

A Fővárosi Ítéletábra a Dr. ... Ügyvédi Iroda által képviselt ... I. rendű és a ... Ügyvédi Iroda által képviselt ... II. rendű felperesnek, a Dr. ... Ügyvédi Iroda által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen kártérítés megfizetése iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2013. november 25. napján kelt 3.G.40.195/2010/97. számú közbenső ítélete ellen az alperes részéről 100. sorszám, az I. rendű felperes részéről 104. sorszám benyújtott fellebbezés folytán indult másodfokú eljárásban meghozta az alábbi

részítéletet:

A Fővárosi Ítéletábra az elsőfokú bíróság közbenső ítéletét részben és akként változtatja meg, hogy a II. rendű felperes keresetét elutasítja és kötelezi, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 525.000 (Ötszázhuszonötezer) forint + áfa együttes első- és másodfokú perköltséget, valamint a Magyar Államnak külön felhívásra 48.000 (Negyvennyolcezer) forint le nem rótt jogorvoslati illetéket;

egyebekben a közbenső ítéletet hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróságot e körben a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítja; az I. rendű felperes másodfokú perköltségét 25.000 (Huszonötezer) forint + áfa, az alperesét 25.000 (Huszonötezer) forint + áfa összegben, a Magyar Állam által ezen felek helyett előlegezett le nem rótt jogorvoslati illetéket 48.000-48.000 (Negyvennyolcezer-Negyvennyolcezer) forintban állapítja meg.

A részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az I. rendű felperes a keresetében 110.215.058 forint és annak 2006. június 30. napjától a kifizetésig járó, az 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 301/A. § (2) bekezdése szerinti késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni az alperest a Ptk. 305. § (1) bekezdése, 310. §-a, 339. § (1) bekezdése, 318. § (1) bekezdése és 4. § (1) bekezdése alapján.

Előadta, hogy az alperes 2006 májusában egyfordulós pályázatot hirdetett a ...i ... hrsz. alatti, ... építési övezetbe tartozó ingatlanok értékesítésére; I. rendű felperes a határidőben benyújtott - állítása szerint a kiírásakor hatályban lévő helyi építési szabályzat [a ... és ... Ör. számú rendelettel módosított ... Ör. számú rendelet, a továbbiakban: HÉSZ] alapján készült - pályázata szerint a 10 telken egyenként 4, illetve 5 lakásos, valamint üzletekkel kombinált társasházakat kívánt létrehozni 49 ingatlanegységgel. Az alperes ... számú határozatával a felperesi pályázat nyertessé nyilvánításáról döntött és felhatalmazta a polgármestert az adásvételi szerződés megkötésére, melyre - a pályázati kiírás ismeretében és a pályázat elnyerésének eredményeként - 2006. július 21. napján került sor. A szerződéses okiratban rögzítették, hogy a pályázati kiírásnak megfelelően szerződtek egymással. I.

rendű felperes állítása szerint mind a pályázati anyagot, mind az építési terveket alperes főépítészével egyeztetve készítette el, illetve utóbbi javaslatára részben módosította a területre készített terveit és telekegyesítési eljárást indított, melynek alapján 7 telken 53 lakás, illetve 3 üzlethelyiség megépítése céljából nyújtott be építési engedélyezési kérelmet. A 2007. január 23-i főépítési vélemény alapján formálisan tudomására jutott, hogy kérelme pozitív elbírálására nincs mód, az alperes képviselő testülete ugyanis időközben elfogadta a város új helyi építési szabályzatáról szóló, 2006. július 5. napján hatályba lépett ... Ör. számú rendeletét (a továbbiakban: új HÉSZ), mely szerint a tervezett 53 lakás helyett csupán 26 lakás megépítése vált lehetővé, tekintettel arra, hogy a HÉSZ telkenként 1-5 lakás, az új HÉSZ 1400 négyzetméteres telekméret alatt telkenként 2 lakás létesítését engedte. I. rendű felperes több alkalommal megkereste az alperest az új HÉSZ módosítása, illetve az eredeti állapot - mely állítása szerint kiemelte volna a perbeli területet a szabályozási kör alól - visszaállítása érdekében, ez azonban nem vezetett eredményre, így kárenyhítés keretében arra kényszerült, hogy ismételten módosítsa a terveket és az engedélyezési kérelmét, és kisebb lakásszámú projektet valósítson meg. A 2007 őszén megszerzett építési engedélyek alapján csupán 26 lakást és 3 üzletet tudott megépíteni, a kevesebb, de nagyobb alapterületű, így nehezebben értékesíthető ingatlan eladásából az eredetileg remélt bevételre nem tehetett szert, továbbá az áttervezés és ismételt engedélyezés költségeit is viselnie kellett, mindezért a keresettel érvényesített összegű kár érte.

A jogalap körében alperes hibás teljesítésen, valamint az együttműködési és tájékoztatási kötelezettség megsértésén alapuló kárfelelősségét állította, arra hivatkozva, hogy az eladói szolgáltatás nem felelt meg a pályázati kiírásban és az adásvételi szerződésben rögzítetteknek, a vevői szándék a pályázati kiírásban meghatározott tulajdonságokkal és beépítési mutatókkal bíró ingatlanok megvásárlására irányult, az ingatlanok azonban az eredeti cél megvalósítására alkalmatlanok voltak. Alperes többszöri felszólítás ellenére kellékszavatossági kötelezettségének nem tett eleget, így a hibás teljesítéssel okozati összefüggésben felmerült kárt megtéríteni tartozik.

Hivatkozott továbbá I. rendű felperes az alperest a Ptk. 4. § (1) bekezdése alapján terhelő együttműködési kötelezettség megsértésére; álláspontja szerint a pályázati kiírásban, illetőleg az azt eredményessé nyilvánító határozatában jeleznie kellett volna, hogy szándékában áll a HÉSZ módosítása, illetőleg a Ptk. 367. § (1) bekezdése alapján az adásvételi szerződés megkötésekor kellett volna közölnie, hogy az átruházni kívánt ingatlanok a pályázati kiírásban szereplő beépítési lehetőséggel nem rendelkeznek. Ezen információ birtokában a szerződés nem, vagy más kondíciók mellett jött volna létre, így alperes e körbeni mulasztása is megalapozza a kárfelelősségét.

I. rendű felperes a per során bejelentette, hogy a perbeli követelését teljes egészében engedményezte, ennek alapján az elsőfokú bíróság 3.G.40.195/2010/72. számú végzésével jogutódlást megállapítva II. rendű felperes perbelépését megengedte.

Az alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Vitatta a hibás teljesítését, valamint az együttműködési, tájékoztatási kötelezettsége megszégését. Álláspontja szerint kizárt, hogy a vonatkozó beépítési szabályok az általa nyújtott szolgáltatás szempontjából „tulajdonságnak” minősüljenek, egyébként a pályázati kiírásnak megfelelő dolgot ruházott át, a per tárgyát képező ingatlanok ugyanis mind a pályázati felhívás közzétételekor, mind a szerződés megkötésekor a ... szabályozási övezetbe tartoztak, a beépítési szabályok az ingatlanokon elhelyezhető lakások száma szempontjából nem változtak, tehát nem történt az I. rendű felperesre nézve hátrányosabb rendeletalkotás. A per tárgyát képező pályázati felhívás közzétételekor ugyanis a ... Ör. számú rendelet a ... Ör. számú rendelettel történt módosítással volt hatályban, melynek alapján arra volt lehetőség, hogy a szabályozási övezetben lévő ingatlanokon - telekegyesítést követően - legfeljebb 6 lakásból álló épületet építsenek. A HÉSZ helyébe lépő új HÉSZ mindössze azzal az eltéréssel rendelkezett az ingatlanok beépítéséről, hogy a helyrajzi számú telekre nem írta elő, hogy a

lakóépület földszinti alapterületének minimum 50%-án üzlet alakítandó ki, tehát az építettő mozgástere még növekedett is. Ezen változástól eltekintve az ingatlanok beépítési szabályai tehát változatlanok maradtak, továbbra is lehetőség volt 6 lakásos épület építésére. Alperes a teljesítése során nem szegte meg az adásvételi szerződést, annak 1.1. pontja, és egyéb rendelkezése sem tárgyalja a beépítési szabályokat, nem vállalt kötelezettséget az új HÉSZ módosítására, kijavítási kötelezettség nem terhelte. Téves az a felperesi álláspont, hogy az alperes az eredeti szabályozási állapot visszaállítására lett volna köteles. A beépítési szabályok változatlansága folytán eredeti állapot visszaállításáról nem lehet szó, mindezért nem kifogásolható, hogy a módosításra irányuló kérelmet az alperes nem teljesítette. A kifogásolt rendelet megalkotása az 1997. évi LXXVII. törvény (Étv.) szabályainak megfelelően történt, így az alperes nem járt el jogellenesen, továbbá a kárfelelősségét az is kizárja, hogy nincs okozati összefüggés a HÉSZ körében végrehajtott újraszabályozás és az I. rendű felperes által megépíthető lakások száma között. Az övezeti besorolást a pályázati kiírás egyértelműen tartalmazta, utóbbi és a nyertes pályázat együttesen képezték a megkötött adásvételi szerződés alapidokumentumait, így a pályázat csak a kiírásban szereplő beépíthetőségi szabályokkal együttesen volt figyelembe vehető. Az alperest arra vonatkozó kötelezettség nem terhelte, hogy az I. rendű felperes által utóbb előterjesztett építési engedély iránti kérelemhez a beépítési szabályait hozzáigazítsa. A felek között nem jött létre e körben megállapodás, az Étv. 30/A. §-a, valamint 30. § (1) bekezdése szerinti esetkör nem áll fenn. Abból, hogy az alperes az I. rendű felperesi pályázatot nyertesnek nyilvánította, nem következik, hogy az általános szabályoktól eltérő célja lett volna a perbeli település beépítésével kapcsolatban.

Álláspontja szerint az együttműködési és tájékoztatási kötelezettségét sem szegte meg, I. rendű felperesnek ugyanis tudnia kellett a szabályozás megváltozásáról - amellet, hogy általános alapelv, hogy a jog nem tudása nem mentesít -, a HÉSZ módosításáról a pályázati benyújtási határidő, azaz 2006. május 17-e előtt tudomást szerezhetett, mert ekkor zajlott a közzététele, az új HÉSZ kihirdetésére 2006. június 30-án került sor. I. rendű felperes korábbi ügyvezetője ... építési jogban szakismerettel rendelkezett, elvárható lett volna, hogy részletesen megismerje a HÉSZ-t és a ... övezet előírásait az ingatlanok tulajdonjogának megszerzése, illetve az építési engedély kérelmezését megelőzően. Ennek elmulasztása arra enged következtetni, hogy az I. rendű felperes nem a tőle az adott helyzetben általában elvárható módon járt el.

A fentiekben túlmenően hivatkozott alperes arra is, hogy az adásvételi szerződés aláírására 2006. július 21-én került sor, I. rendű felperes tehát az építési szabályok ismeretében kellett, hogy cselekedjen; amennyiben számára kedvezőtlen lett volna az ingatlanok megvásárlása azon feltétellel, hogy 1400 négyzetmétert meghaladó telekméret esetén építhető kettőnél több, és legfeljebb 6 lakásból álló lakóépület, akkor mellőzhette volna a jogviszony létrehozását, és esetlegesen a pályázat elkészítésével felmerült költségei megtérítése iránt léphetett volna fel. Tekintve, hogy a nem jogellenes alperesi magatartás folytán kialakult helyzetet tudomásul vette, ráutaló magatartással elfogadta - ekként értékelhető, hogy telkeket vont össze, illetőleg módosította az építési engedélyezés iránti kérelmét, valamint a beruházást megvalósította - érvényesül az a jogelv, hogy kártérítést nem követelhet az, aki az őt károsító cselekménybe beleegyezik.

Alperes véleménye szerint annak nincs jelentősége, hogy az I. rendű felperes a főépítéssel történt egyeztetés alapján járt el, mert az építési engedélyezési eljárást megelőző főépítési véleményezés ugyan szükséges, de nem elégséges feltétele az építési engedély kiadásának, a főépítész hiába ért egyet a tervdokumentáció tartalmával, ha az ellentétes a beépítési szabályokkal. Kérte továbbá ... főépítész tanúvallomásának a bizonyítékok köréből történő kirekesztését, tekintve, hogy a tanúvallomása ellentmondásos, és a per adataival is ellentétes.

Utalt alperes arra is, hogy a felperesi beépítési szándék az ellentmondásos pályázati dokumentáció figyelembevételével kétséget kizáróan nem is állapítható meg.

Az elsőfokú bíróság 2013. november 25. napján kelt 3.G.40195/2010/97. számú közbenső ítéletével megállapította, az alperes azon magatartásával okozati összefüggésben, hogy a peres felek között 2006. június 21. napján megkötött adásvételi szerződés aláírását megelőzően nem hívta fel az I. rendű felperes figyelmét arra, hogy a helyi építésügyi szabályok szerint a pályázat 16. számú mellékletét képező helyszínrajzban szereplő méretű és számú ingatlanok nem építhetők meg, az I. rendű felperesnek okozott kár 50%-a erejéig helyt állni tartozik.

Határozata indokolásában kifejtette, hogy felperesi állítástól eltérően az I. rendű felperes pályázata annak benyújtásakor nem felelt meg alperes ... Ör. számú rendeletében foglaltaknak; a ... jelű lakóövezetre irányadó építési szabályok figyelembevételével a megvásárolt ingatlanokon a tervezett 45 lakás és 4 üzlet nem volt megépíthető.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az alperesnek már a pályázati eljárás során fel kellett volna hívnia az I. rendű felperes figyelmét arra, hogy a tervezett beépítésre nem kerülhet sor, mert azt a HÉSZ hatályos előírásai nem teszik lehetővé. Alperes főépítésze sem észlelte, hogy a beruházás a felperesi igénynek megfelelően nem valósulhat meg, sőt azt a téves tájékoztatást adta, hogy a HÉSZ - időközben alperes által meghozott - új rendelkezései miatt nem építhetők meg az épületek a pályázatban szereplő módon. ... főépítész a tanúvallomásában akként nyilatkozott, nem vette észre azt, hogy a HÉSZ módosítása során abba hiba csúszott, ugyanis figyelembe kellett volna venni a pályázati kiírásban foglaltakat. Az elsőfokú bíróság véleménye szerint a főépítész nem volt tisztában a HÉSZ szabályaival, vagy amennyiben igen, úgy azt az alperes szándékozott akként módosítani, hogy az I. rendű felperes a beruházást a nyertes pályázatának megfelelően meg tudja valósítani, erre azonban nem került sor. Az alperes ezen magatartásával kárt okozott, mert kevesebb lakóingatlant lehetett megépíteni, mint amennyi a pályázati tervben szerepelt, a lakások alapterületének növelésével, telekösszevonással az I. rendű felperes csak a kárát tudta enyhíteni, de nem tudta elhárítani annak bekövetkeztét. Az elsőfokú bíróság arra vont le következtetést, hogy a kár bekövetkeztében az I. rendű felperes maga is közrehatott; ... I. rendű felperes korábbi ügyvezetője a tanúvallomásában akként nyilatkozott, hogy építész végzettségű, tisztában volt azzal, hogy a HÉSZ előírásait a beruházás során be kell tartani. Az I. rendű felperestől mint lakóingatlanok kivitelezését hosszabb ideje végző vállalkozótól elvárható volt, hogy a tervezési folyamat elején meggyőződjön arról, hogy az adott helyen a hatályos jogszabályok, a helyi önkormányzati rendeletek alapján milyen beépítésre kerülhet sor, ezen kötelezettsége akkor is fennáll, ha bízott az alperes képviselőjében eljáró főépítész hozzáértésében. Minderre figyelemmel kármegosztást alkalmazott, megjegyezve, hogy a kártérítési összegre - a bekövetkezett jogutódlásra tekintettel - a II. rendű alperes jogosult.

A szöveges pályázat és a pályázati terv közötti számszaki eltérés okán az elsőfokú bíróság a vázlatterveket vette alapul, utalva arra, hogy azokon az épületek alapterületei pontosan feltüntetésre kerültek, így megállapítható a kivitelezési szándék. Kifejtette, hogy az összepszerűség körében a továbbiakban ezen volumen (45 lakás és 4 üzlet) figyelembevételével folytatja a bizonyítást, rögzítette, hogy a kirendelt igazságügyi szakértők megállapították a ténylegesen megépített lakásszámot és ingatlan értéket, melyeket az alperes sem tett vitássá, így azok az ítélezés alapjául elfogadhatók.

A közbenső ítélet ellen valamennyi fél fellebbezést terjesztett elő.

Az I. rendű felperes a fellebbezésében elsődlegesen a közbenső ítélet részbeni megváltoztatását, annak megállapítását kérte, hogy az okozott kár 100%-a erejéig tartozzon az alperes helyt állni, másodlagosan a határozat hatályon kívül helyezését kérte. Álláspontja szerint a történeti tényállás, valamint az alperes alkalmazásában állt főépítész tanúvallomása egyértelműen bizonyítja, hogy a Ptk. 318. § (1) bekezdésén és 339. § (1) bekezdésén alapuló kárát kizárólag az alperes és a főépítész által a pályázati eljárás során tanúsított magatartás, az együttműködési és tájékoztatási kötelezettség

megsértésében jelentkező sorozatos mulasztás, és a hozzá intézett téves nyilatkozatok okozták. A kármegosztás alkalmazására a Pp. 206. § (1) bekezdésében foglaltakba ütközően került sor, figyelemmel arra, hogy a felperesi közrehatást semmilyen perbeli körülmény, bizonyíték nem támasztja alá, így a mérlegelés körében hozott döntés nem megalapozott.

II. rendű felperes a fellebbezésében elsődlegesen a közbenső ítélet részbeni megváltoztatását, annak megállapítását kérte, hogy alperes az okozott kár 100%-a erejéig tartozzon helytállni, másodlagosan a határozat hatályon kívül helyezését kérte. Álláspontja szerint helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság a tájékoztatási kötelezettség alperesi megsértését, ugyanakkor tévesen vont le következtetést kármegosztás szükségességére. A közbenső ítéletben helyesen rögzített eseménytörténeti tényállás, valamint a lefolytatott bizonyítás eredménye, köztük a meghallgatott főépítész tanúvallomása egyértelműen azt támasztotta alá, hogy a Ptk. 318. § (1) bekezdésén és 339. § (1) bekezdésén alapuló kárt kizárólag a pályázati eljárás során alperes - együttműködési és tájékoztatási kötelezettség megsértésében jelentkező - mulasztásai, az I. rendű felpereshez intézett téves nyilatkozatai okozták. Indokolatlanul vette figyelembe az elsőfokú bíróság kármegosztásra alapot adó körülményként ... I. rendű felperesi ügyvezető építész végzettségét, mely helytelen mérlegelésre vezetett. A felperesi közrehatás körében tett megállapítás ellentétes a perben rendelkezésre álló okiratokkal és egyéb bizonyítékokkal, így a döntés a kármegosztás vonatkozásában sérti a Pp. 206. § (1) bekezdésében foglaltakat.

Az alperes a fellebbezésében a közbenső ítélet megváltoztatását, a kereset elutasítását kérte.

Állítása szerint nem vitás, bizonyított peradat az, hogy az adásvételi szerződés megkötésére 2006. július 21-én került sor, így a közbenső ítélet rendelkező része - feltehetően elírás okán - tévesen tartalmaz ettől eltérő, 2006. június 21-i időpontot.

Sérrelmezte, hogy ... főépítész tanúvallomását az elsőfokú bíróság annak ellenére nem rekesztette ki a bizonyítékok köréből, hogy alperes ezt indítványozta, a mellőzés indokaira a közbenső ítélet nem tért ki.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a Pp. 3. § (2) bekezdése szerinti eljárásjogi alapelvet és a Pp. 215. §-át megsértve olyan alperesi magatartás jogellenességét állapította meg, melyre a felperesek nem hivatkoztak, a kereset jogellenes magatartásként ugyanis a HÉSZ módosítását, az új HÉSZ megalkotását, illetve az ezzel kapcsolatos tájékoztatás elmulasztását nevesítette. Ebből következően tévedett az elsőfokú bíróság, amikor jogellenes magatartásként értékelte azt, hogy az alperes elmulasztotta az I. rendű felperes figyelmét felhívni arra, hogy a pályázat 16. számú mellékletét képező helyszínrajzban szereplő méretű és számú ingatlanok nem építhetők meg, továbbá jogi indokolás nélküli és téves az a megállapítás is, hogy a fenti tájékoztatási kötelezettség az alperest már a pályázattal eljárás során terhelte. Tévesen minősítette továbbá az elsőfokú bíróság ... személyes közreműködését akként, hogy arra figyelemmel kármegosztásnak van helye, a megállapított tények és körülmények alapján azt a következtetést kellett volna levonnia, hogy az I. rendű felperes tévedett az építési szabályozás tartalmát illetően, mely teljes egészében az ő érdekkörébe tartozó ok, így ennek alapján alperes részleges marasztalására sem kerülhet sor; nyilván nem tekinthető jogellenes alperesi magatartásnak az I. rendű felperesi tévedés.

A szöveges pályázat és a csatolt pályázati terv közötti számszaki eltérés folytán nem állapítható meg egyértelműen az I. rendű felperesi beépítési szándék, az alperest nem terhelte annak kötelezettsége, hogy beazonosítsa, ténylegesen milyen épületek kivitelezése volt tervben, illetőleg, hogy ezzel összefüggésben tájékoztatást nyújtson a jogszabály tartalmára vonatkozóan. A közbenső ítélet szövegezéséből is az derül ki, hogy a tényleges szándék nem volt megállapítható, csupán „legpontosabb” beazonosításra kerülhetett sor, e körben azonban az alperest mulasztás, kötelezettségsgzés nem terhelte.

Álláspontja szerint nem hagyható figyelmen kívül, hogy amennyiben a vevői tévedést az alperesnek kötelessége lett volna felismerni és elhárítani, a kárigényt az zárja ki, hogy az I. rendű felperes az őt károsító cselekménybe beleegyezett, így érvényesül a „volenti non fit iniuria” elve. Amennyiben ugyanis az I. rendű felperes számára az új HÉSZ szerinti feltételekkel kedvezőtlen lett volna a földrészletek megvásárlása, mellőzhette volna az adásvételi szerződés megkötését, és a pályázat elkészítésével felmerült költségei megtérítése iránti igénnyel léphetett volna fel. I. rendű felperes azonban - ettől eltérően - az adásvételi szerződés megkötését követően telekösszevonást végzett az 1400 négyzetméteres teleknagyság elérése érdekében, utóbb pedig a jogszabályoknak megfelelő építési engedélyt szerzett és a beruházást megvalósította. Mindez jogellenességet kizáró okként veendő figyelembe, melyet az elsőfokú bíróság elmulasztott értékelni.

A tévesen megállapított jogellenesség és a kár elszenvedése között okozati összefüggés felállításának nem lehetett volna helye, továbbá a közbenső ítélet rendelkező része hiányos, mert a kár jellegét nem határozza meg. Károsodásként értékelte az elsőfokú bíróság azt, hogy az I. rendű felperes kevesebb lakóingatlant tudott megépíteni, mint amennyi a pályázati tervben szerepelt, ez azonban azért téves, mert amennyiben az alperes a rendelkező részben meghatározott tájékoztatást megadta volna, akkor sem valósulhatott volna meg a beruházás, mert azt a jogszabályok nem tették lehetővé. Az I. rendű felperesnek csak arra lett volna módja, hogy nem, vagy más kondíciókkal köti meg a szerződést, az I. rendű felperes azonban sem a szerződéskötés mellőzését, sem eltérő szerződési feltételek meghatározását nem kérte. Továbbra is utalt alperes arra, hogy a szerződéskötést követő felperesi magatartás azt támasztja alá, hogy az I. rendű felperes elfogadta azt a helyzetet, hogy az építési szabályoknak megfelelően valósítsa meg az építkezést.

Kifogásolta alperes, hogy a közbenső ítélet nem tért ki arra, az I. rendű felperes mikor ismerte fel, hogy a tervezett beruházás nem valósítható meg, szerinte ennek nyilvánvalóan 2007 májusa előtt be kellett következnie, tekintve, hogy 2007 májusában nyújtotta be az új HÉSZ rendelkezéseinek megfelelő ismételt építési engedélykérelmeket. Utalt arra is, téves annak közbenső ítéleti rögzítése, hogy a kérelmet ... Város Önkormányzatának építésügyi hatóságához nyújtották be; ... város jegyzője gyakorolt államigazgatási hatáskört, nem az alperesi önkormányzat szerveként járt el, ez azonban az ügy érdemét nem érintő tévedés. 2007 májusát követően az I. rendű felperes nem kérte az adásvételi szerződések felbontását illetőleg módosítását, így a már korábbiakban hivatkozott kárfelelősséget kizáró jogi alapelv alkalmazandó. Tekintve, hogy az I. rendű felperes a jogszabályok nyilvánvaló ismeretében döntött úgy, hogy a pályázat eredményeként létrejött helyzetet elfogadja, ezen önálló döntéséért és annak következményeiért az alperes nem tehető semmilyen mértékben felelőssé.

II. rendű felperes a fellebbezését az első jogorvoslati tárgyalást követően visszavonta.

I. rendű felperes és alperes fellebbezése az alábbiak szerint alapos.

Alperes a kereset elutasítását a közbenső ítélet meghozatalát követően bekövetkezett körülményre figyelemmel II. rendű felperes vonatkozásában megalapozottan kérte. II. rendű felperes 2013. március 4. napján kelt 3.G.40.195/2010/72. számú végzéssel engedélyezett perbelépésének előzménye az I. rendű felperes perbeli követelésének megszerzésére irányuló 2012. december 28-i szerződéskötés, a felperesek közötti jogutódlás és a jogelőd jogutód perbelépéséhez történő hozzájárulása bejelentése volt. Az utóbb végelszámolás, majd felszámolás alá került I. rendű felperes a 2012. december 28-i szerződés érvényességét vitatva pert indított, a Budapest Környéki Törvényszék 2016. szeptember 2. napján kelt - 2016. október 13. napján jogerőre emelkedett - 3.G.40.940/2015/10. számú ítéletével megállapította, hogy a jelen perbeli követelés megszerzésére irányuló 2012. december 28-án létrejött engedményezési szerződés érvénytelen. Az engedményezési

szerződés érvénytelenségének jogerős bírósági ítélettel történő megállapításából az következik, hogy II. rendű felperes nem rendelkezik a perbeli legitimációját, azaz a keresetösségi jogát megalapozó anyagi jogi kapcsolattal, a perbeli követelést az I. rendű felperestől érvényes szerződés hiányában nem szerezhette meg, így nincs jogosultsága az alperessel szembeni igényérvényesítésre, mely keresete elutasítására kellett, hogy vezessen. Ebből következően I. rendű felperes alappal hivatkozott arra, hogy a perbeli követelés egyedüli jogosultja, a közbenső ítélet további felülbírálatára ennek figyelembevételével került sor.

Az elsőfokú bíróság eljárásjogi szabálysértés nélkül hozta meg a közbenső ítéletét, ugyanakkor a Pp. 213. § (3) bekezdése szerinti határozathozatalhoz szükséges mértékben a tényállást nem tárta fel, az I. rendű felperes részéről fenntartott kereset jogalapja fennálltára levont jogi következtetése helyállósága az eddig lefolytatott bizonyítás eredménye alapján nem igazolt.

Tekintettel arra, hogy az I. rendű felperesi kárigény a hibás teljesítésen túlmenően arra is alapított, hogy az alperes a pályáztatás és a szerződéskötés során nem tett eleget a Ptk. 4. § (1) bekezdése és a Ptk. 367. § (1) bekezdése szerinti együttműködési és tájékoztatási kötelezettségének, az alperesi fellebbezésben foglaltaktól eltérően az elsőfokú bíróság nem tévedett, amikor az ekörben állított mulasztást vizsgálta, eljárása és döntéshozatala nem ütközött a Pp. 215. §-ába.

Rámutat a Fővárosi Ítéltábla arra, hogy a Ptk. 367. § (1) bekezdése a Ptk. 4. § (1) bekezdése szerinti alapelvben és a szerződések megkötésére irányadó együttműködési és előzetes tájékoztatási, a Ptk. 205. § (3) bekezdésében meghatározott általános kötelezettség adásvételre tipizált szabálya, melynek szándékos vagy gondatlan megszegése jogellenes magatartás, és ha az a másik félnek kárt okoz, a károsult jogosult kára megtérítését követelni akkor is, ha maga is közrehatott a kár keletkezésében, a közrehatás a kártérítés összegének a megállapításánál figyelembe veendő körülmény.

Az elsőfokú bíróság a fenti jogelvnek megfelelően vizsgálta a kárfelelősséget, azonban mind az alperesi mulasztásra, mind a felperesi közrehatásra és ezek együttes értékelésével a kármegosztás szükségességére, valamint arányára anélkül vonta le a kárfelelősséget megállapító közbenső ítéleti jogi következtetését, hogy az azt megalapozó - a megítélését tekintve különleges szakértelmet igénylő - releváns tény, azt, hogy I. rendű felperes pályázata megfelelt-e a benyújtásakor ... Korm. rendelet (OTÉK) és HÉSZ rendelkezéseinek, kétségmentesen nem tisztázta.

A pályázati felhívás értelmében az alperes a ... Ör. számú rendeletének megfelelő pályamunkát - annak részeként beépítési és üzleti tervet - várt el a pályázóktól a ... övezeti besorolású 10 ingatlanból álló területre azzal, hogy kevesebb vagy több beépíthető telek is kialakítható. Függetlenül attól, hogy a beépítési terv és az üzleti terv szerinti adatok nem teljes körűen fedték egymást, az egyértelműen megállapítható az I. rendű felperesi pályázatból, hogy - egy telek kivételével - mindegyik ingatlanon 2 lakást meghaladó lakásszámú, 5, illetve 4 lakásos épület megvalósítását célozta. Ezen építési szándékot mutató pályamunkát a perben eljáró mindkét igazságügyi szakértő a benyújtáskori HÉSZ-be ütközőnek ítélte; ... igazságügyi szakértő csupán a ... számú alperesi rendelet 2. §-a felhívásával - mely a HÉSZ-t 21/A. §-sal egészítette ki - alakította ki ezen véleményét, ... igazságügyi szakértő a helyi építési szabályzatra vonatkozó rendeletalkotási folyamat kronológiai és tartalma kivonatos ismertetésével jutott arra a következtetésre, hogy a tervezett projekt nem felel meg sem az OTÉK, sem a pályázati kiírásban feltüntetett HÉSZ előírásainak, mert az előbbi legfeljebb 4, az utóbbi 2 lakásos épületet engedett, és rögzítette azt is, hogy a 10 telek egyike sem 1400 m²-t meghaladó területű, mely telekméret 6 lakás kialakítását tenné lehetővé.

A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint ezen szakértői vélemények figyelembevétel sem volt a közbenső ítéleti jogi következtetés alappal levonható, ugyanis egyik igazságügyi szakértő sem lett

nyilatkoztatva a ... Ör. számú rendelet 12. § (1) bekezdésében foglaltakra, mely a 2 lakásos lakóépületen kívül legfeljebb 6 lakásos lakóépület kialakításának a feltételeit szabályozta a kertvárosias lakóövezetekre, és amely rendeletet a ... Ör. rendelettel beiktatott 21/A. § (6) bekezdés a ... lakóövezetre vonatkozóan azzal szigorított, hogy 6 lakásos lakóépület a 12. § (1) bekezdése előírásain túlmenően csak 1400 m²-es teleknagyság fölött építhető.

Az igazságügyi szakértői bizonyítás hiányossága folytán nem tisztázott, hogy az I. rendű felperesi pályázat benyújtásakor és elbírálásakor OTÉK, illetve HÉSZ kifejezetten kizárta-e az értékesítésre szánt 10 db telek vonatkozásában - akár telekösszevonás nélkül, akár azzal - az üzleti, illetve pályázati tervben megjelölt, telkenként 2 lakásszámot meghaladó, de 6-ot el nem érő lakásszám megépítésének az elvi lehetőségét és ezáltal az engedélyezhetőségét.

A fentieken túlmenően a kárfelelősség megítéléséhez szükséges lényeges szakkérdésként nem tisztázott az sem, ha az engedélyezhetőség elvi lehetősége telekösszevonás nélkül fennállt, vagy e nélkül nem, de telekösszevonással elérhető lett volna, akkor helytálló-e az a felperesi állítás, hogy a pályázattal elérni kívánt beépítési lehetőség megszűnésére a HÉSZ 2006. évi módosítása vezetett.

A fenti körben meghatározott szakmai kérdések vizsgálatát indokolja a HÉSZ 2006. évi revíziójának tárgyában készített 2006. június 12-i polgármesteri tájékoztatás (11/A/1.), és a tanúbizonyítás eddigi eredménye is. A tájékoztató II. része azt rögzíti, hogy „A HÉSZ jelenlegi szabályozása nem tiltja egyértelműen a kertvárosi lakóövezetekben a kettőnél több lakást tartalmazó többlakásos épületek építésének engedélyezését egy telken. Ebből következően - elsősorban befektetői érdekeket előnybe részesítve - jelentős számú 4-6 lakásos lakóépület engedélyezésére és építésére került sor, amely ellen indokolt lakossági tiltakozás alakult ki (A javasolt módosítás szerint a kertvárosi övezetekben építhető lakások száma kettőre korlátozódna. A HÉSZ a kettőnél több lakás építésének lehetőségét szabályozási terv elkészítésének kötelezettségéhez kötné.)”.

A tájékoztatóból kitűnő szigorítási cél új HÉSZ általi megvalósulására tett tanúvallomást ... I. rendű felperes volt ügyvezetője, állítva, hogy a 2006. évi módosítást megelőző HÉSZ nem zárta ki a pályázatuk szerinti beépítést. Utóbbi állítással összhangban vallott a főépítésként eljáró ... Gyula is, aki a szigorítást eredményező 2006. évi módosítást a HÉSZ módosítás „hibájaként” nevesítette; kétségtelen, hogy a tanú szigorítási célt vitató vallomása nem áll összhangban a 11/A/1. alatti tájékoztatóban foglaltakkal, ez azonban a tanú ismételt meghallgatásával az ellentmondás feloldásának a szükségességét veti fel, és az alperesi érveléssel szemben önmagában nem ad alapot nevezett tanúvallomása bizonyítékok sorából történő kirekesztésére.

Mindezekre figyelemmel a szakértői bizonyítás hiányos, nem áll összhangban a fenti okirati és tanúbizonyítás eredményével, az utóbbiak között mutatkozó eltérés oka feltárásra szorul.

A perben releváns eseménytörténet szerint a pályázati kiírás, az I. rendű felperesi pályázat benyújtása, elbírálása és eredményessé nyilvánítása a HÉSZ 2006. évi módosítását megelőzte, ugyanakkor az adásvételi szerződés megkötésére a módosítást követő időpontban került sor, a szerződés tartalmát viszont a beépítési kötelezettség teljesítésére vonatkozóan a pályázati anyagra visszautalással határozták meg a felek (az 1.2., 1.3. pontban a pályázati kiírásra, a nyertes pályázati anyagra, a ... Ör. határozatra utaltak vissza), a HÉSZ 2006. évi módosítását nem említve.

Rámutat a Fővárosi Ítéltábla arra, hogy a kárigény elbírálása körében a felek relevánsnak tekinthető cselekményeinek - pályázati kiírás; pályázat benyújtása; pályázat elfogadása, nyertessé nyilvánítása; szerződéskötés; a beruházás előkészítéseként tervezési, engedélyeztetési, átterveztetési és újbóli engedélyeztetési tevékenység; a beruházás megvalósítása (az előkészítés arra figyelemmel, hogy I. rendű felperes a tervezési, engedélyeztetési tevékenységgel kapcsolatos tényleges kára bekövetkeztét is állította, illetve alperes a beruházás előkészítését és megvalósítását károsulti beleegyezésként kérte értékelni) a megítélése eltérően alakul, ha eleve a HÉSZ-be, illetve az OTÉK-ba ütköző vagy annak megfelelő pályázat benyújtásra került sor, illetve ha a jogszerű

pályázat alapján elnyert beépítés lehetőségét a HÉSZ 2006. évi módosítása akadályozta vagy nem gátolta.

Nem hagyható figyelmen kívül az sem, hogy az alperesi rendeletalkotási jog gyakorlása közhatalmi funkció ellátása, ugyanakkor az adásvételi szerződés megkötése magánjogi aktus, melynek során az alperes magánjogi jogalanyként járt el, a kettő pedig elkülönül egymástól, ugyanakkor ezen személyi egybeesés figyelembevételével kell megítélni az I. rendű felperes által állított együttműködési és tájékoztatási kötelezettségszegést, azt is tekintetbe véve, hogy pályázóként önállóan is terhelte tájékoztatói kötelezettség, illetve alperes által előírt együttműködési kötelezettség a pályázató közreműködőjének minősülő főépítésszel, mely a per eddigi adatai szerint megvalósult.

Figyelemmel arra, hogy a fentiek tisztázása meghaladja a jogorvoslati eljárás kereteit, a Fővárosi Ítéltábla a II. rendű felperesi kereset elutasítására vonatkozó, a Pp. 213. § (2) bekezdése alkalmazásával meghozott részítéleti döntésen túlmenően az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 252. § (3) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, ekörben a per újabb tárgyalását és újabb határozat hozatalát elrendelve.

A megismételt eljárásban a kárigényt érvényesítő I. rendű felperes bizonyítási terhe mellett elsődlegesen az igazságügyi szakértői bizonyítás fentiek szerinti kiegészítése szükséges, a jogvita elbírálásához elengedhetetlen - fentiekben meghatározott - releváns szakmai kérdések tisztázásához. Megjegyzi a Fővárosi Ítéltábla, hogy költségkímélés céljából célszerűnek mutatkozna a szakvéleménye 6. pontjában az alperesi rendeletalkotás folyamatát már feltáró és elemző ... szakvéleménye kiegészítése.

Rámutat a Fővárosi Ítéltábla arra, hogy a csupán jogalapra vonatkozó döntés körében is a kárfelelősség kárfajtánként szorul vizsgálatra és a közbenső ítélet meghozatalát követően csak a kárösszeg bizonyítására folytatható az eljárás a Pp. 213. § (3) bekezdésének utolsó fordulatából következően, ezért az elsőfokú bíróság nem mellőzhette volna I. rendű felperes felhívását annak pontos megjelölésére, hogy a tényleges kárként érvényesített 10.203.319 forintos igénye konkrétan milyen tételekből áll, kellően nem tisztázott, hogy az eredeti tervezés és engedélyeztetés, vagy az átervezés és kérelem visszavonása utáni újbóli engedélyeztetés elvégzéséhez kapcsolódóan érte-e kár, esetleg mindkettő révén, és azt mennyiben érvényesíti. Az elsőfokú bíróság közbenső ítéleti döntése hiányossága az is, hogy - az indokolásból kitűnően - nem tért ki a tényleges kárért, csupán az elmaradt haszonért fennálló kárfelelősség vizsgálatára, továbbá nem vette számba és nem vizsgálta a károsító cselekménybe beleegyezésre alapított alperesi védekezés megalapozottságát sem, a megismételt eljárás során ezen hiányosságok kiküszöbölésével is kell az újbóli érdemi határozatát meghoznia.

A Fővárosi Ítéltábla II. rendű felperest keresete elutasítása folytán pervesztesként a Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezte alperes együttes első- és másodfokú perköltsége megfizetésére, melyet a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdésében foglaltak alkalmazásával mérlegeléssel 525.000 forint + áfa jogi képviselési munkadíjban állapított meg és a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján kötelezte az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 48.000 forint jogorvoslati illeték állam javára történő megfizetésére.

Határozata hatályon kívül helyező jellegére is tekintettel a Fővárosi Ítéltábla I. rendű felperes és alperes jogorvoslati perköltségét - mely a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3), (5) és (6) bekezdésében foglaltak figyelembevételével meghatározott, a kifejtett ügyvédi tevékenységhez

igazodóan mérsékelt, fejenként 25.000 forint + áfa összegű jogi képviselési munkadíjból, valamint az I. rendű felperes illetékfeljegyzési joga folytán, az alperes illetékmentessége folytán Magyar Állam által előlegezett 48.000-48.000 forint jogorvoslati illetékből áll - a Pp. 252. § (4) bekezdés alapján csupán megállapította, annak viseléséről a megismételt eljárásban az elsőfokú bíróság határoz.

Budapest, 2017. május 16.

. Tibold Ágnes s.k. a tanács

elnöke

Levek Istvánné dr. s.k. előadó

bíró

. Felker László s.k. bíró