

A Fővárosi Ítéltábla a Ügyvédi Iroda (...., ügyintéző: dr. ... ügyvéd) által képviselt ... (felperes címe) felperesnek a ... Ügyvédi Iroda ... ügyintéző: dr. ... ügyvéd) által képviselt alperes neve **(alperes címe)** alperes ellen kártérítés megfizetése iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2018. január 26. napján meghozott számú ítélete ellen a felperes által 84. sorszámon benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett rendelkezését nem érinti, fellebbezett részét helybenhagyja;

kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 1.000.000 (Egymillió) forint + áfa másodfokú perköltséget, valamint az államnak külön felhívásra 2.500.000 (Kettőmillió-ötszázezer) forint le nem rótt jogorvoslati illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes keresetét elutasította, és kötelezte, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 29.936.300 forint tőkét, valamint annak 2013. október 30. napjától, 988.738 forint tőkét, valamint annak 2013. december 1. napjától, 5.932.428 forint tőkét, valamint annak a 2014. december 20. napjától, 6.115.908 forint tőkét, valamint annak 2015. december 20. napjától, 6.506.280 forint tőkét, valamint annak 2016. december 20. napjától, 5.830.000 tőkét, valamint annak 2017. május 30. napjától a kifizetésig járó, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat nyolc százalékponttal növelt értékű késedelmi kamatát, ezt meghaladóan a viszontkeresetet elutasította; a felperest 3.000.000 forint le nem rótt illeték külön felhívásra állam javára történő megfizetésére, valamint arra kötelezte, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 9.575.962 forint perköltséget.

A kereset - melyben a felperes 120.000.000 forint tényleges kár, 110.000.000 forint elmaradt haszon, és 20.000.000 forint nem vagyoni kártérítés megfizetésére támasztott igényt, arra hivatkozva, hogy az alperes a vele 2009. február 11-én a törökbálinti hrsz. alatti, utóbb telekalakítással érintett ingatlanra megkötött ráépítési és földterület használati megállapodásban foglaltakat megszegte, és ezzel összefüggésben kárt okozott - elutasítását a szerződésszegés

bizonyítatlanságával indokolta.

A nagynyomású gázvezeték kiváltásával összefüggő kötelezettség tekintetében rögzítette, hogy a telekalakítás előtti, 68. sorszám alatt becsatolt tulajdoni lap, valamint a 28/A/1. sorszám alatt becsatolt alpolgármesteri előterjesztés szerint a perbeli belterületi hrsz. alatti ingatlant gázszolgalmi jog terhelte, amennyiben a felperes tőle elvárhatóan az ingatlan-nyilvántartás adatait megtekinti a szerződés megkötése előtt, úgy az alperes tájékoztatása hiányában is közhitelesen tudomást szerezhetett a gázszolgalmi jogról. Az ingatlan-nyilvántartás megtekintésének az elmulasztása a saját kockázata, így nem hivatkozhat arra, hogy az ott bejegyzett adatokról, jogokról és tényekről az alperes tájékoztatása alapján kívánt tudomást szerezni. A szerződés 3.2. pontjában egyébként kifejezetten lemondott arról, hogy az alperessel szemben követelést terjesszen elő, amennyiben a perbeli ingatlan mégsem alkalmas az általa megvalósítani kívánt sportlétesítmény építési helyének, továbbá a szerződés 3.1. pontja szerint a felperes által ismert és megtekintett állapotban lévő ingatlanra került sor a ráépítési jog engedésére. A perben nem volt vitás, hogy a szerződést a törökbálinti belterületi hrsz.-ú ingatlanból kialakításra kerülő hrsz.-ú ingatlanra kötötték. Az 1959. évi IV. törvény (rPtk.) 4. § (1) és (4) bekezdései értelmében a beruházó felperestől elvárható volt, hogy a hrsz.-ú ingatlant terhelő gázszolgalmi jog telekalakítás utáni alakulásáról, illetőleg a gázszolgalmi jog alapjául szolgáló gázvezeték hollétéről tájékozódjon, figyelemmel arra, hogy ez alapvetően az érdekében állt a beruházás megvalósításához, amennyiben ennek nem tett eleget, saját felróható magatartásából adódóan nem tudott a gázvezeték hollétéről, ennek megítélésére pedig a rPtk. 4. § (4) bekezdése irányadó. A telekalakítás utáni tulajdoni lapból egyértelmű, hogy a hrsz.-ú ingatlant is gázszolgalmi jog terhelte, így egyértelműen a felperes kockázata volt az ingatlan alatt húzódó gázvezetékbe eredő hátrány. A rendelkezésre álló bizonyítás eredménye alapján az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy az alperes a szerződésben foglalt rendelkezésektől függetlenül akként döntött, hogy a gázvezetékét saját beruházásában kiváltja, majd ezzel összefüggésben megfelelő intézkedéseket tett. Ez következik a 21/A/52., 53., 54., 55. sorszám alatti iratokból, és ugyancsak ezt támasztja alá az F/2. sorszám alatt becsatolt, az ingatlan átadásáról 2010. augusztus 16-án készített jegyzőkönyv. Utóbbiból egyértelmű, a felperes annak tudatában vette át a perbeli ingatlant, hogy az alperes a gázvezeték kiváltása tárgyában - mely a szerződés 2.3. pontja szerinti együttműködési kötelezettségek teljesítésének felelt meg - intézkedett annak érdekében, hogy a sportközpont mielőbb megvalósulhasson. 2012. május 2-án a gázvezeték kiváltás műszaki átadás-átvételi eljárása lefolytatásra került, a felperes törvényes képviselője a 2012. május 30-i alperesi bizottsági zárt ülésen jelen volt, a jegyzőkönyv szerint elhangzott a részéről, hogy a gáz kiváltása műszakilag megtörtént, de fizikailag még mindig nem valósult meg. A 2011. novemberi megrendelői építési napló bejegyzés szerint tudott arról, hogy a gázvezeték kiváltása ... vállalkozó részéről megtörtént, ezért a fizikai kiváltás tényéről tudott, e körben tájékoztatás nyújtása felé szükségtelen lett volna. Az alperes az átadás-átvételi eljárás alapján a-vel 2011. július 19-én megkötött szerződésnek megfelelően 2012. május 8-án használatbavételi engedély kiadását kérte, a jogerős határozat a fenti cég részére megküldésre került. Az utóbbi megállapodás alapján a feladata volt, hogy az előre kötéssel kapcsolatban kiértse a gázfogyasztókat, megszervezze és a szükséges mértékben részt vegyen ebben a munkában. Mindebből következően az alperes a szerződés 2.3., 3.12. pontjaiban foglalt együttműködési kötelezettségének eleget tett, szerződésszegés nem terheli, az adott helyzetben általában elvárható módon járt el.

Nem találta alaposnak az elsőfokú bíróság a felperes azon hivatkozását, hogy az alperes felé jelezte azt, a gázvezeték akadályozza a beruházás megvalósítását, erre kizárólag a 2013. április 22-i levelében került sor, sem korábban, sem később erre akadályközlésként nem hivatkozott, annak ellenére, hogy az építési naplóban ez a körülmény 2012 áprilisában építési akadályként megjelent, továbbá a szerződés 8.2. pontja szerint a teljesítési akadályokról észszerű időn belül tájékoztatási kötelezettség terhelte az alperes felé.

E körben rögzítette az elsőfokú bíróság azt is, hogy a felperes az építési engedély határidejének lejártát, továbbá a 2011. július 25-i, az építési munkák megtiltására irányuló levele kézhezvételét követően, 2011. december 9-én, majd 2012. január 2-án kötött a perbeli létesítmény kivitelezésére vállalkozási szerződést, és 2011. december 13-án a munkák megkezdődtek. A tiltás ellenére történő, illetve az építési engedély lejártát követő munkakezdés a felperesnek felróható, a rPtk. 4. § (4) bekezdése alapján értékelendő magatartás.

Nem osztotta az elsőfokú bíróság a felperes azon állítását, az alperes azzal, hogy a zöldfelületi mutató megváltoztatására vonatkozó kötelezettségének nem tett eleget, akadályozta a beruházást, e körben valójában azt sérelmezte, hogy az alperes a vállalása ellenére jogszabállyal nem rendezte a perbeli területre vonatkozó előírásokat. Kiemelte az elsőfokú bíróság, hogy a jogalkotásbeli mulasztással okozati összefüggésben álló károsodás nem hoz létre a jogalkotó és a károsult között polgári jogi jogviszonyt. A polgári bíróság nem állapíthatja meg azt, hogy a jogalkotás sérelmezett elmulasztása jogellenes, így a kárfelelősség alapvető feltétele, a jogellenesség hiányzik. Ezen túlmenően az alperes szerződésben rögzített együttműködési kötelezettsége nem foglalta magában a jogalkotási kötelezettséget, utóbbi közjogi és alkotmányjogi jogszabályokon nyugszik. Kifejtette azt is, hogy a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 24. § (2) bekezdés f) pontja és 26. § (1) bekezdése, valamint 2. számú melléklete alkalmazásával a különleges beépítésre szánt területek legkisebb zöldfelületi határértéke 40%, a zöldfelületi mutatót magába foglaló helyi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelet pedig nem lehet ezzel ellentétes. A jogerős építési engedély rögzítette a létesítmény műszaki jellemzői között a beépítettséget, illetve a tervezett zöldfelületi arányt, a per során nem volt vitás, hogy a kivitelezés a hatósági építési engedélyben foglaltaktól eltért, a lefolytatott igazságügyi szakértői bizonyítás eredménye szerint az ingatlanon elvégzett szerkezetépítési munkák eltértek a területre vonatkozó helyi építési szabályzat előírásaitól is. Mindebből következően a felperes sértette meg a szerződés 5.1. pontjában foglalt kötelezettségét, így e körben is alkalmazandó a rPtk. 4. § (4) bekezdése.

Az elsőfokú bíróság véleménye szerint alaptalanul hivatkozott a felperes arra is, az alperes azzal, hogy indokolatlanul megtagadta a tulajdonosi hozzájárulást, TAO támogatási lehetőséghez nem jutott. Az alpereshez intézett levélből ugyanis nem derült ki, hogy a támogatási pályázat elnyeréséhez milyen feltételeknek kell a felperesnek megfelelnie, illetve azt hogyan lehet igénybe venni. A TAO támogatás igénybevétele érdekében két sportszervezettel 2012 januárjában megkötött megállapodásról az alperest a szerződés 8.2. pontjában rögzített kötelezettsége ellenére nem tájékoztatta; ebben az időszakban a felperes már késedelembe esett a teljesítéssel, eltért a jogerős építési engedélytől; a támogatási feltételek teljesítésének az előkészítése sem volt maradéktalan a részéről, mindezt maga sem úgy járt el, ahogyan az adott helyzetben elvárható lett volna a TAO támogatással összefüggésben, így az alperes együttműködési kötelezettsége megszegésére történő hivatkozás nyilvánvalóan alaptalan.

Nem találta bizonyítottnak az elsőfokú bíróság a felperes azon állítását sem, hogy az alperes a 2010. évi választások után a projekt ellehetetlenítésében volt érdekelt. A ... Zrt.-hez intézett, 2013. márciusi alperesi levéllel összefüggésben nem igazolta, hogy az ténylegesen akadályt jelentett volna a kivitelezés folytatásában, ebben az időszakban egyébként már nem folyt építési tevékenység, és annak esetleges akadályáról csak a 2013. április 22-én kelt levelében tett bejelentést az alperesnek, aki ebben az időszakban már tudott a jogerős építési engedélytől való eltérésről, illetve a szerződésszegésekről. A felperes nem fejtette ki, hogy az alperesi képviselő-testületi ülések zártsága milyen okból érintette a beruházást, illetőleg gátolta annak befejezését.

A 20.000.000 forint nem vagyoni kár tekintetében a felperes a rPtk. 78. § (2) bekezdése szerinti tényállási elem megvalósulását maga sem állította, önmagában arra alapította ezen követelését, hogy az alperes szerződésszegő magatartása és ezáltal a beruházás megghiúsulása a jóhírnevét sérti. Szerződésszegő magatartás bizonyítottsága hiányában viszont a jóhírnév sérelmével összefüggésben sem keletkezhett kára.

Az elsőfokú bíróság a viszontkeresetet - melyben az alperes a felperes szerződésszegésére alapított 2013. október 29-i elállására hivatkozással az eredeti állapot helyreállításaként a félbe hagyott építmények saját költségen történő lebontására, a keletkező törmelék elszállítására kötelezést, valamint a perbeli terület átadásáig mindösszesen 45.309.655 forint és járulékai földhasználati díj megfizetését kérte - érdemben vizsgálta, nem osztotta a felperes e körbeni eljárási kifogását.

Álláspontja szerint a szerződéstől történő elállásból következő eredeti állapot helyreállítás és elszámolás iránti igény a felperesi keresettel azonos jogviszonyból ered, mindkét fél követelése a perbeli szerződéssel függ össze, továbbá az egymással szemben támasztott pénzkövetelések beszámításra alkalmasak. Nem alapos a felperes azon hivatkozása, hogy a viszontkeresetről döntés előfeltétele az elállás jogszerűségéről történő döntés, melynek viszont akadály, hogy erre vonatkozóan sem kereseti, sem viszontkereseti kérelem nem került előterjesztésre. Ugyan az elállás jogszerűségének a megállapítását az alperes viszontkeresettel nem kérte, viszont ennek perjogi feltételei nem is állnának fenn az 1952. évi III. törvény (rPp.) 123. § (1) bekezdésére tekintettel, mivel az elállás jogkövetkezményeként marasztalási igény előterjesztésének van helye.

Rögzítette, hogy a szerződés egyik félnek sem biztosított elállási jogot, így a rPtk. 320. § (1) bekezdése értelmében a jogszabályon alapuló elállási joggyakorlás volt vizsgálható, az elállás jogcímeiként az alperes a rPtk. 298., 300. illetve 320. §-ait jelölte meg. A rendelkezésre álló peradatok alapján megállapította, hogy a felperes az építési engedély jogerőre emelkedésétől számított 30 napos (kivitelezés megkezdése), 16 hónapos (épületek kivitelezése), valamint 24 hónapos (szabadtéri sportpályák elkészítése) határidőt nem tartotta be, azok eredménytelenül teltek el, így a rPtk. 298. § a) pontja szerint a teljesítéssel késedelembe esett.

Nem osztotta a felperesnek a beruházási terület munkavégzésre alkalmas állapotban történő késedelmes átadására hivatkozását, tekintve, hogy a perbeli jogviszony nem vállalkozási szerződés, hanem ráépítési és földterület-használati megállapodás. A szerződés 3.1. pontja szerint az okirat aláírásával engedett az alperes a felperesnek ráépítési jogot, illetve engedte az ingatlan használatát, a 3.3. pont értelmében 2009. január 1. napjától indult a határozott időtartamú földhasználat, így ettől kezdődően az ingatlan használatára jogosult volt, nincs relevanciája a 2010. augusztus 16-i jegyzőkönyvnek. A felperes volt ügyvezetőjének, ... a tanúvallomásából kitűnt, hogy az építési engedélyezési eljárás elhúzódása mellett a beruházás finanszírozása sem volt megoldott, ezért csúszott a kivitelezés kezdete, az ingatlan felperesi késedelmes átvétele tehát nem róható az alperesnek. A kereset elbírálása körében részletezettek szerint a gázcső kiváltás vonatkozásában az alperes részéről szerződésszegés, felróható magatartás nem volt megállapítható, mindezért felperesi késedelmet kizáró jogosulti késedelem a rendelkezésre álló adatok alapján nem állt fenn, így a felperes rPtk. 303. § (3) bekezdésére hivatkozása is alaptalan.

A rPtk. 300. § (1) bekezdése alapján vizsgálta az elsőfokú bíróság, hogy a késedelem az alperes számára érdekmúlást eredményezett-e. Nem volt vitás és ... igazságügyi szakértő véleményéből is egyértelműen kitűnt, hogy a kivitelezés a jogerős építési engedélytől eltérően folyt, mely a szerződés 3.4., 3.8., 5.1. pontjai szerint nem volt megengedett, illetve módosítást kellett volna kezdeményezni, melyre nem került sor, a felperes tehát megszegte a szerződésben vállalt kötelezettségeit. A TAO támogatással összefüggésben előterjesztett kereseti kérelem kapcsán már megállapítást nyert, hogy az üzemeltetéssel összefüggésben a felperes a szerződés 8.2. pontjában foglalt kötelezettségének nem tett eleget, és a sportszervezetekkel kötött megállapodásokkal megsértette a szerződés 5.5., illetve 5.6. pontjaiban foglaltakat is.

Az 51/T. sorszám alatti iratokból megállapítható, hogy 2012 áprilisát követően csak a tenispálya építési munkálatai zajlottak, az építkezés ezt követően finanszírozási okból állt le, melyet ... tanúvallomása is alátámasztott. A tényleges kivitelező a ... Kft.-nek a vállalkozói díj kiegyenlítetlenségére tekintettel mondott fel, ezzel összhangban vallott ... a kivitelezés finanszírozási nehézségeire.

A fenti szerződésszegések, illetve a kivitelezés félbehagyása alapján az alperes alapos okkal jutott

arra az elhatározásra, hogy a szerződéses jogviszony fenntartása, annak teljesítése már nem áll az érdekében, mindezért a 2013. október 29-én gyakorolt elállása jogszerű.

A rPtk. 320. § (1) bekezdése értelmében az elállás a szerződést felbontja, a rPtk. 319. § (3) bekezdése alapján a már teljesített szolgáltatások visszarendezésének, azaz az eredeti állapot helyreállításának van helye. Ezen kötelezettség teljesítése során viszont különbséget kell tenni a ráépítési és a használati megállapodás között. Az alperes az elállás jogkövetkezményeként a felperes arra kötelezését kérte, hogy a félbehagyott építményeket saját költségén bontsa le, a törmeléket szállítsa el, az ennek megfelelő ítélet végrehajthatósága azonban nem lenne biztosított, figyelemmel arra, hogy a munkavégzéshez hatósági engedélyek beszerzése lenne szükséges.

A földhasználati szerződés esetén az eredeti állapot visszaállítása lehetetlen, a használatot nem lehet meg nem történtté tenni, így az elállás időpontjával a szerződés a jövőre nézve szűnik meg, a felek további szolgáltatással nem tartoznak egymásnak. Ugyanakkor a szerződés alapján a felperes földhasználati díjat tartozott fizetni, az 5.10. pont alapján alkalmazandó 4.3. pont szerint évente bruttó 15.300.000 forintot. A felperes e körben a szerződés teljesítésére köteles, ezért az elsőfokú bíróság az összecszerúségében aggálytalan viszontkereset szerint marasztalta a felperest 2011., 2012. teljes évre, továbbá 2013. október 31-ig, a díj esedékességét a szerződés megszűnését követő napban megállapítva. A földhasználati jog megszűnésére vezetett a szerződéses jogviszony megszűnése, ettől kezdve a felperes jogcím nélküli birtokosnak minősül, így az ezt követő időszakra járó földhasználati díjat az elsőfokú bíróság a ... Kft. igazságügyi szakértő aggálytalan szakvéleménye alapján állapította meg.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, melyben a megváltoztatását, az alperes keresete szerinti marasztalását, és a viszontkereset teljes elutasítását kérte.

Fenntartotta azt az álláspontját, hogy a gázvezeték kiváltására - amelyre az alperes utólag kötelezettséget vállalt - késedelmesen került sor, ennek következtében állt le a beruházás és ezzel összefüggésben érte kár. Az elsőfokú bíróság annak megállapítása során, hogy a felperesnek kellő gondosság tanúsítása mellett tudnia kellett arról, hogy a nagynyomású gázvezeték hol húzódik, illetve hogy a gázvezeték kiváltásával kapcsolatos kötelezettségét az alperes teljesítette, nem vette figyelembe a rendelkezésre álló tényeket, illetve bizonyítékokat. A perbeli megállapodás megkötését követően - függetlenül a szerződés rendelkezéseitől - az alperes saját döntése alapján kötelezettséget vállalt a gázvezeték költségvállalás melletti kiváltására, ez egyben azt is jelentette, hogy a kialakult helyzetért a felelősségét elismerte. Ezen kötelezettségvállalás folytán nincs relevanciája annak, hogy a felperes a szerződés megkötését, illetve az alperesi vállalat megelőzően egyébként általában elvárható magatartást tanúsított-e, a felperes ugyanis kifejezetten az alperes utóbb vállalt kötelezettsége megsértéséből eredően terjesztette elő a kártérítési igényét. Bár a fent kifejtettek értelmében a gázvezeték elhelyezkedésével kapcsolatos felperesi ismeretszerzés relevanciával nem bír, nem hagyható figyelmen kívül, hogy a a közműegyeztetés során akként nyilatkozott, a tervezett létesítmény a meglévő gázelosztó vezeték védőövezetét nem érinti (8/F/18.). A felperes ezen közműnyilatkozat beszerzése során az általános elvárhatóság szabályainak megfelelően járt el és azt a tájékoztatást kapta, hogy a gáznyomócső a védőövezetet nem érinti, így alappal kezdhette el a beruházást. Tévesen értékelte az elsőfokú bíróság azt a tényt is, hogy a hrsz.-ú ingatlanból létrejött - a perbeli sportlétesítménynek helyet adó - hrsz.-ú ingatlan gázszolgalmi jog terhelte, utóbbiból ugyanis nem következik az, hogy egy adott felépítmény az ingatlanon nem helyezhető el. A közműegyeztetés célja éppen az, hogy tisztázza, a gázszolgalmi jog érinti-e a tervezett beruházást, jelen esetben pedig a közműnyilatkozat erre nemleges választ adott. A kereset elutasításának azon indoka tehát nem felel meg a tényeknek, hogy a felperes a nagynyomású gázvezeték természetbeni elhelyezkedésével kapcsolatban nem tanúsított elvárható magatartást, a fentiek éppen ennek az ellenkezőjét igazolják, és miután kiderült, hogy a nagynyomású gázvezeték a tervezett beruházás alatt húzódik, a felperes az alperes

kötelezettségvállalására tekintettel alappal bízott abban, hogy a gázvezeték kiváltása és „élőre kötése” lezajlik.

Fenntartotta a felperes azon állítását is, csupán a perben szerzett tudomást arról, hogy a gázvezeték „élőre kötése” megtörtént. Az alperes maga sem vitatta, hogy a felperes 2013. április 22-i levele kézhez vételét követően sem adott arra vonatkozó tájékoztatást, hogy a gázvezeték műszaki átadás-átvétele, a használatbavételi engedély kiadása, az üzemeltetésbe adás megtörtént, az „élőre kötés” feltételei teljesültek. Az elsőfokú bíróság tévesen nem értékelte azon jelentős körülményt, hogy a gázvezeték kiváltása nem az alperes által megbízott vállalkozó tevékenységével, hanem azáltal fejeződik be, hogy a tervezett felépítmény alatt húzódó gázvezetéken már nem folyik gáz, ezen körülményről a felperes viszont nem kapott tájékoztatást. Mindez cáfolja azt az ítéleti megállapítást, hogy az alperes a gáz kiváltása során általában elvárható módon járt el, a felperes ugyanis az alperesnek felróható okból nem tudta, hogy a beruházás folytatásának az akadálya elhárult. Az alperes a beruházás körében tanúsított magatartása megváltozására a felperes nem a lehetetlenülés jogi kategóriája körében hivatkozott, ezzel kívánta indokolni, hogy az alperes a beruházás akadályának elhárultáról szóló tájékoztatást a részére nem adott. Téves annak ítéleti megállapítása is, hogy a felperes az új gázcső elhelyezkedéséről tudott, az elsőfokú bíróság ugyanis nem tett különbséget a gázcsövek elhelyezése és a gázvezeték „élőre kötése” között, az alperesi felróhatóság abban áll, hogy a felperes nem kapott tájékoztatást a gázkiváltás befejeződéséről, a régi gázvezeték elzárásáról, arról, hogy a beruházás folytatható lenne, ennek a tájékoztatásnak az elmaradása következtében nem volt ismerete arról, hogy a beruházás akadálya megszűnt. Az alperest a gázkiváltás átadás-átvételére nem hívták meg, ennek megtörténtéről sem tájékoztatták, arról sem, hogy a használatbavételi engedély kiadása és az üzemeltetésbe adás megtörténtével a felperesnek lehetősége van a továbbiakban az ügyben eljárni, és a-t sürgetni az „élőre kötés” érdekében.

Tévesen nem értékelte az elsőfokú bíróság azt a körülményt sem, hogy a perbeli szerződés 3.12. pontja szerint az alperes szavatolta, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanra harmadik személynek nincs olyan, akár az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, akár azon kívül szerzett joga, amely a beruházót korlátozná vagy akadályozná abban, hogy a szerződésben meghatározott követelményrendszernek megfelelő létesítményt felépítse, a sportközpont tulajdonjogát megszerezze. Ezen szerződéses rendelkezés nyilvánvalóan a szerződéskötést követően újonnan létrejövő ingatlan tekintetében vállalt jogszavatosság, ennek ellenére a kialakításra került hrsz.-ú ingatlan alatt gázvezeték húzódott.

Iratellenesen rögzítette az elsőfokú bíróság azt, hogy 2013. április 22-ét megelőzően a felperes a gázcsőkiváltás hiányát a beruházás akadályaként nem kifogásolta, ..., a felperes akkori ügyvezetője ugyanis ezt több alkalommal jelezte az illetékes alperesi bizottságok előtt (A/51. sorszám alatti jegyzőkönyv), utóbbi okirat egyébként azt is igazolja, a felperes abban a feltevésben volt, hogy az „élőre kötés” nem történt meg.

Ugyancsak lényeges körülmény, hogy maga az alperes nyilatkozott akként, a helyi építési szabályzatban a tárgyi gázvezeték nem került feltüntetésre, a felperes tehát hiába tájékozódott volna, illetve a korábban már hivatkozott közműnyilatkozat értelmében alapos okkal feltételezte, hogy a tervezett felépítmény a gázszolgalmi joggal nem érintett.

Az elsőfokú bíróság nem értékelte azt a jelentős ténytet sem, hogy a hatósági tiltást adott ki a beruházás folytatására, sőt bírságot is kilátásba helyezett, önellentmondásos ezért az ítélet, mert a felperes terhére rója a beruházás késedelmét, ugyanakkor a tiltás okán azt el sem lehetett volna kezdeni.

További önellentmondása az ítéletnek, hogy egyfelől azt rögzíti, hogy az építkezés a gázvezeték kiváltásának az elmaradása okán maradt abba, máshol pedig azt, hogy finanszírozási okok eredményezték az építkezés leállítását. Amellett, hogy utóbbi megállapítás iratellenes, ..., illetve ... tanúvallomásán nem alapulhat, mert előbbi az alperes alkalmazottjaként semmilyen információval nem rendelkezett a felperes vagyoni helyzetéről, ... tanú pedig nyilvánvalóan elfogult. Az eljárás

során a felperes hivatkozott arra, hogy a ... Zrt.-től felvett 50.000.000 forint hitelösszeg mellett további 50.000.000 forint lehívására volt lehetősége, ezt viszont éppen a gázvezeték miatti bizonytalan helyzet folytán nem vette igénybe, ez a fenti tanúvallomásokkal szemben azt igazolja, hogy finanszírozási problémák nem álltak fenn.

A viszontkereset elutasítását arra hivatkozással kérte, hogy eljárásjogi akadályok miatt erről döntéshozatalnak nem volt helye. Az elsőfokú bíróság annak ellenére, hogy nem osztotta a felperes azon álláspontját, hogy a viszontkereset megítélésének előfeltétele az elállás jogszerűségének a tisztázása, az utóbbira kitérve az elállás tekintetében is állást foglalt, figyelmen kívül hagyta, hogy e körben sem kereseti, sem viszontkereseti kérelem nem állt a rendelkezésére, a döntéssel tehát túlterjeszkedett a viszontkereseti kérelmen.

Az ítélet indokolása szerint az alperes a viszontkeresetében az elállása jogalapjaként a rPtk. 298. §-át, 300. §-át, illetve 320. §-át jelölte meg, ez viszont iratellenes megállapítás. A 2013. október 29-i elállás ugyanis kizárólag felperesi szerződésszegésre hivatkozást tartalmazott a rPtk.-nak az elállásra vonatkozó szabályozása említése nélkül. Az elsőfokú bíróság az elállásban rögzített okokat vehette volna figyelembe, nem módosíthatta volna a jognyilatkozatban rögzített jogcímeket. Az elállás egyértelműen szerződésszegésre alapított, ez azonban nem elállást, hanem felmondást alapozhatott volna meg a ráépítési- és földhasználati szerződés értelmében, továbbá elállási ok nem állt fenn, ezért a szerződésszegésre hivatkozás jogszerűtlen volt.

Az alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

Álláspontja szerint a fellebbezési érvelés ellentétes a perbeli szerződés 3.2., 3.7., 3.9. és 5.10. pontjaiban foglaltakkal, továbbá a felperes által hivatkozott közműegyeztetés kiadásának körülményei, az hogy annak alapját milyen tervdokumentáció és közműnyilvántartás képezte, nem ismert. Ugyanakkor a 2011. július 25-én kiadott nyilatkozata azt rögzítette, hogy a perbeli építkezés területén a nagynyomású gázvezeték kiváltása nem történt meg, erre tekintettel minden építkezési tevékenységet megtiltott (F/5.), ennek a keltezése két évvel későbbi, mint a közműegyeztetése. 2011. július 25-én egyébként a helyszínen építési tevékenység nem folyt, az 2011 decemberében kezdődött meg, ezen időpontban a felperes akkori törvényes képviselője, ... tudott az F/5. sorszám alatti tiltó határozatról, mivel azt személyesen kapta meg, mindezért teljesen tényállásellenes a felperes azon okfejtése, abban a tudatban kezdték meg a kivitelezést, hogy a gázvezeték azt nem befolyásolja.

A beruházás 2012. áprilisi félbemaradása okaként ...; a tényleges kivitelezést végző vállalkozás törvényes képviselője finanszírozási nehézséget nevesített, többször nyilatkozta, hogy a ki nem váltott gázvezeték nem akadályozta volna az építkezést.

Az építési engedély 2011. július 15-én lejárt, az alperes a 230/2011. (VI. 16.) ÖK határozatában rögzítette, hogy amennyiben a beruházás nem kezdődik meg, eláll és az építési engedély meghosszabbításához nem járul hozzá. Az építés hatósági iratok egyértelműen alátámasztják, hogy a felperes az építési engedély érvényessége alatt a kivitelezést nem kezdte meg, az építési napló megnyitására az engedély lejártát követően, 2011. december 12-én került sor, majd a munkálatokkal 2012. április 4-én leállt. A felperes tehát 2011 decemberében annak ismeretében kezdte meg a kivitelezést, hogy az építési engedély érvényessége lejárt, tudta, hogy csak érvényes engedély alapján építhetne, az alperes közölte, hogy nem járul hozzá az engedély meghosszabbításához, illetve a is tájékoztatta arról, hogy a gázvezeték kiváltása nem történt meg, így építési munka nem végezhető. Amennyiben a beruházás leállásának az oka mégis a gázvezeték mint akadály lett volna, a felperes a rPtk. 340. §-a alapján lenne köteles viselni a kárát, mert érvényes építési engedély nélkül és a gázszolgáltató írásbeli tiltása ellenére kezdte meg a kivitelezést.

Az alperest a gázvezetékkel kapcsolatosan semmilyen helytállási, kiváltási kötelezettség nem terhelte, késedelem a terhére nem róható, egyébként a gázvezeték kiváltása tényszerűen nem is gátolta a kivitelezést. Iratellenes az a fellebbezési érvelés, hogy az alperesnek nem állt érdekében a

beruházás megvalósítása, ennek teljes egészében ellentmond, hogy a 2010 utáni időszakban, a felperes súlyos szerződésszegései ellenére sem mondta fel a szerződést annak ellenére, hogy a beruházásnak már 2011-ben el kellett volna készülnie. A felperes a használati jog átadása tekintetében is súlyos szerződésszegést követett el, illetve az alperes 600.000.000 forint értékben jelzálog-kötelezettséget vállalt a tulajdonában lévő ingatlanra.

Álláspontja szerint alaptalan a viszontkereset elutasítására irányuló fellebbezési érvelés is. A viszontkereseti kérelem pontosan tartalmazza azokat az anyagi jogi jogszabályokat, amelyek alapján az elállásra sor került, így a rPtk. 298. §-át, 299. §-át és 300. §-át. A beruházó késedelme kétségtelenül megállapítható, mert a szerződésben rögzített teljesítési határidő eredménytelenül telt el. Az érdekmúlást megalapozták azok a körülmények, hogy a beruházó kifejezett tiltás ellenére, érvénytelen engedély alapján kezdte meg a kivitelezést, eltért a szerződésben, az engedélyezési tervdokumentációban foglaltaktól, számos szerződési rendelkezést megszegett, a pénzügyi helyzete bizonytalanná vált. A beruházás során elkövetett szabálytalanságokból, az elkészült építmény műszaki állapotából következően a felperestől szerződésszerű teljesítés nem volt elvárható, az elkészült építmény gazdaságosan nem hasznosítható, azt el kell bontani. A felperes a per során többször úgy nyilatkozott, hogy nem kívánja keresettel vitatni az elállást, felhívás ellenére sem kezdeményezett erről jogvitát. Helytállóan fejtette ki az elsőfokú bíróság, hogy az elállás jogszerűségének a megállapítására az alperes viszontkeresetet nem terjeszthetett volna elő, tekintve, hogy az elállás következtében teljesítést követelhetett.

A Fővárosi Ítéltábla a jogorvoslati eljárás során a viszontkereset részbeni elutasítására vonatkozó ítéleti rendelkezést nem bírálta felül, figyelemmel arra, hogy az elsőfokú bíróság határozata e körben - fellebbezés hiányában - a rPp. 228. § (3) bekezdése szerint jogerőre emelkedett.

A felperes fellebbezése nem megalapozott.

Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel érintett körben eljárásjogi szabálysértés nélkül meghozott ítéletében a tényállást kellően feltárta, és helytálló az abból levont azon jogi következtetése, hogy a kereset elutasításának, valamint a felperes viszontkereset szerinti részbeni marasztalásának volt helye.

A Fővárosi Ítéltábla az alábbiak szerint nem osztotta a kereset elutasítását vitató azon fellebbezési érvelést, hogy a nagynyomású gázvezeték kiváltására vonatkozó, a szerződéskötést követően vállalt kötelezettsége megszegése - melyet a kiváltás során megépült gázvezeték „előre kötelese” feltételeinek a bekövetkeztéről való tájékoztatás elmulasztásában jelölt meg - folytán az alperest a rPtk. 318. § (1) bekezdésén keresztül alkalmazandó rPtk. 339. § (1) bekezdése szerint kárfelelősség terheli.

Az ítélet indokolása elleni fellebbezés hiányában kétségbe nem vonnak minősül az elsőfokú bíróság arra levont következtetése, hogy az alperes a 2009. február 11-i szerződésben rögzített feladatain kívül a 2.3. pontban rögzített együttműködési kötelezettségét utólag kibővítvé elvállalta a tervezett beruházással érintett gázvezeték saját költségén történő kiváltását. A felperes azt nem igazolta, hogy az alperes ezzel a kárért fennálló felelősségét ismerte volna el, ugyanakkor azon fellebbezési okfejtése helytálló, hogy a keresetet elutasító ítéleti rendelkezés felülbírlata a fenti alperesi kötelezettség szerződésszerű teljesítésének a megítélését és nem az annak elvállalásáig tanúsított magatartások értékelését kívánta meg.

Figyelemmel arra, hogy az alperesi kötelezettség a 2009. február 11-i megállapodásban rögzített szerződéses célt szolgálta, ahhoz a beruházás megvalósítását előmozdító intézkedésként társult, így az új vállalás a felek között nem hozott létre önálló jogviszonyt, az e körbeni teljesítés, illetve a

felek ahhoz kapcsolódó eljárása a szerződés rendelkezései alapulvételével volt vizsgálható.

Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok okszerű, rPp. 206. § (1) bekezdése szerinti értékelésével állapította meg, hogy az alperes a gázkiváltási kötelezettségének a tőle adott helyzetben elvárható intézkedések megtételével maradéktalanul eleget tett: a kivitelezésre a szerződést (21/A/54.) és a megvalósításhoz szükséges műszaki, valamint jogi feltételek érvényesülését biztosító együttműködési megállapodást a-vel megkötötte (21/A/55.); szolgáltatói szakvéleményt (21/A/52.), bányakapitánysági létesítési engedélyt (21/A/53.) szerzett be; a munkaterületet kivitelezésre a bányakapitányság felé történő bejelentést követően átadta (21/A/56/1., 21/A/56/2.); az elkészült műre az átadás-átvételt 2012. május 2-án lebonyolította (21/A/61.); a gázvezeték „élőre kötéséhez” szükséges használatbavételi engedélyt megkérte (21/A/62.); a használatbavételt az illetékes bányakapitányság 2012. július 19-én jogerőre emelkedett, az elosztói engedélyes részére 2012. június 22-én kiadott határozattal (21/A/63.) engedélyezte, figyelemmel az elosztóvezeték jogszerű létesítésére.

A 21/A/55. sorszám alatt becsatolt együttműködési megállapodásban foglaltak figyelembevételével helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az alperest a műszaki átadás-átvételt követően a használatbavételi eljárás megindítása, a használatbavételi engedély kiadásának kezdeményezése terhelte a javára, illetve hogy az utóbbi társaság és nem az alperes feladata volt a gázfogyasztók kiértékelése mellett az „élőre kötés” megszervezése, az abban történő közreműködés.

Az alperes a fentiekben részletezett, kétségmentesen igazolt eljárásával az általa vállalt szerződéses kötelezettségének eleget tett, a gázkiváltás menetére, eredményére vonatkozó tájékoztatási kötelezettségsegszegés sem róható a terhére az alábbiakra figyelemmel.

A mulasztásként nevesített azon körülmény, hogy a felperes nem kapott meghívást a gázkiváltási munka műszaki átadás-átvételére, a 21/A/51. sorszám alatt becsatolt alperesi bizottsági jegyzőkönyvben foglaltak értékelésével súlytalan, az elsőfokú bíróság ezen okirati bizonyíték alapján helytállóan állapította meg azt, hogy a felperes 2012. május 30-án tudott a gázkiváltás műszaki befejezettségéről. Erre vonható le ugyanis következtetés az ülésen a felperes képviselőjében megjelent ... azon nyilatkozatából, hogy „Be van téve a cső, műszakilag átadták, de fizikailag nincs átadva. Többször beszélt a kivitelezővel, a ... még mindig nem jött ki, hogy ezt átkösse.”.

Alaptalanul állított a fellebbezésben a használatbavételi engedéllyel kapcsolatos mulasztás is, az alperes 2013. január 21-én kelt megkeresésére (21/A/65.) adott bányakapitánysági válaszból (21/A/66.) egyértelmű, hogy a használatbavételi engedély nem az alperes, hanem a részére került kiadásra.

A fent idézett, 2012. május 30-i jegyzőkönyvből az következik, hogy a felperes sem az alperes, hanem a közreműködésére várt, melynek eredménytelensége esetén - ahogyan azt az elsőfokú bíróság az ítéletében helytállóan kifejtette - a szerződés 8.2. pontja szerint az alperes felé akadályközlésnek lett volna helye, erre azonban a részéről csak 2013. április 22-én került sor, korábbi közlést nem bizonyított.

Az alperes egyébként az indokolatlanul késedelmes akadályközlést megelőzve, 2013. január 21-én kelt levelével megkereste (21/A/64.) a-t az „élőre kötés” okának elmaradása tisztázása érdekében, ettől pedig a felperes sem volt elzárva, különös tekintettel ... fent idézett nyilatkozatára.

Mindezért nem foghatott helyt azon fellebbezési érvelése, hogy az alperes mulasztása következtében nem volt a beruházás folytatásához szükséges információk birtokában.

Súlytalan a szerződés 3.12. pontjában rögzített jogszavatossági kötelezettség megszegésére vonatkozó fellebbezési okfejtés is. A gázcső elhelyezkedése műszaki és nem jogi tény, azt pedig a felperes nem adta elő, hogy az ingatlant terhelő gázszolgalmi jog a beruházás lebonyolítását

ténylegesen mennyiben akadályozta. Amennyiben a gázkiváltás jogszavatossági kötelezettségen alapuló eljárásnak minősülne, a munka igazolt megvalósulása folytán e körben sincs helye alperesi mulasztás megállapításának.

A kereset elutasítása tekintetében eltérő jogi következtetés levonására a fellebbezésben hivatkozott, a 2011. július 25-i (F/5.) levele sem ad alapot, mert egyrészt nem tartalmazott a felperes számára korábban nem ismert körülményt, másrészt az adott időpontban - ... tanúvallomása szerint - az építkezés a gázcsövet nem érintve a védőövezeten kívül zavartalanul folytatható.

A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint a keresetben az alperes terhére rótt szerződésszegés fennálltának a megítéléséhez nem tartozik hozzá a felperes valós finansziális helyzetének az ismerete, így az e körbeni, a finanszírozási képességére vonatkozó fellebbezési érvelése sem releváns.

Nem megalapozott a fellebbezés a viszontkeresetnek helyt adó ítéleti rendelkezés tekintetében sem, az elsőfokú bíróság eljárásjogi szabályt nem sértve hozta meg az e körbeni döntését.

Az alperes viszontkeresete a 2013. október 29-i nyilatkozatában nevesített szerződésszegések miatti, a rPtk. 320. § (1) bekezdése szerinti elállásra alapított marasztalási igényként került előterjesztésre az eredeti állapot helyreállítása, illetve földhasználati díj megfizetése iránt.

Tekintettel arra, hogy a rPtk. 320. § (1) bekezdésének utolsó fordulata szerint az elállás a szerződést felbontja, a rPtk. 319. § (3) bekezdése értelmében pedig felbontás esetén a szerződés a megkötésének időpontjára visszamenőleges hatállyal szűnik meg, és a már teljesített szolgáltatások visszajárnak, helytálló az elsőfokú bíróság azon jogi álláspontja, hogy az elállásra alapított viszontkereset - mivel az abban érvényesített jog teljesítés követelése, mely nem kizárt - nem tartalmazhat az elállás jogszerűségének a megállapítására irányuló, a rPp. 123. §-a szerinti kérelmet. Az eredeti állapot helyreállítása és a földhasználati díj megfizetése iránti követelés jogalapi hivatkozása ugyanakkor az, hogy felperes szerződésszegései jogszerű elállást alapoztak meg, mely a szerződés felbontására vezetett, ezért nem tévedett az elsőfokú bíróság, amikor az elállás tekintetében - kereseti, illetve viszontkereseti kérelem hiányában is vizsgálta, hogy az szerződést megszüntető joghatás kiváltására alkalmas volt-e. A fellebbezésben foglaltaktól eltérően a rPp. 213. § (1) bekezdésébe ütköző döntéshozatal akkor állna fenn, ha az elsőfokú bíróság az ítélete rendelkező részében az elállás jogszerűségére vonatkozó álláspontját e megállapítással külön kifejezésre juttatta volna.

Megjegyzi a Fővárosi Ítéltábla, hogy a rPp. 123. §-a szerinti jogszabályi feltételek a felperes tekintetében fennálltak a jogmegóvási helyzetére figyelemmel, ezen joggal viszont nem élt.

Az elállás jogszerűsége tekintetében az elsőfokú bíróság helytállóan foglalt állást, a 2013. október 29-i levél a jognyilatkozati követelménynek megfelelően tartalmazta a kifogásolt felperesi szerződésszegéseket, az elállás oka konkrétan megjelölésre került, a célzott joghatás a jognyilatkozat közlésével beállt, és a szerződés felbontását eredményezte.

Az elsőfokú bíróság ugyanis a lefolytatott okirati-, tanú- és szakértői bizonyítás eredményének okszerű értékelésével vonta le azt a következtetést is, hogy a felperes bizonyított szerződésszegései érdekmúlás megállapítására adtak alapot, mely megalapozta a jogszerű elállást, e körben felülmérlegelésre okot adó körülményt a fellebbezés sem nevesített.

Tekintettel, hogy a fellebbezésben előadottak eltérő tényállás megállapítására és eltérő jogi következtetés levonására nem adtak alapot, a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét - annak nem fellebbezett részét nem érintve - a rPp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a rPp. 239. §-a szerint alkalmazandó rPp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles az alperes másodfokú perköltségét megfizetni, melyet a Fővárosi Ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) és (6) bekezdése alkalmazásával a kifejtett ügyvédi tevékenységhez igazodóan mérlegeléssel 1.000.000 forint + áfa jogi képviselési munkadíjban határozott meg, továbbá a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján köteles az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 2.500.000 forint jogorvoslati illetéket a Magyar Államnak külön felhívásra megfizetni.

Budapest, 2018. szeptember 25.

. Kurucz Zsuzsánna s.k.
a tanács elnöke

Levek Istvánné dr. s.k.
előadó bíró

. Felker László s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

...
bírószági ügyintéző