

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.20.022/2017/7.

A tanács tagjai: Dr. Molnár Ambrus a tanács elnöke, Dr. Madarász Anna előadó bíró, Dr. Keresztes Klára Ildikó bíró

Az I. rendű felperes:

A II. rendű felperes:

A III. rendű felperes:

A felperesek képviselője: Dr. Bán Gergely Ügyvédi Iroda, ügyintéző: Dr. Bán Gergely ügyvéd

Az alperes:

Az alperes képviselője: Mihalics Ügyvédi Iroda, ügyintéző: Dr. Mihalics Krisztián ügyvéd

A per tárgya: bérleti díj

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: alperes (54. sorszám)

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma: Debreceni Ítéltábla
Gf.IV.30.227/2016/17.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma: Debreceni Törvényszék 9.G.40.160/2014/39.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi, és az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja, a keresetet és a viszontkeresetet elutasítja. Az alperest az első- és a másodfokú perköltség térítése alól mentesíti, míg a viszontkereseti illeték fizetésére kötelező rendelkezést helyben hagyja.
- Megállapítja, hogy az első-, a másodfokú és a felülvizsgálati eljárásban felmerült költségeiket a felek maguk kötelesek viselni.
- Megállapítja, hogy a le nem rótt 1.500.000 (egymillió-ötszázezer) forint kereseti illetéket, a 2.505.000 (kettőmillió-ötszázöttez) forint fellebbezési illetéket és az 1.750.000 (egymillió-hétszázötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.
- Kötelezi az alperest, hogy térítsen meg az államnak 1.750.000 (egymillió-hétszázötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [1] A fizetési meghagyással indult, ellentmondás folytán perré alakult ügyben 2014. június 16. napján előterjesztett keresetükben az I. rendű felperes 66.350.445 forint, a II. rendű felperes 70.396.425 forint, a III. rendű felperes 25.416.320 forint, ezen összegeknek az egyes kibocsátott számlák tekintetében az azokon megjelölt fizetési határidőt követő naptól számított a mindenkori jegybanki

alapkamat kétszeresének megfelelő késedelmi kamat és a perköltség megfizetésére kérték kötelezni az alperest. Előadták, hogy 2008. április 30. napján az I. és II. rendű felperes közigazgatási határain belül elhelyezkedő repülőtérre az alperessel bérleti szerződést kötöttek, ami 2008. október 15. napján lépett hatályba. 2009. december 31. napjáig tartó időszakra 150.000 euró/év, 2010. január 1. napjától az alperes évi nettó árbevétele 2%-ának megfelelő, de legkevesebb 100.000 euró/év volt a bérleti díj, amit 45-45-10% megoszlásban a felperesek külön-külön voltak jogosultak leszámlázni. Az alperes a bérleti díjat számla ellenében tartozott megfizetni. A felperesek a bérleti szerződésből eredő kötelezettségeiket teljesítették. Az alperes a bérleti szerződés tárgyát képező ingatlanokat birtokba vette, használatukat megkezdte, a díjfizetési kötelezettségét azonban nem teljesítette. Mivel az alperessel folytatott egyeztetés nem volt eredményes, 2014. március 3. napján a felperesek a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondták, ismételten felszólítva a díjtartozás rendezésére. Az alperes 2014. április 7. napján kelt iratával a felmondás jogszerűségét vitatta, a bérleti díjfizetési kötelezettség teljesítését megtagadta, és a bérleményt sem bocsátotta vissza a felperesek birtokába. Mivel az ismételt felperesi felszólítás is válasz nélkül maradt, és az alperes a felszólításban foglaltakat nem teljesítette, a felperesek a bérleményt birtokba vették. Keresetük jogszabályi hivatkozása a régi Ptk. 423. §-a volt. Az alperes az I. rendű felperesnek 2013. január 4-i esedékességgel 15.960.038, 16.121.250, 16.459.796 forintot, 2013. október 2-i esedékességgel 17.809.361 forintot, a II. rendű felperesnek 2009. február 28-i esedékességgel 13.413.600 forintot, 2010. szeptember 23-i esedékességgel 18.379.575 forintot, 2011. június 24-i esedékességgel 11.958.750 forintot, 2013. október 21-i esedékességgel kétszer 13.322.250 forintot, a III. rendű felperesnek 2014. április 24-i esedékességgel 25.416.320 forintot tartozik megfizetni. A késedelmi kamat mértékéről a szerződés 9/B pontja rendelkezett.

- [2] Az alperes védekezésére előadták, hogy a szerződés tárgya nem egy működő, hanem egy kialakításra váró repülőtér volt. Ezt az alperes már a pályázat során tudta, miként azt is, komoly anyagi ráfordításra lesz szükség az engedélyek beszerzéséhez. A felperesek nem teljesítettek hibásan, hiszen ismert volt, mely ingatlanokat érinti a pályázat, és így a bérleti szerződés. Az alperestől elvárható lett volna a tájékozódás. Az alperesnek az erdészeti igazgatóság által vezetett közhiteles nyilvántartásból tájékozódnia kellett volna, az erdő művelési ág alóli kivonásra, az ezzel járó költségre számítani kellett. Kifejezetten az alperes kérésére vállalták az addig tulajdonukban nem álló egyes területek megszerzését, és ezek közé tartozott a és helyrajzi számú ingatlan, ami erdő művelési ágba tartozott. A felperesek e körben is maradéktalanul eleget tettek a szerződésben vállalt kötelezettségeiknek. Az erdőterületek termelésből való kivonásával felmerülő költségeket az alperes nem háríthatja át rájuk. Tagadták, hogy az I. rendű felperes nyilatkozatban lemondott volna a 2008-2009. évre vonatkozó díjról, az irat mindössze azt rögzíti, hogy annak kiállítása idején nem volt az alperesnek tartozása mégpedig azért, mert a számlát még nem állította ki, vagyis a díjat nem tette esedékessé.
- [3] Az alperes a kereset elutasítását kérte. Előadta, hogy a felperesekkel nem egy átlagos bérleti szerződést kötött, a megállapodás más jellegű kötelezettségvállalásokat is tartalmazott. Az alperes nemzetközi repülőtér-fejlesztést szándékozott megvalósítani, amelynek a folyamatát megkezdte. Része volt ennek speciális légügyi, illetve környezetvédelmi engedélyeztetés, építési engedélyeztetés, a repülőtér fizikai kialakítása. Mivel a területre nem volt hatályos településrendezési terv, ezt saját költségen az alperesnek kellett elkészíttetnie. A pályázatból, amit felperesek tettek közzé nem, csak menet közben derült ki, hogy a terület jelentős része erdő művelési ágú. Ez a szerződés szerinti cél megvalósítását akadályozta, akadályozza, mert addig nincs lehetőség a fejlesztésre, amíg a területet a művelési ágból nem vonták ki. A bérleti szerződés kifejezetten azt tartalmazza, hogy a beruházás megvalósításának nincs akadálya. Minderről csak 2008. augusztusában-szeptemberében szerzett tudomást az erdészeti igazgatóságtól. Erdőt igénybe venni és művelésből kivonni csak az erdészeti hatóság engedélyével lehet, de e hatóságtól

rendelkezik olyan okirattal, miszerint nincs mód az összes erdő termelésből való kivonására. A tulajdoni lapokon nem szerepelt az erdő művelési ág megjelölés, így a kivonással kapcsolatos költségekkel nem kellett számolnia. Az összesen 540 hektár fejlesztési területből hozzávetőleg 80 hektár nem beépíthető erdő. A problémát azonnal jelezte a felpereseknek, kérte az akadály elhárítását, de ez nem történt meg. Az erdő művelési ágból történő kivonás hatósági eljárásban az alperes nem járhatott el, hiszen nem tulajdonos. A fejlesztés emiatt megakadt, jöllehet arra az alperes már kb. 100.000.000 forintot fordított. Hogy e körben a felperesek közrehatottak, mutatja, hogy az első bérleti díjszámlát az I. rendű felperes 2012-ben, a II. rendű felperes 2013-ban, a III. rendű felperes pedig 2014-ben állította ki, noha az első bérleti díj 2008-ban lett volna esedékes. A számlák kézhezvételekor jelezte, hogy a fejlesztés megvalósítását akadályozó körülmény van, a számlákat emiatt visszaküldte. A felperesek semmilyen további intézkedést nem tettek. A felperesek hibásan teljesítettek, és addig nem követelhetnek bérleti díjat, amíg a bérlő a területet nem tudja használni. A terület ma sem alkalmas a rendeltetésszerű használatra. A felperesek felmondása sem jogszerű. Amint a felperesek az akadályt elhárítják, és elkezdődhet a repülőtér építése, fejlesztése, utána fizetni fogja a bérleti díjat. Az alperes azt vállalta, hogy jelentős mértékű beruházást, fejlesztést valósít meg a bérleményen, majd - hogy beruházásai megtérüljenek -, 100 évig üzemeltetheti a repülőteret, a felperesek pedig vállalták, hogy minden szükséges intézkedést megtesznek annak érdekében, hogy az általuk is elfogadott célkitűzéseket az alperes megvalósíthassa. E körben kell értékelni, hogy az erdő művelési ággal kapcsolatos tájékoztatás elmaradt, és az ezzel összefüggő akadály elhárítása érdekében, mint tulajdonosok nem intézkedtek. Előadta, hogy az I. rendű felperes 2010. július 23. napján nyilatkozatot adott ki, hogy ezen időpontig az alperes minden bérleti díjfizetési kötelezettségét teljesítette, nem áll fenn lejárt tartozása. Jogi álláspontját a régi Ptk. 424. § (1), (2), 428. § (1) bekezdésére alapította.

- [4] Módosított viszontkeresetében annak megállapítását kérte, hogy a felek között 2008. április 30. napján létrejött bérleti szerződés annak a felperesek által 2014. március 3. napján kelt nyilatkozattal történt felmondását megelőzően a felpereseknek, mint bérbeadóknak felróható okból lehetetlenült. Kérte annak is a megállapítását, hogy az alperest megilleti a bérleti szerződés szerinti kötbér, melynek teljesítéseként megszerezte a bérleti szerződés tárgyát és a felperesek tulajdonát képező, külterület és, a külterület és helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanok tulajdonjogát, és kérte tulajdonjogának „kötbértartozás teljesítése” jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyeztetését. Viszontkeresete kiegészítéseként a felperesek hibás teljesítésére is hivatkozott (rég Ptk. 305. § (1) bekezdés), mert a bérlemény nem felelt meg a szerződésben meghatározott azon tulajdonságnak, hogy azon a pályázati ajánlatban megjelölt repülőtér-fejlesztés megvalósítható legyen. Előadta, hogy a megjelölt ingatlanok ingatlan-nyilvántartási megnevezése alapján semmilyen formában nem állapíthatta meg, hogy azok bármely részlete erdőnek minősülne, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzések alapján csak azt állapíthatta meg, hogy alkalmasak az általa tervezett fejlesztésre. Az erdőről és az erdő védelméről szóló 1996. évi LIV. törvény (Etv.) 32. § (3) bekezdésére tekintettel a szerződés megkötését megelőzően a bérleménnyel kapcsolatosan semmilyen felvilágosítást nem kaphatott, így a nyilvántartás tartalmát nem ismerhette meg. Az erdészeti nyilvántartás tartalmáról a felpereseknek kellett volna tájékoztatást adniuk. Ezt nem pótolja, hogy „szemrevételezéssel” megállapítható, a bérlemény egy részét erdő borítja. Minderről az alperes az erdészeti hatóság 2008. július 25-i tájékoztatásából szerzett tudomást. Az alperesnek a terület adottságai miatt nem volt lehetősége önállóan kijelölni a fejlesztési területet, azt a meglévő leszálló pálya pontosan meghatározta, az erdőterület kivonásáig semmiféle fejlesztést nem tudott megvalósítani. Állította, hogy nem volt lehetséges azon erdők termelésből való kivonása, amelyeken a repülőtér használatához szükséges kiszolgáló épületeket kívánta megvalósítani, ezért a szerződés a felperesek hibájából lehetetlenült. A kötbérfizetési kötelezettség a szerződés 13. pontján, a kötbér fejében az ingatlanok tulajdonjogának megszerzése a szerződés 15-16. pontján alapul. Viszontkeresetének további jogszabályi hivatkozása a régi Ptk. 200. § (1), 246. § (1), 312. § (2),

424. § (1), (2) bekezdése, az Etv. 65. §-a, 66. § (1), 67. § (1), (2), 68. § (1), (2) bekezdése, 69. §-a, 72. § (1) bekezdése, az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (Erdőtörvény) 77., 78. §-a, 79. § (3), 80. § (1), 81. § (1), (2), 82. § (1)-(5) bekezdése volt.

- [5] A felperesek a viszontkereset elutasítását kérték. A szerződés megkötése előtt és azt követően is eleget tettek az együttműködési kötelezettségüknek, minden olyan tényről és információról tájékoztatták az alperest, ami a rendelkezésükre állt, illetve amiről tudtak. Az erdő termelésből kivonásával érintett két ingatlan (helyrajzi számú) a szerződéskötéskor még nem volt felperesi tulajdon, és az átadáskor nem kaptak tájékoztatás arról, hogy ezeket az ingatlanokat erdőként tartják nyilván, így maguk sem adhattak erről tájékoztatást. A és helyrajzi számú ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerint is erdő művelési ágú. Ugyanakkor az alperes nyilatkozta, hogy részletesen megvizsgáltatta az ingatlanok hasznosíthatóságát, így az elvárható gondosság mellett észlelhette, hogy a bérlemény egy része erdővel borított. Az alperes betekinthetett az erdészeti hatóság által vezetett közhiteles nyilvántartásba, vagy ezzel összefüggésben kérhette volna a felperesek közreműködését. Az alperes számíthatott arra, hogy a fejlesztés megvalósításához művelési ágból, illetve termelésből való kivonásra irányuló eljárás lehet szükséges, és ennek elmulasztása az alperes részéről az elvárható gondosság tanúsításának hiányára vezethető vissza. A bérleti szerződés nem lehetetlenült, megszokott gyakorlat, hogy a csereerdősítés nem a kötelezett saját tulajdonában álló ingatlanon valósul meg. Az alperes nem jelentheti ki, hogy a felperesek nem rendelkeznek erre alkalmas ingatlannal, mivel e tárgyban a felek között nem volt egyeztetés. Az alperes a lehetetlenülésre vonatkozó álláspontját soha nem közölte a felperesekkel. A szerződés nem lehetetlenült, így az alperes kötbérigénye alaptalan. Állították, hogy a szerződéskötés időpontjában rendelkezésükre álló minden ismeretről az alperest tájékoztatták. Nem a bérbeadó kötelezettsége, hogy a bérlo fejlesztési céljai szempontjából vizsgálja a bérleményt. Az alperes kompetenciájába tartozott, hogy kialakítsa a maga fejlesztési elképzeléseit, és meggyőződjön arról, hogy azok valóban megvalósíthatók-e.

