előadott új tények és bizonyítékok megismerésére, előterjesztésére már az elsőfokú eljárásban megvolt a lehetősége, azonban a fenti végzés közlése ellenére e lehetőséggel nem élt. Egyébként annak állítása, illetve bizonyítása, hogy egy másik építési ügyben az alperesek miként jártak el, reá nézve kedvezőbb határozatot sem eredményezhetne. A másodfokú bíróság ezért a fellebbezés kiegészítéseiben állított új tényeket, előterjesztett bizonyítékokat és bizonyítási indítványokat a Pp. 235. §-ának (1) bekezdésében írt korlátozásra tekintettel az elsőfokú ítélet felülbírálata során nem vehette figyelembe.

A másodfokú bíróság a kereset összetettségére, a bizonyítási eljárás terjedelmére tekintettel nem látott indokot arra, hogy az elsőfokú bíróság által a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet keretei között mérlegeléssel megállapított ügyvédi munkadíjat eltérő összegben állapítsa meg.

A felperes fellebbezése eredménytelen volt, ezért a másodfokú bíróság a Pp. 239. §-a és a 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperesek jogi képviselével felmerült másodfokú perköltség megfizetésére. Az I. és IV. rendű alperest képviselő ügyvéd munkadíját a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-ának (2) és (5) bekezdése alapján - a (6) bekezdésre figyelemmel az elvégzett munkával arányban álló összegben - állapította meg.

Budapest, 2015. június 11.

. Höbl Katalin s.k.
a tanács elnöke

Egriné dr. Salamon Emma s.k.. Bleier Judit s.k.
előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül: