

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.20.394/2016/12.

A tanács tagjai:

Dr. Bartal Géza a tanács elnöke

Dr. Farkas Attila előadó bíró

Dr. Simonné Dr. Gombos Katalin bíró

A felperes:

...

A felperes képviselője:

dr. Óvári Judit ügyvéd és dr. Kuchár Zoltán ügyvéd

Az alperes:

...

Az alperes képviselője:

dr. Rébeli Sz. Tamás ügyvéd és

dr. László Ferenc ügyvéd

A per tárgya:

kártérítés

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Szegedi Ítéltábla Gf.I.30.307/2015/4.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Szegedi Törvényszék 7.G.40.210/2014/32.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt az alperes részére 2.000.000 (Kettőmillió) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az állam javára, felhívásra 3.500.000 (Hárommillió-ötszázezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felek között 2011. szeptember 15-én együttműködési megállapodás jött létre, amelyben ... város területén a perben nem szereplő ... közreműködésével egy gyógyturizmusra épülő beruházás - a nem véglegesített elképzelések szerint a ... felújítása,

korszerűsítése, új szálloda építése, strand és gyógyfürdő komplexum felújítása, élménypark kialakítása, magánkórház felépítése és egyéb szabadidős, illetve sportlétesítmények - megvalósításának szándékát rögzítették azzal, hogy a beruházással érintett (önkormányzati) ingatlanok hasznosításának módját és jogi hátterét külön szerződésben rendezik. Az alperes kötelezettséget vállalt arra is, hogy 39%-os mértékben üzletrészt vásárol a felperesi gazdasági társaságban, ami utóbb meg is történt.

- [2] A ... 2011. októberében elkészítette és átadta a felperes részére a projekt megvalósításához szükséges terveket és tanulmányokat tartalmazó „Szerződés és árajánlat” elnevezésű anyagot, 2011. október 11-én és 24-én pedig a projekt finanszírozási lehetőségeinek felkutatására vonatkozó szándéknyilatkozatot adott ki.
- [3] A felek ezt követően 2011. október 25-én megállapodtak abban, hogy a felperes a beruházás megvalósítása érdekében a ... ajánlata alapján 2012. december 31-ig elkészítteti a város turisztikai, gazdasági koncepcióját, míg az alperes vállalta, hogy ehhez 178.900 USD támogatást nyújt, illetve 2013. március 31-i visszafizetési határidővel 190.484 USD tagi kölcsönt folyósít. A támogatás és a tagi kölcsön folyósítása megtörtént, a felperes pedig a ... részére a turisztikai stratégiai terv elkészítéséért 170.947 USD-t, valamint további 89.450 USD-t fizetett meg.
- [4] Időközben a ... közreműködésével finanszírozást vállaló, illetve finanszírozó közvetítése iránt a felperessel kapcsolatba lépő cégek közül az ... 2013. június 27-én pénzügyi szándéknyilatkozatot írt alá, amelyben a felperes mint hiteligénylő felkérte és felhatalmazta az ..., hogy támogassa, illetőleg tárgyaljon egy meghatározott hitelösszeg tárgyában a szentesi termál egészségügyi és turisztikai projekt megvalósítása érdekében. A szándéknyilatkozatban rögzítették, hogy az ... nem hitelnyújtóként, hanem pénzügyi tanácsadóként vesz részt a befektetésben. A felperes vállalta, hogy a szándéknyilatkozat aláírásától számított 5 hónapon belül az ... rendelkezésére bocsátja a hitelkeret tárgyalásához szükséges dokumentumokat, többek között a beruházás megvalósításához szükséges ingatlanok tulajdonosa és a hiteligénylő közötti adásvételi szerződést. Miután az alperes ez utóbbit kifogásolta, az ... hozzájárult a szándéknyilatkozat módosításához úgy, hogy a területek bérleti szerződését is elfogadja.
- [5] A ... 2013. szeptember 26-án közölte a felperessel, hogy tudomására jutott, hogy az alperes polgármesterét korábban jogerősen elítélték. Súlyos szerződésszegésnek minősítette, hogy ezt a tényt vele korábban nem közölték, és közölte, hogy mindaddig nem tesz lépéseket a projekt finanszírozása érdekében, amíg az érintett polgármester marad az alperes képviselője.
- [6] Az alperes a 2013. november 20-án meghozott 182/2013. (XI.20.) számú határozatában döntött arról, hogy egyetért a finanszírozási szerződés ... történő megkötésével és felhatalmazta a polgármestert a felperessel kötendő és a határozat mellékletét képező szerződések

aláírására. A peres felek között erre figyelemmel 2013. november 21-én - a ... magában foglaló ingatlan kivételével - a projekt helyszíneként kiválasztott ingatlanokra a felperes használati jogát biztosító szerződések jöttek létre. Az egyik ingatlan esetében a szerződés hatálybalépéséhez szükséges, az ... Zrt. és az alperes közötti csereszerződés megkötését szabták feltételként, aminek teljesítését az alperes 2014. március 31-i határidőre vállalta. Az alperes kötelezettsége volt továbbá a ... épületegyüttes 2014. január 31-ig történő tehermentesítése, illetve további három ingatlan birtokba adása a szerződés hatályba lépésének napján vagy azt követően meghatározott határidőben. Valamennyi szerződésben rögzítették, hogy azok a finanszírozási szerződés aláírásakor lépnek hatályba.

- [7] Az ... ügyvezetője 2013. október 16-án elhunyt.
- [8] A felperes 2013. november 27-én, illetve 28-án kérte az ... a bérleti szerződések átadására nyitva álló határidő 2013. december 20-ig történő meghosszabbítását, ehhez azonban az olasz társaság nem járult hozzá. Az ... ezt követően végelszámolás alá került.
- [9] A felperes 2014. június 26-án felmondta az alperessel kötött valamennyi szerződését és kártérítési igény érvényesítését jelentette be az alperessel szemben.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [10] A felperes keresetében 12.723.325.418 forint és járulékai megfizetésére kérte az alperest kötelezni. Arra hivatkozott, hogy az alperes a projekt megvalósítása érdekében hozzájárult a ... és az ... kötött szerződések létrejöttéhez, tisztában volt a szerződések tartalmával, ugyanakkor azzal, hogy nem jelentette be a polgármester korábbi elítélését, megszegte a titoktartási szerződésben vállalt kötelezettségét, a ... pedig emiatt mondta fel a vele kötött szerződést. Állította továbbá, hogy az alperes a finanszírozási szerződésben vállalt kötelezettségeit sem teljesítette, így nem szerezte meg a projekt egyik helyszínéül kijelölt ingatlan tulajdonjogát csereszerződéssel, egy másikat nem tehermentesített, egy további ingatlanon pedig egyéb korlátozások maradtak fent. Álláspontja szerint a beruházás kizárólag az alperes jogellenes magatartása miatt nem valósult meg, amelynek következtében 12.542.575.472 forint haszontól esett el. További 180.749.946 forintot a felperes a beruházás megvalósítása érdekében ráfordított kiadásai címén kért megtéríteni. Keresetét elsődlegesen a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 298. §-ára, másodlagosan pedig 6. §-ára alapította, emellett hivatkozott a Ptk. 312. §-ára is.
- [11] Az alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Kifejtette, hogy szerződéses kötelezettségeit teljesítette, illetve azok egy része a finanszírozási szerződés megkötésének elmaradása miatt nem is lépett hatályba, így szerződésszegésre alapítottan vele szemben kártérítési igény nem érvényesíthető. Mivel pedig a

felperessel szerződéses kapcsolatban állt, a Ptk. 6. §-a az ügyben nem alkalmazható.

Az első- és másodfokú ítélet

- [12] Az elsőfokú bíróság ítéletében a felperes keresetét elutasította, a másodfokú bíróság pedig az elsőfokú ítéletet helybenhagyta.
- [13] A jogerős ítélet indokolása szerint az alperes a peres felek egymás közötti jogviszonyát érintő 2011. szeptember 15-i együttműködési megállapodásban, valamint a 2011. október 25-én létrejött szerződésben meghatározott kötelezettségeit maradéktalanul teljesítette. Az ... pénzügyi tanácsadóval viszont nem az alperes, hanem a felperes állapodott meg, így az ebben a szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítése a felperest terhelte. A beruházással érintett ingatlanok rendelkezésre bocsátásával kapcsolatban pedig az alperes sem szerződést nem szegett, sem az együttműködési kötelezettségét nem sértette meg. Az ingatlanokra vonatkozó bérleti szerződéseket ugyanis kellő időben aláírta, a szerződések azonban - miután érvényes felfüggesztő feltétellel kötötték meg őket - nem léptek hatályba.
- [14] A ... elállási nyilatkozatával kapcsolatban a másodfokú bíróság rámutatott, hogy az alperesi polgármester korábbi jogerős elítélésére vonatkozó tájékoztatás elmaradásáért az alperes felelőssége nem merülhet fel, erről ugyanis csak maga a polgármester nyilatkozhatott volna, a büntetett előéletéhez fűződő hátrányok alóli mentesítésére figyelemmel azonban korábbi elítéléséről a polgármester sem volt köteles számot adni. Nem állapítható meg az sem, hogy az alperes a felperesnek a projekt megvalósítása érdekében harmadik személyekkel kötött szerződésai esetleges lehetetlenüléséért felelősséggel tartozna. A Ptk. 6. §-ának alkalmazására pedig az ügyben - miután a peres felek szerződéses kapcsolatban álltak egymással - nem volt törvényes lehetőség.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [15] A jogerős ítélet ellen - annak hatályon kívül helyezése és elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatása és az alperest a kereset szerint marasztaló határozat meghozatala, másodlagosan pedig az eljáró bíróságok új eljárásra és új határozat hozatalára utasítása iránt - a felperes élt felülvizsgálati kérelemmel.
- [16] Kifejtette, hogy a jogerős ítélet sérti a Ptk. 6. §-át, 228. § (3) bekezdését, 298. §-át, 299. §-át, 312. § (2) bekezdését, 318. § (1) bekezdését és 355. § (4) bekezdését, valamint a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) 206. § (1) bekezdését és 221. §-át.
- [17] Álláspontja szerint a bíróság az alperes ellenkérelmén túlterjeszkedve állapította meg, hogy a „Szerződés és árajánlat” elnevezésű okirat nem hozott létre szerződést közte és a ...

között, illetve, hogy az ... kötött szerződés értelmében a bérleti szerződéseket csupán utólag kellett átadni, mindezekre ugyanis a per során maga az alperes sem hivatkozott. Iratellenesnek minősítette a másodfokú bíróságnak azt a következtetést is, hogy az alperes a 2011. szeptember 15-én és 2011. október 25-én megkötött szerződésekben nem vállalt a beruházással érintett ingatlanokra vonatkozó kötelezettségeket, a rendelkezésre álló okiratokból ugyanis szerinte kitűnik, hogy az alperes már az együttműködés kezdeti szakaszában tisztában volt azzal, hogy a projekt alapját képező területek biztosítása az ő feladata. Véleménye szerint tévesen állapította meg a másodfokú bíróság azt is, hogy az EFE Italy s.r.l.-lél kötött szerződésnek az alperes nem volt alanya és abban csupán ő vállalt kötelezettséget különféle iratok, többek között a bérleti szerződések határidőben történő átadására, az alperes ugyanis tudott erről a kötelezettségről, egyértelműen elkötelezte magát a projekt mellett. Megjegyezte, hogy a közte és az alperes között létrejött bérleti szerződésekben rögzített felfüggesztő feltételek egyébként is semmisek, a bérleti szerződések hatályának beállta ugyanis a finanszírozási szerződés aláírásához nem köthető, hiszen egy nem létező szerződés nem képezhet megengedett és érthető, vagyis érvényes feltételt. A felfüggesztő feltételek figyelmen kívül hagyásával pedig a bérleti szerződések hatályosnak minősülnek, így az alperesnek a szerződések alapján kötelezettsége keletkezett az ingatlanok birtokba adására és jogi helyzetének rendezésére. Végül előadta, hogy abban az esetben, ha az alperes szerződésszegése nem állapítható meg, az álláspontja szerint nincs akadálya a Ptk. 6. §-a alkalmazásának, és bejelentette, hogy a Ptk. 312. § (2) bekezdésére történő hivatkozását is fenntartja.