Az első- és másodfokú ítélet

- [6] A Debreceni Törvényszék 2016. február 11. napján meghozott 9.G.40.160/2014/39. számú ítéletével kötelezte az alperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg az I. rendű felperesnek 66.350.445 forintot, ebből 15.960.038 forint után 2013. január 5., 32.581.046 forint után 2013. január 27. és 17.809.361 forint után 2013. november 4. napjától a kifizetés napjáig a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő mértékű késedelmi kamatot, valamint 1.280.325 forint perköltséget; a II. rendű felperesnek 70.396.425 forintot, ebből 13.413.600 forint után 2009. március 1., 18.379.525 forint után 2010. szeptember 24., 11.958.750 forint után 2011. június 10. és 26.644.500 forint után 2013. október 22. napjától a kifizetés napjáig a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő mértékű késedelmi kamatot, valamint 1.280.325 forint perköltséget; a III. rendű felperesnek 25.416.320 forintot, ennek 2014. május 17. napjától a kifizetés napjáig a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő mértékű késedelmi kamata, valamint 284.520 forint perköltséget. Kötelezte az alperest, hogy az adóhatóság külön felhívására fizessen meg 3.000.000 forint állam által előlegezett illetéket.
- [7] A felperesek a követelésüket az alperessel megkötött bérleti szerződésre alapították, és a bérleti díjról kiállított számlákat csatolták. A számlák összegét az alperes annyiban vitatta, hogy álláspontja szerint a felperesek a bérleti díjat 2008 évre csak október 15. napjától, tehát az ingatlanok tulajdonjogának megszerzésétől kérhetik. A szerződés azonban egyértelműen fogalmazott, miszerint az aláírásától 2009. december 31. napjáig tartó időszakra évi nettó 150.000 euró, vagyis a bérleti díj a szerződés megkötésének napjától jár. A szerződési nyilatkozat régi Ptk. 207. § (1) bekezdése

szerinti értelmezése eredményeként sem a bérbeadók, sem a bérlő nem értelmezhetette úgy, hogy a bérleti díj 2008 évre nem a szerződés megkötésétől jár. Az alperes egyébként az összecszerűsítést nem tette vitássá. A bérleti díj meghatározása euróban történt, a számlázás viszont a számlázás napján érvényes forint árfolyamnak kellett, hogy megfeleljen. E körben az alperes nem tett észrevételt, az átváltás módját nem tette vitássá. Ezért az elsőfokú bíróság a számlák szerinti összeget az ítélezés alapjául elfogadta.

- [8] Az alperes a díjkövetelést jogalapjában vitatta, hibás teljesítésre alapozva. Az elsőfokú bíróság idézte a régi Ptk. 305. § (1), (3), 307. § (1), 424. § (1), (2) és 428. § (1) bekezdését. A felperesek hibás teljesítése körében az elsőfokú bíróság azt vizsgálta, mi volt a szerződés tárgya. A szerződés tárgya részben a 2245/2007. (XII. 23.) Korm. határozatban felsorolt ingatlanok bérbeadása volt, részben az alperes által megjelölt további ingatlanok megszerzése abból a célból, hogy a területen az ott található használaton kívüli régi katonai repülőtér esetleges értékeinek felhasználásával az alperes egy működő kereskedelmi repülőtérrel fejlesztesse. A felperesek együttműködési kötelezettséget vállaltak a szükséges hatósági engedélyek megszerzéséhez, azt azonban nem szavatolták, hogy a bérlemény repülőtérkénti üzemeltetésének nincs akadálya. A szerződés 24. és 30. pontja azt tartalmazza, hogy a bérlő saját költségén köteles a működéshez szükséges minden hatósági engedélyt beszerezni, és az engedélyek megszerzéséből vagy a megszerzés elmulasztásából eredő kárt ő viseli. A felperesek nem vállaltak sem kötelezettséget, sem felelősséget arra, hogy bármely hatósági engedély minden akadály nélkül beszerezhető. Bár az erdészeti igazgatóság a fejlesztésre szánt terület nagy részét valóban oly módon tartotta erdőként nyilván, hogy azt az ingatlan-nyilvántartás nem tartalmazta, ám az igénybevételre vonatkozó eljárást az I. rendű felperes kezdeményezte, mégpedig olyan időben és módon, hogy az elbírálás az alperesre kedvezőbb Etv. alapján történt volna meg. Az erdészeti igazgatóság az eljárást azért függesztette fel, hogy az alperes a közlekedési hatóságtól megszerezhesse a repülőtérhez szükséges engedélyt, és az alperes nem adott elő arra nézve tényállítást, milyen lépéseket tett ezen engedély megszerzése érdekében. Az alperes projektvezetőjének tanúvallomása alapján az elsőfokú bíróság azt állapította meg, hogy az alperes túl nagynak tartotta az üzleti kockázatot, magasnak az engedélyezés költségeit, és attól tartott, hogy egy bonyolult és hosszadalmas eljárást követően az erdészeti hatóság nem adja ki az engedélyt, ezért meg sem kezdte az engedélyezési eljárást. A bérlemény tehát nem azért nem volt alkalmas a bérlet időtartama alatt a szerződésben megjelöltek szerinti repülőtérkénti működésre, mert azon erdőterületek voltak, hanem azért, mert az alperes az erdőművelési ágból történő kivonáshoz szükséges repülőtér engedélyeztetési eljárást meg sem kezdte.
- [9] Az alperes a pályázat során előadott bemutatkozása szerint széleskörű és Magyarországon egyedülálló tapasztalatokkal rendelkezett a repülőtér-fejlesztés területén. Ebből az következik, hogy nemcsak a repülőtér engedélyezési eljárásra, hanem az esetlegesen felmerülő akadályokra nézve is kellett ismeretekkel rendelkeznie. Ilyen tapasztalat birtokában az üzleti kockázatot is felmérve kötötte meg a bérleti szerződést. Az alperes nem bizonyította a felperesek hibás teljesítését, de még azt sem, hogy a bérlemény nem felelt volna meg a szerződésben meghatározott tulajdonságoknak, nem lett volna alkalmas repülőtér fejlesztésére. Megjegyezte, a felperesek szavatossága nem terjed ki a szükséges hatósági engedélyek megszerzésére. A felek közötti levelezésből látható, hogy a felperesek a bérlet céljának megvalósítása érdekében igyekeztek együttműködni, közreműködni a hatósági engedélyek megszerzésében, sőt felajánlották a költségekhez történő hozzájárulásukat. Az elsőfokú bíróság nem találta megalapozottnak az alperes hivatkozását a régi Ptk. 428. § (1) bekezdésére. Az alperes a szerződés megkötését követően birtokba lépett, az ingatlanokat a bérlet egész időtartama alatt használta, használhatta. Az alperes nem egy működő repülőtérrel vett bérbe, hanem egy olyan ingatlanegyüttest, amelyen használaton kívüli repülőtér volt, és célja a működő repülőtér fejlesztése volt. Hogy e céllal felhagyott, nem jelenti azt, hogy az ingatlanokat a bérlet fennállása idején nem használta, nem használhatta volna. Mindezek alapján a felperesek a kiszámlázott bérleti díjat jogszerűen követelték.

- [10] A késedelmi kamat kezdőidőpontját a kereseti kérelemtől eltérően állapította meg. A 2008. és 2009. évre vonatkozó díj a szabályszerűen kiállított számla ellenében volt esedékes, vagyis a késedelmi kamat csak az esedékességtől számított, következő naptól volt megállapítható. A 2010 évtől kezdődő bérleti díjat a legalább harminc napos fizetési határidőt tartalmazó számla alapján volt köteles az alperes megfizetni, így azokban az esetekben, amikor a számla esedékességének időpontja és a kiállítás között a harminc nap megvolt, úgy a késedelmi kamat kezdőidőpontja a számla esedékességének felelt meg, ha azonban a teljesítési határidő rövidebb volt, úgy az elsőfokú bíróság a harminc napot vette figyelembe.
- [11] Az alperes viszontkeresetére tekintettel rögzítette, hogy lehetetlenülésről csak akkor lehet szó, ha a szerződés eredetileg nem irányult lehetetlen szolgáltatás teljesítésére, de utóbb olyan változás történt, amely miatt a szolgáltatás teljesítése nem lehetséges. Tehát a lehetetlenülést okozó körülménynek a szerződés megkötése után kell beállnia. A per tárgyát képező szerződés nem lehetetlenült, mert a szerződéskötéskori állapothoz képest nem állt be olyan változás, ami a teljesítést befolyásolta volna. Az, hogy a bérlemény részét képezően erdőként nyilvántartott terület is van, már a szerződéskötéskor is adott volt, igaz a szerződő felek számára csak később vált ismertté. A szerződés fennállásának teljes időtartama alatt, de jelenleg sem lehetetlen a repülőtér létesítése, csak - figyelemmel az erdőterületekre - a teljesítés nehezebbé és költségesebbé vált. Az elsőfokú bíróság szükségtelennek minősítette annak vizsgálatát, kinek az érdekkörében merült fel ez az elnehezítő körülmény, ugyanakkor megállapította, hogy az alperes az erdőművelési ágból kivonáshoz szükséges közlekedéshatósági engedély beszerzését meg sem kezdte. Ezen alapult a viszontkereset elutasítása.
- [12] Az elsőfokú bíróság elutasította a felperesi ügyvezető tanúkénti meghallgatására vonatkozó indítványt, csakúgy mint a szakértő kirendelése iránti kérelmet, ez utóbbit arra alapítva, hogy a megjelölt kérdés nem szakkérdés, hanem részben jog-, részben ténykérdés.
- [13] A perköltség tárgyában a Pp. 78. § (1) bekezdése, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 74. § (3) bekezdése, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (6) bekezdése, a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. §-a alapján rendelkezett.
- [14] Az alperes elsődlegesen az ítélet hatályon kívül helyezése és új tárgyalás elrendelése, új határozat hozatalára kötelezés, másodlagosan a kereset elutasítása és a viszontkereset teljesítése érdekében fellebbezett. A felperesek a perköltség felemelése érdekében csatlakozó fellebbezést terjesztettek elő.
- [15] A Debreceni Ítéltábla 2016. szeptember 14. napján meghozott Gf.IV.30.227/2016/17. számú ítéletével az elsőfokú bíróság - viszontkeresetet elutasító - ítéletét részben és akként változtatta meg, hogy az alperes által az I. és II. rendű felperesnek fizetendő perköltség összegét személyenként 1.328.285 forintra, a III. rendű felperesnek fizetendőt 295.175 forintra felemelte, egyebekben az elsőfokú ítéletet helybenhagyta. Kötelezte az alperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg az I. és II. rendű felperesnek személyenként 584.351 forint, a III. rendű felperesnek 129.856 forint másodfokú perköltséget. Kötelezte az alperest, hogy fizessen meg az államnak az adóhatóság felhívására 2.505.000 forint feljegyzett fellebbezési és csatlakozó fellebbezési illetéket.
- [16] A másodfokú bíróság a tényállást kiegészítette azzal, hogy a felperesek által bérbe adott területeken található összesen 75,13 hektár erdőterület termelésből való kivonásának elvi lehetősége a szerződés megkötésekor és azt követően is fennállt, ennek költsége a 2009. július 10. napjáig hatályban volt jogszabályok alapján 19.536.600 forint, ezt követően hatályos rendelkezések alapján pedig 150.260.000 forint lett.
- [17] Megállapította, az alperes fellebbezésében alappal hivatkozott arra, hogy az elsőfokú ítélet rendelkező része nem tartalmazott döntést a viszontkereset tárgyában, és így sérti a Pp. 213. § (1) bekezdésében írt az ítélet teljességének elvét. Ez az eljárási szabálysértés azonban nem volt olyan

