

**A Kúria  
mint felülvizsgálati bíróság  
ítélete**

**Az ügy száma:** Pfv.V.20.199/2019/3.

**A tanács tagjai:**

Dr. Bartal Géza a tanács elnöke

Dr. Bleier Judit előadó bíró

Dr. Simonné Dr. Gombos Katalin bíró

**A felperes:**

...

**A felperes képviselője:**

dr. Lóránth József ügyvéd

**Az alperes:**

...

**Az alperes képviselője:**

Dr. Hornyák Gábor ügyvéd

**A per tárgya:**

Kártérítés

**A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:**

Felperes

**A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:**

Fővárosi Törvényszék 61.Pf.634.238/2018/5.

**Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:**

Pesti Központi Kerületi Bíróság 26.P.87.198/2016/37.

**Rendelkező rész**

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperes részére 200.000 (kétszázezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak felhívásra 2.280.000 (kétmillió-kétszáznyolcvanezer) forint le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

**Indokolás**

**A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás**

- [1] A perben nem álló ... Kft. mint építtető a ... szám alatti ingatlan emeletráépítésére és tetőtér beépítésére, továbbá a ... szám alatti

ingatlan tetőtér beépítéssel történő bővítésére 2007. június 28-án és 2008. január 31-én kiadott építési engedélyek kibocsátásának feltételeként 22.800.000 forintot fizetett meg az alperesnek parkolóhelyek pénzbeli megváltása címén. Ezt követően (2008. május 30-án és 2008. június 4-én) az ingatlanokat eladta két gazdasági társaságnak (a továbbiakban: vevők). Az ingatlanok vételárának kialakításánál figyelembe vették a parkoló megváltási díjak teljesítését, és a vevők az építésügyi eljárást az eladók jogutódjaként folytatták. Az építkezések megkezdése után a vevőkkel szemben kiszabott építési és közigazgatási bírság miatt kezdeményezett végrehajtási eljárásban mindkét ingatlant árverés útján értékesítették. Az alperes 2015. július 23-án tájékoztatta az árverési vevőket, hogy a továbbépíttetőknél parkolóhely megváltási kötelezettségük nem áll fenn, mert azt az építési engedély jogerőre emelkedésének feltételeként már befizették. A felperes a vevőkkel a parkolómegváltási díj visszafizetése iránti követelések átruházása tárgyában 2015. április 20-án engedményezési szerződéseket kötött.

### **A kereseti kérelem és az alperes védekezése**

- [2] A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest 22.800.000 forint és járulékai megfizetésére. Kérelmét a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 312. § (2) bekezdésére és a 319. § (2) bekezdésére alapította. Állítása szerint az alperes jogellenesen járt el, amikor elárvereztette az ingatlanokat. Követelését kártérítés és jogalap nélküli gazdagodás címén is fenntartotta.
- [3] Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Vitatta a megváltási díj befizetését, elévülési kifogást terjesztett elő, és azt is vitássá tette, hogy a vevők a parkolóhely megváltási megállapodások tekintetében az építtető jogutódjává váltak. Véleménye szerint a vevők tehetnek arról, hogy az építési engedélyek lejártak, illetőleg, hogy tartozásuk halmozódott fel. Állította, hogy a végrehajtási eljárás megindításával nem tanúsított jogellenes magatartást, és a felek jogviszonyára a Ptk. 319. § (2) bekezdése nem alkalmazható.

### **Az első- és másodfokú ítélet**

- [4] Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította, és kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 762.000 forint perköltséget. Kötelezte a felperest, hogy az állam külön felhívására fizessen meg 1.368.000 forint feljegyzett illetéket.
- [5] Megállapította, hogy a felperes az igényérvényesítési jogosultságát az engedményezési szerződéssel igazolta. Az elévülési kifogást nem találta megalapozottnak. Kiemelte, hogy a lehetetlenülés kizárólag a parkoló megváltási szerződés tekintetében értelmezhető, amely a szerződésszerű teljesítéssel megszűnt, így nem lehetetlenült, és jogutódlás sem történt. A ... Önkormányzata Képviselő-testületének

5/2004. (III.1.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.) szabályozza mi minősül megghiúsult építkezésnek. Az építkezést két éven belül megkezdték, így az Ör. szerint megghiúsulás nem történt, ezért a felperes nem jogosult a megváltási díj visszaigénylésére. A végrehajtási eljárás kezdeményezése nem jogellenes, ezért jogellenes károkozó magatartás nem állapítható meg, míg a per eldöntésére nincs kihatással az árverési vevők és az alperes közötti jogviszony. Az építtető a parkolóhely megváltási díjat szerződés alapján fizette meg, ezért a Ptk. 361. § (1) bekezdése nem alkalmazható.

- [6] A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta, és kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 280.670 forint másodfokú perköltséget, valamint az államnak külön felhívásra 1.824.000 forint fellebbezési eljárási illetéket. Az elsőfokú ítéletet annyiban pontosította, hogy a követelés esedékessége akkor kezdődött, amikor a felperes állítása szerint a lehetetlenülés bekövetkezett, és a sikeres árverési értékesítéssel a jogelődök az ingatlanok tulajdonjogából kiestek. A felperes már 2015 áprilisában felszólította az alperest a visszafizetésre, és 2016 februárjában a pert megindította, így a követelés nem évült el.
- [7] A másodfokú bíróság megállapította, hogy az építési engedély hatósági aktus, ezzel szemben a parkolómegváltási szerződés polgári jogi megállapodás, amely teljesezésbe ment, és nem lehetetlenült. Az Ör. 6. § (4) bekezdése egyértelmű, kiterjesztően nem értelmezhető, és a befizetett összeg visszaigényelhetőségének feltételei nem állnak fenn. A vevők bizonyíthatóan megkezdték két éven belül az építkezést. A végrehajtás kezdeményezése törvényi jogosultság, jogellenes magatartást nem valósíthat meg, ezért kártérítés alapja sem lehet. A megváltási díj csak a jogelődök és az alperes megállapodása, amely az erről rendelkező önkormányzati rendelet szabálya alapján járhatott volna vissza a felperesnek. ... igazságügyi könyvszakértő véleményét mellőzte, mert jogkérdésben nyilvánított véleményt, és a felperes kérte fel szakvélemény készítésére.

#### **A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem**

- [8] A felperes a felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és - tartalma szerint - az elsőfokú ítélet megváltoztatásával keresetének teljesítését kérte.
- [9] Előadta, hogy a jogerős ítélet sérti a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 206. § (1) bekezdését, a 221. § (1) bekezdését, a Ptk. 312. §-át, 319. §-át, 339. §-át, a 46/1997. KTM (XII.29.) rendelet 22. § (1) bekezdését, az Ör. 5. § (2)-(3) bekezdését és a 6. § (4)-(5) bekezdését.
- [10] Állította, hogy az alperes köteles elszámolni a jogelődök által megfizetett parkolási díjakkal, mert az építkezés megghiúsult. Mögöttes jogszabályként figyelembe kell venni az önkormányzati

törvény, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK), valamint a Pkt. rendelkezéseit is. A sikeres árverésre tekintettel a parkolóhely megváltási megállapodások és az építés befejezésének lehetősége megszűnt, egyik társaság sem képes megszerezni a használatbavételi vagy fennmaradási engedélyt, és az alperes sincs abban a helyzetben, hogy megadja. Az árverési vevők és a régi építtetőik között nincs megállapodás, és téves, hogy a 46/1997. (XII.29.) KTM rendelet 22. §-a nem alkalmazható. Emiatt a jogerős ítélet a Pp. 206. § (1) bekezdésébe ütközik. Az alperes az árverés elindításával rosszhiszeműen járt el, és kárt okozott. Rosszhiszeműen tájékoztatta az árverési vevőket arról, hogy parkolómegváltási kötelezettségük nem áll fenn. Ezáltal a felperes a parkolómegváltási díjakat elvesztette, így az alperes magatartása beleütközik a Ptk. 339. §-ába.