- [18] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában fenntartására irányult.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [19] A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.
- [20] A Kúria a felülvizsgálati eljárás eredményeként megállapította, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból nem jogszabálysértő.
- [21] A bíróság a projekt megvalósítása érdekében kötött szerződések helyes értelmezése és az egyéb bizonyítékok okszerű mérlegelése alapján állapította meg, hogy az alperes a 2011. szeptember 15-én és 2011. október 25-én létrejött szerződésekben nem vállalt jogi úton kikényszeríthető kötelezettséget a beruházással érintett ingatlanok átadására és jogi helyzetének rendezésére. A rendelkezésre álló okiratok alapján helytálló volt annak megállapítása is, hogy a felperes és az ... között létrejött megállapodásnak az alperes nem volt alanya, így az alperesnek e megállapodásból eredően kötelezettségei közvetlenül szintén nem keletkeztek.

- [22] A 2013. november 21-én a peres felek között létrejött bérleti szerződések valóban rendelkeznek az ingatlanok birtokba adásáról és jogi helyzetének rendezéséről. Az írásbeli szerződések azonban felfüggesztő feltételt tartalmaznak, a felperes pedig a per során nem bizonyította, hogy a felek tényleges szerződési akarata e vonatkozásban eltért szerződési nyilatkozatuktól, vagyis a felek a valóságban e feltételek nélkül kívántak volna egymással szerződni. Nem állapítható meg e feltételek érvénytelensége sem, a felfüggesztő feltételek ugyanis a Ptk. 228. § (1) bekezdése értelmében természetüknél fogva jövőbeni bizonytalan események, az tehát, hogy a bérleti szerződések hatályba lépését a beruházás finanszírozását biztosító későbbi, akkor még nem létező szerződés megkötéséhez kötötték, nem minősül érthetetlen, jogellenes vagy lehetetlen feltétel kikötésének.
- [23] A finanszírozási szerződést pedig a per adatai szerint végül nem kötötték meg, így a bérleti szerződések nem léptek hatályba. Az alperes szerződésszegése erre figyelemmel nem állapítható meg, a felperes ezért kártérítés fizetésére megalapozottan nem tarthat igényt. Helytállóan mellőzte a bíróság a Ptk. 6. §-ának alkalmazását is. Az alperesnek a beruházás megvalósításával kapcsolatban a felperessel szemben fennálló kötelezettségeit ugyanis szerződések rendezték, így - tekintet nélkül arra, hogy az érvényesen létrejött szerződések közül a bérleti szerződések nem léptek hatályba - az utaló magatartás szabályainak alkalmazására nem kerülhet sor.
- [24] A Ptk. 312. § (2) bekezdésének megsértésére pedig a felperes a felülvizsgálati kérelmében csupán hivatkozott, a jogszabálysértés tartalmi megjelölése és a jogorvoslati kérelem indokainak előadása viszont e vonatkozásban nem történt meg, e hivatkozást ezért a Kúria érdemben nem vizsgálhatta. Ha ugyanis a fél a felülvizsgálati kérelmében több egymástól elkülönülő jogszabálysértésre hivatkozik, az érdemi elbíráláshoz valamennyi hivatkozásának külön-külön is rendelkeznie kell a Pp. 272. § (2) bekezdésében meghatározott tartalmi követelményekkel [1/2016. (II.15.) PK vélemény 2. és 4. pont].
- [25] A kifejtettek értelmében a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [26] A felperes a Pp. 78. § (1) bekezdésének megfelelően köteles az alperes áfát is magában foglaló ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költségét megfizetni.
- [27] Az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján szintén a felperes viseli.
- [28] A felülvizsgálati kérelmet a Kúria a Pp. 274. § (1) bekezdése alapján a felperes kérelmére tárgyaláson bírálta el.

Budapest, 2016. június 2.

. Bartal Géza s.k. a tanács elnöke, Dr. Farkas Attila s.k. előadó
bíró, Dr. Simonné Dr. Gombos Katalin s.k. bíró