- súlyos, ami indokoltta tette volna az ítélet hatályon kívül helyezését figyelemmel arra, hogy az indokolásból kétséget kizáróan megállapítható volt a viszontkereset elbírálása, az elutasítás indoka.
- [18] A Pp. 141. § (6) bekezdése csak abban az esetben teszi lehetővé a fél részéről elkésztett előterjesztett bizonyítási indítvány mellőzését, ha az indítvány teljesítése a per befejezését késleltetné. Az alperes bizonyítási indítványának módosítását a tárgyalási határrnap előtt több mint egy hónappal olyan időpontban terjesztette elő, amikor még a megkeresett hatóság a válaszát nem küldte meg a bíróságnak, vagyis az indítvány teljesítése az eljárás befejezését számottevően nem késleltette volna, ezért a mellőzés indokolatlan volt. Ez a mulasztás azért nem tette szükségessé az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését, mert a mellőzött bizonyítás a másodfokú eljárásban lefolytatható volt, ezáltal a hiba orvosolható.
- [19] Az alperes a Pp. 3. § (6) bekezdésének a megsértésére is hivatkozott, azzal összefüggésben, hogy a 2016. január 28-i tárgyaláson az erdészeti hatóság megkeresésre adott válaszát vele nem ismertették. Az elsőfokú bíróságnak ez az eljárása nem felelt meg a Pp. 2. § (1) bekezdésében előírt tisztességes eljárás követelményének, mert e tárgyalást követően is lehetőséget kellett volna adni az alperesnek, hogy az erdészeti hatóság válaszával kapcsolatos észrevételeit megtegye. Ez az eljárási szabálysértés a másodfokú eljárásban ugyancsak orvosolható volt. Annak a kérdésnek a megválaszolása, hogy a bérelt területen található erdők termelésből történő kivonása lehetséges-e és milyen feltételek mellett, az erdészeti hatóság megkeresésével tisztázható volt, és e kérdés nem igényelt olyan speciális szakértelmet, ami szakértő kirendelését tette volna szükségessé. A másodfokú bíróság szerint tehát nem volt ok az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére, azt érdemben bírálta felül.
- [20] Megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást a szükséges mértékben feltárta, helyesen állapította meg, és abból helytálló jogi következtetésre jutott. Alaptalan az az alperesi hivatkozás, hogy a felperesek hibásan teljesítettek. Az erdészeti hatóságnak az első- és másodfokú eljárásban beszerzett nyilatkozataiból kétséget kizáróan megállapítható, hogy a bérelt területeken lévő teljes erdőterület termelésből való kivonásának nem lett volna akadálya, vagyis ez a körülmény nem akadályozta volna a bérlemény repülőterkénti hasznosítását. A termelésből való kivonáshoz szükséges hatósági engedélyt az alperesnek kellett volna beszereznie, figyelemmel a szerződés 24. és 30. pontjára. A felpereseket e tárgyban csupán együttműködési kötelezettség terhelte, melynek maradéktalanul eleget tettek azáltal, hogy megindították a termelésből való kivonás iránti eljárást. A felfüggesztett közigazgatási eljárás befejezéséhez a repülőtér létesítési engedély beszerzése mint feltételt már az alperesnek kellett volna teljesítenie. Alaptalannak minősítette azt az alperesi hivatkozást, hogy ez irreálisan magas költséggel, illetve üzleti kockázattal járt volna. Az erdészeti hatóság nyilatkozata szerint a termelésből való kivonás mintegy 20.000.000 forint költséggel járt volna, ami a tervezett beruházás összköltségéhez képest nem tekinthető aránytalanul nagyknak. Egyébként is a felperesek felajánlották a termelésből való kivonással járó költségek átvállalását, de ezt az alperes nem fogadta el.
- [21] Alaptalannak minősítette azt az alperesi hivatkozást is, miszerint az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg a felekre háruló bizonyítási kötelezettség tartalmát. Az alperes az általa hivatkozott hibás teljesítés tényét a perben nem bizonyította, és erre tekintettel a felpereseknek a felelősség alóli mentesüléshez szükséges körülményeket nem kellett bizonyítaniuk. Az alperes az általa hivatkozott megvalósíthatósági tanulmányt nem csatolta az iratokhoz, a másodfokú bíróság ennek pótlására hívta fel. Az alperes azonban azt a nyilatkozatot tette, hogy ezzel a tanulmánnyal nem rendelkezik, ellenkérelmében e körben hibásan nyilatkozott, mivel azt egy sikeres és eredményes pályázat után a felperesek rendelték meg és készítették el. Ez a nyilatkozat ellentétes volt az elsőfokú eljárásban tett saját előadásával, az általa csatolt „értesítés pályázat eredményéről” megnevezésű okirat tartalmával, mely szerint a megvalósíthatósági tanulmányt az alperes készítette. Arra lehetett következtetni tehát, hogy ez a tanulmány az alperes rendelkezésére áll, csak nem kívánja a bírósághoz benyújtani. Egy megalapozott mindenre kiterjedő megvalósíthatósági tanulmány

elkészítése során szükségszerűen észlelni kellett volna a bérelt területen lévő erdők meglétét és az azok termelésből való kivonásával kapcsolatos hatósági eljárás szükségességét. Mindezek alapján a másodfokú bíróság a másodlagos fellebbezési kérelmet sem találta megalapozottnak, mert a szerződés nem lehetetlenült, a lehetetlenülés jogkövetkezményei nem alkalmazhatók.

- [22] A felperesek csatlakozó fellebbezését illetően rámutatott, hogy a Pp. 75. § (2) bekezdése szerint a perköltséghez hozzá kell számítani a felet képviselő ügyvéd készkiadásait és munkadíját is. A felperesek jogi képviselője írásban tételes kimutatást ugyan nem csatolt, de szóban részletesen előadta a készkiadásra vonatkozó adatokat, az összesen 106.575 forint készkiadás felszámításának jogszerűsége ellenőrizhető volt. Az elsőfokú bíróság a készkiadások megtérítéséről nem döntött, ezért a másodfokú bíróság a csatlakozó fellebbezésben foglaltak alapján az elsőfokú ítéletet megváltoztatta.
- [23] A perköltség tárgyában a Pp. 78. § (1) bekezdése, az Itv. 46. § (1), (4), 74. § (3) bekezdése, a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2), 15. § (1) és (3) bekezdése szerint határozott.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [24] Az alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és elsődlegesen az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását, másodlagosan új határozat hozatalát és a kereseti kérelem teljes elutasítását, a viszontkeresetnek történő helyt adást kért. Fenntartotta az elsőfokú bíróság eljárását illető eljárási szabálysértésekre történő hivatkozásait, így, hogy az ítélet rendelkező része a viszontkeresetről nem határozott, e tárgyban megállapítást nem tartalmazott, ezért nem felelt meg a Pp. 213. § (1) bekezdésének, 220. §-ának. A másodfokú bíróság a szabálysértést megállapította, de ítéletének rendelkező része sem tartalmaz arra vonatkozó megállapítást, ami az elsőfokú ítélet rendelkező részét kiegészítené a viszontkeresetre vonatkozó döntéssel. Az elsőfokú bíróság csorbította az alperes eljárási jogait, amikor egyrészt bizonyítási indítványokat utasított el, másrészt nem tette lehetővé, hogy az alperes az eljárás során valamennyi kérelmet, jognyilatkozatot megismerhessen, azokra indítványokat tegyen (Pp. 3. § (6) bekezdés). A másodfokú bíróság is megállapította az eljárási szabálysértést, az elmulasztott bizonyítási eljárást részben le is folytatta, de erdészeti szakértőt nem rendelt ki. Az elsőfokú ítélet helybenhagyásával sérült a Pp. 252. § (3) bekezdése, mivel a jogszabálysértő módon mellőzött bizonyítási indítvány a per érdemi elbírálását jelentősen befolyásolta volna. Hivatkozott arra, hogy az erdészeti hatóság az érintett erdőterületek kivonhatósága tárgyában az érdemi ellenkérelemhez csatolt számú levelében, illetve a másodfokú eljárásban adott nyilatkozatában eltérő állítások szerepelnek, ezen eltérés feloldását tette volna lehetővé a szakértő kirendelése. Jogszabálysértő módon maradt figyelmen kívül a 2016. február 8. napján kelt előkészítő irata. A térképmásolatok csatolására vonatkozó kérelme sem teljesült, vagyis a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság eljárási szabálysértését nem orvosolta teljes körűen. Az igazságügyi szakértő kirendelése olyan szakmai kérdés tisztázása érdekében lett volna szükséges, ami nem jogi, hanem ténybeli kérdések tisztázása miatt fontos, a per kimenetelét alapjaiban befolyásolhatta volna. A döntés érdemét illetően tévesnek minősítette, hogy a bérleti szerződés kapcsán a felperesek nem teljesítettek hibásan. A szerződéskötés célja repülőtér fejlesztése és üzemeltetése volt. Figyelmen kívül maradt, hogy az alperes nem ingatlan hasznosítóként, hanem repülőtér- fejlesztőként és üzemeltetőként olyan pályázaton indult el, és lett nyertes, melynek alapja a pályázati dokumentációban szereplő és a résztvevőknek megküldött az Kft. által készített koncepcióterv volt, és ami a meglévő, üzemen kívüli „kivett repülőtér” vizsgálata alapján készült, konkrét fejlesztési terveket, tervlapokat tartalmazott, melyeket a felperesek megvalósíttatni kívántak. A felperesek által elkészített fejlesztési tervek nemcsak determinálták a pályázat tárgyát, de a felek között létrejött bérleti szerződés alapjául is szolgáltak. Az alperes tisztában volt a repülőtér fejlesztéssel, annak engedélyeztetésével összefüggő minden akadállyal, vállalta annak kockázatát, azonban az eljáró bíróságok helytelenül utalták ebbe a körbe azt, hogy a