- [11] Kifejtette, hogy az igénye az építési jogutódlást határozattal jóváhagyó követelésből ered, ami származékos szerzőismódnak minősül, szemben az árverési vevők eredeti szerzőismódjával. Az árverési vevők az építési engedélyben meghatározott tervekkel kapcsolatban nem minősülnek jogutódnak. Új építési engedély iránti kérelmet adtak be, amellyel új építési szakhatósági eljárás indult, és nem jogutódlás történt. Mindezek miatt vissza kellett volna fizetni a korábban befizetett parkolómegváltási díjakat.
- [12] Arra is hivatkozott, hogy a jogerős ítélet sérti Pp. 206. § (1) bekezdését és a 221. § (1) bekezdését, mert az árverési vevők eredeti szerzőismódjáról, az Ör. 5. § (2)-(3) bekezdéséről, az általa csatolt 2017. március 31-i levélről a bíróság említést sem tett. Tévedett továbbá a bíróság, amikor az általa csatolt szakvéleményt nem vette figyelembe.
- [13] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában történő fenntartására irányult. Kifejtette, hogy a hatósági aktus és a szerződés elkülönül egymástól, és a szerződés nem lehetetlenült, a jogerős ítélet a jogszabályoknak megfelel.

#### **A Kúria döntése és jogi indokai**

- [14] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [15] Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvénynek a perbeli időszakban hatályos 34. § (1) bekezdése szerint telekalakításhoz, építmény, építményrész, épületegyüttes megépítéséhez, átalakításához, bővítéséhez, felújításához, helyreállításához, korszerűsítéséhez, lebontásához, elmozdításához, illetve használatbavételéhez, fennmaradásához vagy a rendeltetésének megváltoztatásához a jogszabályokban meghatározott esetekben az építésügyi hatóság engedélye szükséges, amely a (2) bekezdés alapján feltételekhez köthető. Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsik számát az OTÉK 4. számú melléklete írja elő, míg a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló

47/1988. (X.15.) Főv.Kgy. rendelet 6. §-a rendelkezik arról, hogy a parkolóhely-létesítési kötelezettség megállapítása a kerületi önkormányzatok hatáskörébe tartozik, amelynek szabályait rendeletben határozzák meg.

- [16] A fenti jogszabályi felhatalmazás alapján megalkotott Ör. részletes rendelkezéseket tartalmazott a gépjármű váróhelyek létesítésének biztosításáról, amelynek hatálya - egyebek között - kiterjedt azokra az építtetőkre is, akik meglévő épületet kívántak átalakítani, vagy bővíteni. Az Ör. 4. § (2) bekezdés b) pontja alapján megkötött parkolóhelyek pénzbeli megváltásáról szóló megállapodás atipikus közjogi elemeket is magában hordozó polgári jogi jogviszonyt létesített, mert a felperesi jogelődök pénzbeli szolgáltatásának joghatása kizárólag a közigazgatási eljárásban érvényesült, míg az alperest külön nevesített szolgáltatási kötelezettség nem terhelte.
- [17] Az Ör. előírása alapján kialakított tartalommal megkötött megállapodásra ezért elsődlegesen az Ör. szabályai az irányadóak abban a speciális jogszabályi környezetben, amely elsősorban az épített környezet alakítása és védelme érdekében közjogi jogviszonyok alapján szabályozza az építési tevékenység feltételeit, és arra a Ptk.-nak a szerződésekre vonatkozó általános szabályai csak annyiban alkalmazhatók, amennyiben arról az Ör. nem rendelkezik, illetőleg azzal nem ellentétes.
- [18] Ebből következik, hogy a megállapodás megkötésére, teljesítésére, megszűnésére és a befizetett parkolóhely létesítés pénzbeli megváltásaként teljesített összeg visszafizetésére elsősorban az Ör. szabályait kell alkalmazni.
- [19] Az Ör. 4. § (4) bekezdése az építkezés megghiúsulását a szerződés hatályának bontó feltételeként szabályozta [Ptk. 228. § (2) bekezdés] azzal, hogy pontosan megjelölte a megghiúsulást megvalósító eseteket. Ezek együttes értelmezése alapján megállapítható, hogy a szerződés megszűnésének joghatása csak azokban az esetben következik be, ha az építtető az engedélyezési eljárással érintett építési munkákat meg sem kezdi. A jogerős építési engedély alapján két éven belül megkezdett munkavégzéssel a megállapodás kötelmi hatálya véglegessé vált, és az építési engedély kibocsátásának feltételeként befizetett parkolóhely megváltási összeg visszaigénylésének jogalapja akkor sem állt fenn, ha az építési engedély később érvényét veszítette.
- [20] Az építkezés befejezésével kapcsolatos további eljárás kimenetele a megváltási összeg visszaigénylésének lehetőségét már nem érintette, mert - ahogy azt a másodfokú bíróság helyesen megállapította - a megváltási összeg kifizetésével és a jogerős építési engedély birtokában megkezdett munkavégzéssel a szerződés teljesült. Figyelemmel arra, hogy a szerződés teljesítése nem vált lehetetlenné, és a megállapodás annak teljesítésével szűnt meg, a felek jogviszonyára a Ptk. 312. §-a és a 319. §-a nem alkalmazható, míg az építési engedélytől eltérő ténybeli alapon kiadható fennmaradási engedély és rendeltetésmód változás iránti kérelem

esetére fizetendő díjra vonatkozó szabályozás [Ör. 6. § (5) bekezdés] az építési engedély feltételeként kötött megállapodás kötelmi hatályát nem érinti.

- [21] A 46/1997. (XII.29.) KTM rendelet 22. § (1) bekezdése az építési engedély érvényességének határidejét határozza meg, amely az építési eljárás alanyainak közjogi jogviszonyára irányadó szabály, és nem áll ellentmondásban az Ör. parkolóhely megváltásának kifizetésére és visszaigénylésének feltételeire irányadó rendelkezéseivel. A felek jogait és kötelezettségeit alakító megállapodás feltételeinek kötelmi hatályát nem az építési engedély érvényességének időtartama, hanem kizárólag az érintette, hogy a jogerős építési engedély kézhezvételétől számított két éven belül a felperes jogelődje a munkavégzést megkezdte.
- [22] A kifejtett indokok alapján a jogerős ítélet az Ör.-nek a parkolóhelyek pénzbeli megváltását szabályozó 5. § (2)-(3) bekezdését és a megállapodás megghiúsulásáról rendelkező 6. § (4)-(5) bekezdését, továbbá a Ptk. 312. §-át és a 319. §-át, valamint a 46/1997. (XII.29.) KTM rendelet 22. § (1) bekezdését nem sérti.
- [23] Az adós önkéntes teljesítésének hiányában indított végrehajtási eljárás kezdeményezése a végrehajtást kérő törvényben biztosított eljárási joga, amely jogellenes károkozó magatartást nem valósíthat meg. A felperesi jogelődök és az alperes megállapodása a fentiek alapján annak teljesítésével megszűnt, így az árverési vevők és az alperes közötti jogviszony a felperes vagyoni jogait és kötelezettségeit nem érinti. Ebből következik, hogy az alperesnek a vevőket tájékoztató nyilatkozatával okozati összefüggésben a felperest vagyoni hátrány sem érhetne. Mindezek alapján az eljárt bíróságok helyesen állapították meg, hogy a felperes által előadott ténybeli alapon az alperest a felperessel szemben kártérítési felelősség nem terheli, ezért a jogerős ítélet a Ptk. 339. §-át sem sérti.
- [24] A Pp. 221. § (1) bekezdése szerint az ítélet indokolásában röviden elő kell adni a bíróság által megállapított tényállást az arra vonatkozó bizonyítékok megjelölésével, hivatkozni kell azokra a jogszabályokra, amelyeken a bíróság ítélete alapszik. Meg kell röviden említeni azokat a körülményeket, amelyeket a bíróság a bizonyítékok mérlegelésénél irányadónak vett, végül utalni kell azokra az okokra, amelyek miatt a bíróság valamely tényt nem talált bizonyítotttnak, vagy amelyek miatt a felajánlott bizonyítást mellőzte.
- [25] A másodfokú bíróság az Ör. 6. § (4) bekezdésének alkalmazásával állapította meg, hogy a felperest a parkolóhely megváltási összegének visszakövetelése nem illeti meg, és részletesen kifejtette, hogy a Ptk. 339. §-ára alapított kártérítés iránti követelés milyen okok miatt nem alapos. Az elsőfokú bíróság ítéletét kisebb pontosítás mellett alapvetően annak helyes indokaira utalással hagyta helyben, és kitért arra is, hogy az alperes tájékoztató levele miért nem áll okozati összefüggésben a felperes által állított vagyoni hátránnyal. Figyelemmel arra, hogy

a másodfokú bíróság ítélete egyértelműen tartalmazta, hogy a megváltási díj csak a megállapodás és az Ör. szabályai alapján járhatott volna vissza a felperesnek, az árverési vevők eredeti szerzőismódja a kereset érdemi elbírálását nem érintette, ezért az ehhez kapcsolódó további indokolás hiányát a felperes alaptalanul sérelmezte.

- [26] A fentiek alapján a másodfokú bíróság az indokolási kötelezettségének az eljárási szabályoknak megfelelően eleget tett, ezért a jogerős ítélet a Pp. 221. §-át nem sérti.
- [27] A Pp. 206. §-a a bizonyítás eredményének mérlegelésére irányadó szabályokat tartalmazza. A bizonyítékok értékelésénél csak abban az esetben valósulhat meg jogszabálysértés, ha a jogerős ítélet alapjául megállapított tényállás ellentmondásban áll a szolgáltatott bizonyítékokkal, illetőleg a bíróság a bizonyítékok egybevetésénél és értékelésénél okszerűtlen, logikai ellentmondást tartalmazó következtetésre jutott.
- [28] A felperesnek a 46/1997. (II.29.) KTM rendelet alkalmazásával kapcsolatos kifogásai a bizonyítékok értékelésén alapuló tényállás megállapításánál nem értékelhető, míg a bíróságnak az ítélet indokolásában a Pp. 206. § (1) bekezdés szerint a per eldöntéséhez szükséges tényeket kell megállapítania, amelynek az első- és másodfokú bíróság eleget tett. A bíróság a felek előadását, és a bizonyítékokat összességében vette figyelembe, amelyek együttes értékelésével levont következtetéseit ellentmondásoktól mentesen, a felperes által csatolt szakértői vélemény mellőzésére is kiterjedően logikusan megindokolta. Mindezek alapján a felülvizsgálati kérelemben előadott okokból a jogerős ítélet a Pp. 206. § (1) bekezdését sem sérti.
- [29] A fentiek alapján a Kúria megállapította, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okokból nem jogszabálysértő, ezért a Pp. 275. § (3) bekezdése értelmében hatályában fenntartotta.

## **Záró rész**

- [30] A Kúria a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a pervesztes felperest az alperes ügyvédi munkadíjban felmerült felülvizsgálati eljárási költségeinek megfizetésére, melynek összegét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a-b) pontjai és az (5)-(6) bekezdés alkalmazásával a kifejtett érdemi tevékenységgel arányban állapította meg.
- [31] A felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati illeték megfizetéséről szóló rendelkezés a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdésén, valamint a 15. § (1) és (3) bekezdésén alapul.
- [32] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson bírálta el.
- [33] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2020. február 20.

. Bartal Géza s.k. a tanács elnöke, Dr. Bleier Judit s.k. előadó  
bíró, Dr. Simonné Dr. Gombos Katalin s.k. bíró