repülőtér közepén lévő 83 hektáros erdőterület igénybevételi eljárását, annak engedélyeztetését és költségeit illetően is vállalta a kockázatot. Az erdőterület a repülőtér működési engedélyének megszerzése körében is kardinális kérdés, minthogy csak oda telepíthető kiszolgáló egységek nélkül az üzemeltetési engedély nem megszerezhető. A felpereseknek a szerződés 2. pontjában írt nyilatkozata alapján az alperes arra következtethetett, hogy a repülőtér megvalósításának nincs akadálya, vagyis a szükséges építési, létesítési, használatbavételi engedélyek megszerezhetők. A felperesek a bérleti szerződésben nem zárták ki a szavatossági felelősségüket a repülőtér-fejlesztést akadályozó erdőterületek vonatkozásában. A művelés alól történő kivonás kifejezetten tulajdonosi hatáskörbe tartozó kérdés. A felperesek maguk is elismerték, hogy nem tudtak az erdő létezéséről, vagyis a szerződés megkötésekor az általuk adott tájékoztatás és az annak alapján megkötött szerződés szerint átadott ingatlanok nem feleltek meg a szerződésben megkövetelt legfőbb tulajdonságnak a „kivett repülőtér” jogi státusznak. A terület nem volt alkalmas a koncepciótervekben szereplő fejlesztésre, vagyis a szolgáltatott dolog hibás volt (régi Ptk. 305., 424. §). Téves az a megállapítás, miszerint a bérleti szerződés 24. és 30. pontja alapján bérliként az alperes lett volna köteles az erdők művelés alól történő kivonásához szükséges valamennyi hatósági engedély beszerzésére, és az ennek elmulasztásából eredő károk viselésére. A művelés alóli kivonás nem tartozik a szerződés e két pontjában szabályozott esetkörhöz. A felek nem szabályozhattak olyan körülményt, amelyről egyikük sem tudott. Az alperes nem vállalt és nem is vállalhatott olyan kötelezettséget, hogy a tulajdonosok helyett a repülőtér-fejlesztésre és üzemeltetésre alkalmatlan területet alkalmas állapotba hozza. A bérleti szerződésben meghatározott, a felperesek által megkövetelt igen szűk engedélyeztetési és fejlesztési határidők feltételezték, hogy a repülőtér fejlesztésre alkalmas állapotban van. A másodfokú bíróság a perben be nem csatolt megvalósíthatósági tanulmányról azt a következtetést vonta le, hogy az alperesnek rendelkezésére állt, és hogy ezen tanulmány alapján észlelni kellett volna a bérelt területen lévő erdőket. A felperesi hibás teljesítés miatt olyan irreális kockázata volt a repülőtér létesítési engedély iránti kérelemnek, a jelentős költségekkel járó eljárások lefolytatásának, hogy nem volt elvárható az alperestől a művelés alól történő kivonás engedélyezési eljárások lefolytatása. Jelezte, hogy az erdészeti hatóság részéről volt olyan közlés, miszerint a teljes terület kivonására nincs mód. Nem helytálló, hogy nem kezdte meg az engedélyeztetési eljárást, mert számos előkészítő munkát elvégeztetett, és ezt az elsőfokú bíróság ítélete is tartalmazza. A Nemzeti Közlekedési Hatóság előtt is megkezdte az engedélyeztetést, de ez a hatóság is felfüggesztette az eljárását, ami azért nem folytatódott, mivel a repülőtér közepén az egyedüli fejleszthető területen lévő erdő igénybevétele tárgyában az alperes semmilyen garanciát nem kapott a felperesektől. Az erdészeti hatóság számú az erdőművelés alól történő kivonásra vonatkozó nyilatkozata ellentmondó, és ezt az ellentmondást a másodfokú bíróság által lefolytatott bizonyítás sem oldotta fel, ezért lett volna szükség erdészeti szakértő kirendelésére. Amíg a felperesek az általuk szolgáltatott ingatlanok hibáját nem hárították el, az alperestől teljesítést nem követelhettek, a felperesek késedelme kizárta az alperes bármely késedelmét, így nem volt köteles bérleti díjat fizetni. Nem az alperesnek kellett volna bizonyítani, hogy a bérlemény nem alkalmas a szerződés szerinti eredeti célra, hanem a felpereseknek kellett volna bizonyítaniuk az eredeti célra való alkalmasságot.

- [25] A felperesek felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérték. Álláspontjuk szerint nem történt olyan súlyos eljárási szabálysértés, ami a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését indokoltá tenné. Nem volt ilyen, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének rendelkező részéből kimaradt a viszontkereset elutasítására vonatkozó döntés, mert ez az ítélet indokolásából egyértelműen kiderült. Nem csorbultak az alperes eljárási jogai a hatósági megkeresésre, szakértő kirendelésére irányuló indítványa elutasítása miatt, mert egyrészt a másodfokú bíróság a hiányolt cselekményt részben orvosolta, megkeresést foganatosított, az észrevételeket ismertette, a szakértő kirendelése szükségtelen volt, mert az erdőművelési ágból történő kivonás kérdése nem szakkérdés,

hanem részben jog-, részben ténykérdés. Az ügy érdemét illetően hivatkoztak arra, hogy a tényállás feltárásával és a bizonyítékok mérlegelésével kapcsolatban a Pp. 206. § (1) bekezdése irányadó, és felülvizsgálati eljárás keretében mérlegelési körbe tartozó kérdések általában nem vizsgálhatók. Nem állapítható meg jogszabálysértés, ha a felülvizsgálati kérelem a bizonyítékok szabad mérlegelését támadja. A jogerős ítélet helyesen foglalt állást a hibás teljesítés tárgyában. A felperesek eleget tettek valamennyi kötelezettség- és felelősség vállalásuknak, e kötelezettségeiket meghaladó mértékben együttműködtek az alperessel. Az alperes repülőtér fejlesztőként és üzemeltetőként indult a pályázaton, ismeretekkel kellett rendelkeznie az engedélyezési eljárásra, az esetleges akadályokra vonatkozóan, és ilyen tapasztalatok birtokában az üzleti kockázatot felmérve kötötte meg a szerződést. A termelésből való kivonáshoz szükséges hatósági engedélyt az alperesnek kellett volna beszereznie. A repülőtér létesítésének teljes költségéhez képest az erdőterület kivonási költségei elenyészőek lettek volna, de ebben a felperesek részt vállaltak volna. Az alperes projektvezetője tanúvallomásaiban előadta, hogy az alperes túl nagynak ítélte az üzleti kockázatot, és ezért nem nyújtotta be a repülőtér létesítési engedély kiadására irányuló kérelmet. A megvalósíthatósági tanulmányt illetően rámutatott, hogy alappal lehetett feltételezni, ez a dokumentum az alperes rendelkezésére áll, de ami ennél is lényegesebb, ha az alperes egy elvárható alaposságú megvalósíthatósági tanulmányt készít, vagy készíttet, az erdők létét minden bizonnyal észlelte volna.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [26] A felülvizsgálati kérelem a jogerős ítélet jogszabálysértését abban határozta meg, hogy a felperesi hibás teljesítést nem állapította meg, és ennek következtében jogszabályellenesen marasztalta a kereset szerint, illetve utasította el a viszontkeresetét. A Kúria a jogerős ítéletet ebben a keretben vizsgálta felül. A jogerős ítélet felülvizsgálatára a Pp. 270. § (2) bekezdése értelmében csak jogszabálysértés miatt van mód.

A felülvizsgálati kérelem a következők szerint részben alapos.

- [27] A Kúria előjáróban rögzíti, hogy az elsőfokú ítélet nemcsak azért sérti a Pp. 213. § (1) bekezdését, mert nem tartalmazza a viszontkereset elutasítására vonatkozó döntést, hanem - és ezt a jogerős ítélet sem észlelte -, nem tartalmazza a késedelmi kamatban történő marasztalás körében a kereset bizonyos körű elutasítását sem, minthogy az elsőfokú ítélet indokolásából az is kiderül, hogy e tárgyban is a keresettől eltérően rendelkezett. Figyelemmel azonban a Kúriának az ügy érdemét illető - a továbbiakban kifejtendő - álláspontjára, a felülvizsgálati kérelemben írt eljárási szabálysértések nem indokolták a Pp. 275. § (4) bekezdés utolsó fordulata szerinti hatályon kívül helyezését.
- [28] Az alperes felülvizsgálati kérelmében az ügy érdemét illetően már csak arra hivatkozott, hogy a felperesek hibásan teljesítettek. A régi Ptk. 424. § (1) bekezdése kimondja, hogy a bérbeadó - ha jogszabály eltérően nem rendelkezik - szavatol azért, hogy a bérelt dolog a bérlet egész tartama alatt szerződészerű használatra alkalmas, és egyébként is megfelel a szerződés előírásainak. Erre a szavatosságra a hibás teljesítés miatti szavatosság szabályait azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a bérlet az elállás helyett az azonnali hatályú felmondás joga illeti meg, kicserélést pedig nem követelhet. Itt kell megállapítani, hogy bár az alperes a pert megelőzően is hivatkozott a felperesek hibás teljesítésére, azonban sem a pert megelőzően, sem a perben nem terjesztette elő az adekvát nyilatkozatokat.
- [29] Szemben az első- és másodfokú bíróság álláspontjával a Kúria megállapította, hogy a felperesi szolgáltatás hibás volt. Függetlenül attól, hogy e tárgyban volt-e alperesi kezdeményezés - amit a perben a felperesek állítottak, de nem dokumentáltak -, az I. és II. rendű felperes írt ki pályázatot a közigazgatási területükön lévő „repülőtér ingatlan használatba vagy bérbe adására”, határozta meg,

mely ingatlanokat kíván e cél megvalósítása érdekében biztosítani, és határozta meg a pályázat célját akként, hogy „a repülőtéri ingatlanok bérbe, vagy használatba adásával” kívánják azt a cél megvalósítani, hogy a repülőtér ingatlan légi közlekedési, (nemzetközi, kereskedelmi) repülőtérre történő kialakítása, fejlesztése megtörténjen. A pályázati cél olyan ingatlanokat érintett, amelyek eleve az I. és II. rendű felperesek tulajdonát képezték, vagy olyanok, amelyek ugyan az állam tulajdonában voltak, de határozatlan időre a vagyonkezelésükben állt (pályázat 1. pontja). Ennélfogva az I. és II. rendű felperesnek valamennyi a projekt céljára szánt ingatlan releváns tulajdonságával tisztában kellett lennie. Ezért nem elfogadható az az általuk többször előadott érv, miszerint nekik nem kellett tudniuk, hogy a pályázatban meghatározott ingatlanok egy része erdő, ezzel szemben az alperesnek, aki e téren kívülálló, feladata lett volna az informálódás, és e téren mulasztás csak őt terheli. Az alperes által becsatolt tulajdoni lapokból - és ez a nyilvántartás volt az alperes számára elérhető -, semmilyen következtetés nem volt levonható arra, hogy az ingatlanok egy részét valamiféle erdő borítja, és azt az erdészeti hatóság ilyenként tartja nyilván. Éppen a két legnagyobb helyrajzi számú 238 hektár 8171 m² és helyrajzi számú 234 hektár 4279 m² területű) ingatlanon - melyek az ingatlan-nyilvántartás alapján „kivett repülőtér” művelési ágúak - található az erdészeti hatóság nyilvántartása szerint 46,88 illetve 28,25 hektár erdő. A Kúria álláspontja szerint, ha valaki repülőtér céljára kíván egy területet fejlesztési kötelezettség mellett bérbe adni, akkor a pályázat kiírása előtt a pályázat kiírójának kell feltárni és pályázat feltételei között arra a figyelmet felhívni, hogy a pályázónak a megvalósíthatóság érdekében olyan eljárások költségeit is viselnie kell, és számolnia kell annak időszükségletével, ami az adott projekt kapcsán nem szokásos. Ilyen az, ha egy repülőtér megjelölésű ingatlan esetén a pályázat, az annak eredményeként történt szerződéskötés után derül ki, hogy erdészeti hatósági eljárás is szükséges, még pedig előre jelzetten bizonytalan eredménnyel. Egyet lehet érteni azzal, hogy az elsőfokú bíróság nem tett eleget a tényállás felderítésére vonatkozó kötelezettségének, mert nem állapítható meg, hogy az egykor tényleg repülőtérként szolgáló terület egy részét mikor és milyen indokkal minősítették át erdővé, az erdő valójában mikor keletkezett, e tényt az ingatlan-nyilvántartáson miért nem vezették át. Utalás szintjén derült ki, hogy a az erdőgazdálkodó. E körülménynek azért van jelentősége, mert az erdőhatóság eljárását a tulajdonos vagy az erdőgazdálkodó kezdeményezheti. Helyesen hivatkozott az alperes arra is, hogy az erdészeti hatóság perben rendelkezésre álló iratai ellentmondóak. A 2008. július 25. napján (mintegy három hónappal a szerződés megkötése után) az I. rendű felperes polgármesteréhez címzett számú iratban az erdészeti igazgatóság azt közölte, hogy „valamennyi meglévő erdő termelésből kivonására nincs mód. Az igénybevételekre a konkrét beruházásokkal kapcsolatosan, részletekben kerülhet sor”. A II. rendű felperes polgármesteréhez címzett 2009. március 17. napján kelt számú iratban pedig azt kérte az erdészeti igazgatóság, hogy „szakmailag szíveskedjen megindokolni ezen erdőterületek igénybevételének szükségességét, bizonyítani, hogy ezen erdőterületek igénybevétele annak ellenére indokolt, hogy azokon - a benyújtott dokumentáció alapján - épület elhelyezésére nem kerül sor”. A későbbi határozatok címzettje is minden esetben az I. illetve a II. rendű alperes volt, hiszen ezen a téren eljárási jogosultságuk csak nekik volt. Az, hogy az erdészeti igazgatóság az I. rendű felperes kérelmére a termelésből kivonásra vonatkozó eljárást, II. rendű felperes kérelmére az elvi engedélyezési eljárást felfüggesztette, arra utalt, hogy az alperes számára olyan területet adtak bérbe, ami az adott állapotában a szerződésben meghatározott célra bizonytalan ideig alkalmatlan, és a jogi alkalmassá tétele csak az I. és II. rendű felperes által volt lehetséges.

- [30] A jogerős ítélet jelentőséget tulajdonított annak, hogy az erdészeti hatóság közlése szerint a „megfelelő határidőben történő” termelésből kivonás mintegy 20.000.000 forint költséggel járt volna, ami a tervezett beruházás összköltségéhez képest nem tekinthető aránytalanul nagyknak. Emellett tény - és erre a Kúria utal -, a felperesek részéről volt szóban kifejezett készség a költség viselésére. Ez egyébként azt is jelenti, hogy a felperesek e körben az őket terhelő kötelezettséget is elfogadták. Nem volt azonban nyilatkozatuk arra az esetre, ha tényleges költség az erdészeti hatóság

által közölt 150.260.000 forint lesz. Egyébként nem a plusz költségnek az egész beruházás összköltségéhez mért aránytalanságának van jelentősége, hanem annak, hogy az kinek a hibájából merült fel, és e körbe kizárólag az I. és II. rendű felperes tartozik. Egyik eljárás bíróság sem tulajdonított jelentőséget az erdészeti hatóság 2016. január 5. napján adott tájékoztatása azon kitételének, hogy az erdőterület végleges termelésből való kivonása kizárólag az egyes épületek hatósági engedélyezésre alkalmas tervei alapján, az egyes beruházások ütemében, mindig csak az adott beruházással érintett erdőterületre engedélyezhető. Az igénybevétel engedélyezése iránti kérelem benyújtásakor rendelkezni kell a Nemzeti Közlekedési Hatóság repülőtér létesítési engedélyével. Mindez pedig azt jelenti, hogy egyrészt az alperesnek a repülőtér megvalósításához szükséges valamennyi engedélyt be kell szerezni viselve az ezzel járó költségeket, majd szakaszosan a beruházás ütemének megfelelően kérhető az erdőterületek végleges termelésből kivonása, mindig csak az adott beruházással érintett erdőterületre. Mindebből pedig nem vonható le más következtetés, minthogy bérlemény felperesek által nem közölt, alperes által nem ismerhető tulajdonsága miatt a terület rövid, de adott helyzetben hosszabb távon sem alkalmas a szerződésben meghatározott funkció kialakítására. A repülőtér céljára meghatározott, a felperesek szolgáltatásának tárgyát képező ingatlanok esetében az erdő léte minőségileg más helyzetet eredményezett, mint ami a pályázatban, majd a szerződésben szerepelt. A régi Ptk. 277. § (1) bekezdése értelmében a szolgáltatásnak a teljesítés időpontjában alkalmasnak kell lennie a jogosult által meghatározott célra, ha azt a jogosult a szerződéskötés időpontjában a kötelezett tudomására hozta, és abba a kötelezett beleegyezett. Mivel pedig e követelménynek a felperesek szolgáltatása nem felelt meg, hibásan teljesítettek. És mert a felperesek szolgáltatása a szerződés általuk történt felmondásáig nem felelt meg a szerződésben meghatározott célra, a nem jogosultak az ellenszolgáltatásra (bérleti díjra). Ezen alapul a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése, az elsőfokú ítélet megváltoztatása és a kereset elutasítása.

- [31] Bár a felülvizsgálati kérelem a viszontkeresetnek történő helytadást is kérte, annak jogi indokolását nem tartalmazza, hogy a jogerős ítélettel szemben az alperest miért illeti meg a kötbérkövetelés. A felülvizsgálati kérelem hivatalbóli elutasításának egyes kérdéseiről szóló 1/2016. (II. 15.) PK vélemény 3. pontja szerint a felülvizsgálati kérelem egymással szorosan összefüggő kötelező tartalmi kellékei a jogszabálysértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése, valamint annak kifejtése, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja [Pp. 272. § (2) bek.]. Ezen együttes törvényi feltételeknek a fél akkor tesz eleget, ha egyrészt a megsértett jogszabályhelyet konkrétan megjelöli, másrészt pedig a hivatkozott jogszabálysértést tartalmilag is körülírja, az arra vonatkozó jogi álláspontját kifejti, vagyis ha a jogszabálysértésre való hivatkozása indokait is ismerteti. Mindezek bármelyikének hiánya a felülvizsgálati kérelem hivatalbóli elutasítását eredményezi. A keresetnek helyt adó ítéleti döntést támadó felülvizsgálati kérelemrész hiánytalansága okán nem volt mód a hivatalbóli elutasításra. A kötelező tartalmi kellékek hiánya okán azonban a viszontkeresetet érintő felülvizsgálati kérelem nem volt vizsgálható.

Záró rész

- [32] Mivel a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból részben jogszabálysértő volt, e körben a Kúria a Pp. 275. § (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, és új határozatot hozott. Az első- és másodfokú eljárásban felmerült költségek (ügyvédi munkadíj, illeték) tárgyában akként döntött, hogy mindegyik fél viseli a saját költségét (Pp. 270. § (1) bekezdés, 81. § (1) bekezdés második fordulat) A kereseti, fellebbezési és felülvizsgálati illetéknél figyelembe vette a felperesek oldalán fennálló illetékmentességet, és az alperes számára engedélyezett illetékfeljegyzési jogot (Itv. 5. § (1) bekezdés b) pont, 74. § (3) bekezdés, a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1), (2) bekezdés, 14. §, 15. § (1) bekezdés).

Budapest, 2017. április 5.

Dr. Molnár Ambrus s.k. a tanács elnöke, Dr. Madarász Anna s.k. előadó bíró, Dr. Keresztes Klára
Ildikó s.k. bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő