

A Győri Ítéltábla a dr. Karlosák Edina ügyvéd által képviselt **felperesnek** a dr. Nedeczky Enikő ügyvéd által képviselt **alperes neve alperes** ellen kártérítés megfizetése iránt indított perében a Tatabányai Törvényszék 2020. február 3-án kelt 13.G.40.050/2019/18. számú ítélete ellen a felperes részéről 20. sorszámon benyújtott fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg az alperesnek 75.000,- (hetvenötezer) Ft másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította. Kötelezte a felperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg az alperesnek 2.443.170,- Ft perköltséget, valamint külön felhívásra az államnak 2.399.915,- Ft feljegyzett eljárási illetéket.

Határozatának indokolásában rögzítette, hogy az alperes 2000 januárjában nyilvános befektetői pályázatot írt ki a **Település 1, ...1. út - ...2 út - ...4 út - ...3 út** által határolt terület, a **település 1-i** Piac tér hasznosítására. A pályázat eredményeként az alperes, mint eladó, valamint a **Cég 1** Korlátolt Felelősségű Társaság, mint vevő között 2001. december 4-én adásvételi szerződés jött létre a **Település 1 ...1.** helyrajzi számú ingatlant érintően; a **Cég 1** Korlátolt Felelősségű Társaság arra kötelezte magát, hogy az ingatlant 2004. december 20-áig beépíti. E kötelezettségének nem tett eleget, ugyanakkor a beépítés érdekében a felperes, a **Cég 1** Korlátolt Felelősségű Társaság, továbbá a **Cég 2** Korlátolt Felelősségű Társaság generálkivitelező között 2005. november 7-én együttműködési megállapodás jött létre. Ennek értelmében a **Cég 1** Korlátolt Felelősségű Társaság a felperes javára földhasználati jog biztosítására, valamint - a teljes projekt megvalósulását követően - a földterület tulajdonjogának átruházására vállalt kötelezettséget; ellentételezésként a beruházás eredményeként létrejövő társasházban a földszinti üzlethelyiségek tulajdonjogát szerezte volna meg.

A felperes ezt követően **Település 1** Város Jegyzőjéhez több építési engedély iránti kérelmet is benyújtott. A 2007. augusztus 8-án előterjesztett negyedik építési engedély kiadása iránti kérelem kapcsán a felperes kérelmére az engedélyeztetési eljárást a hatóság a szabályozási tervben megjelölt telekhatár módosításának teljesítése érdekében a telekalakítási eljárás lezárásig felfüggesztette. 2009. január 5-én benyújtott újabb kérelmét a felperes utóbb visszavonta azzal, hogy a korábbi eljárásban hozott felfüggesztő végzés hatályában fenntartását kérte; emiatt az építésügyi hatóság XI-201-4/2009. számú végzésével az eljárást megszüntette. Az említett felfüggesztő végzés a felperes 24 lakás megépítésére irányuló kérelmét érintette. A tervdokumentációt nem csupán az építésügyi

hatóság, hanem a közútkezelő, az ... Környezetvédelmi Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség, valamint a tűzvédelmi szakhatóság is hiányosnak ítélte meg. A hiánypótlási felhívásban a hatóság figyelmeztette a felperest, hogy az engedély kiadására csak a hiányzó adatok és iratok birtokában kerülhet sor. Az eljárás során **Település 1** Város Önkormányzatának Településrendezési és Építészeti-Műszaki Tervtanácsa 2007. október 16-án megtartott ülésén az engedélyezési eljárás alapját képező tervek átdolgozását javasolta. A tervdokumentáció részét képező talajmechanikai szakvélemény készítője, a **Cég 3** Korlátolt Felelősségű Társaság 2007. november 30-ai levelében a korábban csatolt véleményét amiatt kérte visszaküldeni, mert a felperes tervezője az ellenértéket nem fizette meg. A hatóság 2008. január 24-én kelt levelében a felperest arról tájékoztatta, hogy kérelme emiatt is hiánypótlásra szorul majd. A felperes a felfüggesztő végzés hatályára tekintettel a hiánypótlást nem teljesítette.

2006. július 10-én lépett hatályba **Település 1** Város Önkormányzatának 24/2006. (VII.05.) számú önkormányzati rendelete, mely **Település 1** Város Építési Szabályzatát (a továbbiakban: TÉSZ) módosította, és jóváhagyta a per tárgyát képező ingatlant is érintő rész-szabályozási tervet. Az alperes célja az volt, hogy többoldalú megállapodások megkötésével rendezze a **Település 1**, **...1.** út és **...4** út csomópontjának szükséges bővítését, továbbá a **...1.** utat az **...4** úttal összekötő létesítmény megépítését.

A peres felek és a **Cég 1** Korlátolt Felelősségű Társaság között 2007. november 6-án létrejött szóbeli megállapodás értelmében az alperes a tervezett beruházás megvalósulásához a tulajdonát képező közterületből az építéshez szükséges részt a **Cég 1** Korlátolt Felelősségű Társaságnak átadja, őt pedig a felépítményből egy üzlethelyiség tulajdonjoga illeti meg. A tárgyalásról írásos emlékeztető készült.

Az alperes 10/2008. (I.30.) számú önkormányzati határozatában a per tárgyát képező ingatlan tulajdonosával együttműködve támogatta azt, hogy az ingatlan hasznosítására sor kerüljön, s elfogadta az együttműködés alapelvét. Az alperes képviselő-testülete 186/2008. (VI.25.) számú határozatában arra hatalmazta fel polgármesterét, hogy aláírja a felperes, a **Cég 1** Korlátolt Felelősségű Társaság és az alperes közötti háromoldalú megállapodást. A határozat rendelkezett az alperesnek arról a szándékáról is, hogy a városfejlesztési megállapodás keretében érdekegyeztetéssel megkötendő csereszerződés útján a **Cég 4** Magyarország Betéti Társaságnak az **...2** helyrajzi számú területből 1697 m² ingatlanrészt átadja, a **Cég 4** Magyarország Betéti Társaság pedig részére az **...2** útról induló, és a **Név 1** Büfé mellett haladó út kialakításához a tulajdonát képező **...3.** helyrajzi számú területből 501 m²-t átad, és e terület az alperes tulajdonában lévő **...4** helyrajzi számú terület 626 m² nagyságú területrésszel egészül ki. Az ingatlanok cseréi a beruházással érintett telkek megközelíthetőségét biztosító út kialakítását célozták. Az alperes a városfejlesztési megállapodás keretében 2008-tól kezdődően a **Cég 4** Magyarország Betéti Társasággal és más beruházó cégekkel folyamatosan tárgyalt. A felek 2009-ben a terület közlekedési hatástanulmányának elkészítése érdekében ugyancsak egyeztetéseket folytattak.

A felperes, az alperes és a **Cég 1** Korlátolt Felelősségű Társaság között 2008. június 30-án együttműködési megállapodás jött létre, melynek 3. számú mellékletét képezte az érvényben lévő szabályozási terv alapján kialakítható építmény térképvázlata. A megépítendő társasház részben az alperes, részben a **Cég 1** Korlátolt Felelősségű Társaság tulajdonát képező ingatlanon helyezkedett

volna el. Az érintett területek per-, teher- és igénymentességét a telkek tulajdonosai garantálták és vállalták, hogy azokat a felperes tulajdonába és birtokába adják, az építményre pedig társasház vagyonszösséget hozna létre. A beépíthető bruttó alapterület a **Cég 1** Korlátolt Felelősségű Társaság ingatlanából 656 m², az alperes tulajdonát képező ingatlanrészből pedig 398 m² volt. A megállapodás 8. pontja alapján a beruházás megvalósításához szükséges új bekötő út terveztetése és engedélyeztetése, valamint a szükséges telekalakítási feladatok elvégzése az alperes feladata volt, amely vállalta, hogy a megállapodás aláírásától számított 60 napon belül az engedélyeztetési eljárást megindítja. A szerződés 11. pontja értelmében a felek abban állapodtak meg, hogy a szabályozási terv szerinti bekötő út kialakítását akadályozó **Név 1** Büfé területének kisajátításában a **Cég 1** Korlátolt Felelősségű Társaság és az alperes azonos arányban vesznek részt. Az együttműködési megállapodás 10. pontja azt rögzítette, hogy amennyiben a beruházó a fenti határidőn belül neki felróható okból nem teljesít, úgy napi 100.000,- Ft kötbér megfizetésére köteles a szerződő felek irányában külön-külön. Ha a projekt megvalósítása a beruházó hibájából ellehetetlenedik, úgy az eredeti állapotot kell helyreállítani a tulajdonviszonyok terén; ebben az esetben az esetleges felmerülő károkat teljes mértékben a beruházó felperes viseli. Egyéb esetekben tételes elszámolásnak van helye.

Az alperes a Nemzeti Közlekedési Hatóság ... Regionális Igazgatóságánál 2008. szeptember 15-én útépitési engedély kiadása iránti kérelmet nyújtott be; e hatóság 2009. január 14-én helyszíni szemlét tartott. A **Cég 4** Magyarország Betéti Társaság 2009. január 26-án kelt, a közlekedési hatósághoz címzett levelében a tervezett útépitéshez azzal a kikötéssel járult hozzá, hogy az ne a tulajdonában álló ...3. helyrajzi számú ingatlanon keresztül történjék. A Nemzeti Közlekedési Hatóság ... Regionális Igazgatósága - tekintettel a szükséges tervmódosításra és a felekkel indokolt további egyeztetésre - az alperes kérelmére 341/16/2009. számú, 2009. május 14-én végzésével az eljárást az útépitésben érdekelt felekkel kapcsolatos egyeztetés lezárásáig, és a szükséges tervmódosítások benyújtásáig, de legkésőbb 2010. december 31-éig felfüggesztette. A tervmódosítás csatolásával az alperes 2009. augusztus 24-én az eljárás folytatását kérte; ezután a hatóság arra hívta fel őt, hogy a benyújtott módosítást a felekkel és a közműszolgáltatókkal is egyeztesse.

Az alperes által 2010. április 13-án előterjesztett új kiszolgáló út kialakítására vonatkozó engedély iránti kérelemnek a Nemzeti Közlekedési Hatóság ... Regionális Igazgatósága 2010. április 15-én meghozott 946/3/2010. számú határozatával helyt adott, s engedélyezte a **Település 1**, Piac téri kiszolgáló út és a hozzá kapcsolódó közlekedési létesítmények, így az 1. szakasz a 0+000-0+180,26 km szelvények között, és a hozzá csatlakozó 34 db parkoló, egy oldali járda, a 2. szakasz 0+000-0+054,571 km szelvények között és a hozzá csatlakozó 7 db parkoló kiépítését. Az engedély szerint a kivitelezés megkezdése előtt meg kell szerezni az út nyomvonalát érintő ingatlanok tulajdonjogát, vagy az igénybevételhez szükséges tulajdonosi hozzájárulást. A forgalomba helyezés iránti kérelem benyújtásáig az illetékes földhivatalnál a területek rendezését el kell végezni, és a hatóság felé igazolni kell azt hiteles tulajdoni lappal és térképpel. Az alperes az útépitést az említett 2010. május 18-án jogerőre emelkedett határozat alapján kezdte meg; az I. ütem elkészült, az a műszaki átadás-átvétellel lezárult.

A **Település 1**, Piac tér kiszolgáló út I. ütemében az 1. szakasz 0+000-0+102,5 km szelvények közötti részének építése nem valósult meg, az engedély érvényességi ideje lejárt. A II. ütem engedélyezési eljárása 2014. október 4-én indult. A Nemzeti Közlekedési Hatóság ... Regionális Igazgatósága - miután hiánypótlási felhívásának az alperes eleget tett, az **Cég 5** Zártkörűen Működő

Részvénytársaság pedig hozzájárulását 2015. február 26-án megküldte - KE/UT/NS/A/106/2/2015. számú, 2015. április 2-án jogerőre emelkedett határozatával engedélyezte a kiviteli tervdokumentáció szerint az út II. ütemének kiépítését. Idegen ingatlanként szerepeltek az ...3., az ...5. és az ...6. helyrajzi számú ingatlanok, melyekre vonatkozóan tulajdonjogot, vagy tulajdonosi hozzájárulást kellett szerezni. A II. ütem műszaki átadás-átvétele 2019. január 18-án zajlott le, a forgalomba helyezési engedély 2019. március 26-án vált véglegessé.

A kisajátítás végrehajtásának határidejét az alperes önkormányzati határozatával 2008. november 30-ára, majd 2009. február 28-ára módosította. Az ...3. és az ...7 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosaival sikertelenül egyeztetett. 27/2010. (XII.1.) Önkormányzati rendeletével módosította 38/2005. (XII.6.) számú rendeletét, s a megengedett legkisebb telekméretet 1600 m²-ről 1000 m²-re szállította le. Miután Név2 től értékbecslest rendelt meg, 2010. december 22-én, illetve 2011. január 18-án ajánlatával az érintett tulajdonosokat megkereste; az ajánlatot azonban a Cég 4 Magyarország Betéti Társaság, illetve Név 1 elutasították. A változási vázrajzot Település 2i Megyei Jogú Város Jegyzője 2011. augusztus 8-án a helyi építési szabályzattal való megfelelés igazolására szolgáló építésügyi hatósági záradékkal látta el. Az ...3. és az ...7 helyrajzi szám alatti ingatlanokra kisajátítási (útlejegyzési) kérelmét az alperes 2011. október 10-én nyújtotta be a ... Megyei Kormányhivatalnál. A kormányhivatal 2011. október 11-én kelt 04/921/2011/3. számú végzésével szakértői díj és költség előlegezésére, az ...7 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában nyilatkozattételre hívta fel az alperest; az egyes ügyfelektől 11. számon az ügyfelek körének tisztázására, majd a felépítmény sorsának rendezésére további nyilatkozatot kért. Miután az alperes a felhívásokban foglaltaknak határidőben eleget tett, a kormányhivatal 2011. november 30-án kelt 15. számú végzésével ingatlan értékbecslo szakértőt rendelt ki azzal, hogy a szakvélemény elkészítésének határideje 2012. január 12-e. 2012. január 24-én a hivatal tárgyalást tűzött ki, melyen az ...3. helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa külön írásos szakvéleményt nyújtott be. A hatóság ezért 2012. február 29-ei határidővel a kirendelt szakértőt annak áttanulmányozására, és szükség szerint kiegészítő szakértői vélemény elkészítésére hívta fel. Miután ez megtörtént, a kormányhivatal 2012. március 22-én meghozott XII-B-4/53-18/2012. és XII-B-4/53-19/2012. számú határozataival az ingatlanok kisajátításáról rendelkezett az ...7 helyrajzi számú ingatlan esetében 24.148.000,- Ft, míg az ...3. helyrajzi számú ingatlant érintően 12.241.000,- Ft kártalanítási összeg mellett. Mindkét ingatlan tulajdonosa a Település 2i Törvényszéknél a határozatok ellen keresettel élt; a bíróság mindkét perben szakértői bizonyítást rendelt el. Az ...7 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában a Település 2i Törvényszék a 2013. június 6-án meghozott 3.K.26.910/2013/18. számú ítéletével a keresetet elutasította, míg a másik ügyben a felek - az eljárás szünetelése, valamint a tárgyalások többszöri közös kérelemre elhalasztása után - 2014. október 16-án egyezséget kötöttek; az ...3. helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapjára az alperes 1/1-ed tulajdonjogát a földhivatal 2014. december 9-ei határozatával jegyezte be. Az ...7 (telekmegosztás után ...5. és ...8.) helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa a Település 2i Törvényszék 3.K.26.910/2013/18. számú ítélete ellen felülvizsgálati kérelmet nyújtott be, melynek folytán a Kúria az ítéletet és a kormányhivatal XII-B-4/53-19/2012. számú határozatát hatályon kívül helyezte, a hatóságot új eljárásra kötelezte. A kormányhivatal KEB/4/320-8/2014. számon 2014. július 3-án új határozatot bocsátott ki, melynek jogerőre emelkedése után az alperes tulajdonjogát 2014. december 9-én vezették át.

Az ...3., az ...9., az ...5. és az ...8. helyrajzi szám alatti ingatlanok kapcsán a telekalakítási eljárás a ... Megyei Kormányhivatal Település 1i Járási Hivatalánál megindult; a hatóság a telekhatárrendezést 33070/2/2016.05.23. számú, 2016. július 13-án kelt, és 2016. szeptember 15-én jogerőre emelkedett határozatával rendelte el.

A felperes 2009. január 9-én kelt levelében felszólította az alperest, hogy hatvan napon belül teljesítse az együttműködési megállapodásban vállalt kötelezettségét; arra az esetre, amennyiben a jelzett határidőn belül a telekalakítási eljárás nem indul meg, kilátásba helyezte, hogy érdekmúlás miatt a háromoldalú együttműködési megállapodástól eláll. 2009. január 28-án újabb levéllel sürgette a kötelezettség teljesítését, és kifejtette, az alperes a megfelelő ütemű eljárást akadályozza azzal, hogy a beruházásokat a THAC pályát építő beruházásokkal együtt kezeli.

Az alperes 2009. február 12-ei válaszelevelében azt közölte, hogy a megállapodásban foglalt kötelezettségeit minden lehetséges és megengedett eszközzel folyamatosan teljesíti.

A felperes 2009. március 9-ei keltezéssel ismét jelezte az alperesnek, hogy az addigi eljárást késedelmesnek tartja, a beruházás elhúzódása miatt pedig vele szemben kártérítési igénye keletkezett.

A felperes 2012. június 25-én kelt levelében a régi Ptk. 280. § (1) és (2) bekezdésére hivatkozással felszólította az alperest, hogy kilencven napon belül igazolja a telekalakítási eljárás befejezését, valamint azt, hogy a kialakult új ingatlan beépíthetővé vált. Figyelmeztette az alperest, ha e határidő eredménytelenül telik el, úgy a megállapodástól eláll, és kárigényt érvényesít.

Az alperes 2012. július 25-ei iratában arról tájékoztatta a felperest, hogy a telekalakítási eljárások tőle független okok miatt, konkrétan a kisajátítással érintett ingatlanok tulajdonosai által kezdeményezett perek miatt húzódtak el.

A felperes 2014. augusztus 7-én kelt írásbeli nyilatkozatával az együttműködési megállapodástól elállt; nyilatkozatát a **Cég 1** Korlátolt Felelősségű Társasággal ugyancsak ezen a napon közölte, amely arra vonatkozóan érdemi - az elállást nem vitató - nyilatkozatot külön felhívásra, 2014. november 3-án tett.

A felperes 2009. december 23-án terjesztett elő keresetlevelet. Eredeti kereseti kérelmében 25.282.250,- Ft, és ennek kamata megfizetésére kérte az alperest kötelezni. 5.740.000,- Ft megfizetése iránti igényét a közte és a **Cég 1** Korlátolt Felelősségű Társaság között 2001. december 4-én létrejött adásvételi szerződésre hivatkozással az együttműködési megállapodás megkötését megelőzően felmerülő költségekre alapította. 2.400.000,- Ft-ot az együttműködési megállapodás megkötésével felmerült tervezési költség, míg 17.142.250,- Ft-ot elmaradt haszon jogcímén követelt.

A **Település 2i** Törvényszék a 2013. április 10-én kelt 20.G.40.096/2009/108. számú ítéletével a keresetet elutasította. A felperes fellebbezése folytán eljáró Győri Ítéltábla a 2014. április 23-án meghozott Gf.IV.20.131/2013/9. számú részítéletével az elsőfokú bíróságnak az 5.740.000,- Ft összegű felperesi követelés tárgyában hozott elutasító ítéleti rendelkezését helybenhagyta, míg ezt meghaladóan az ítéletet hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

A megismételt eljárásban a felperes keresetét módosította, és igényét elsődlegesen az időközben, 2014. augusztus 7-én közölt (helyesen: e napon kelt, s 2014. augusztus 11-én közölt) elállására alapította. Másodlagosan arra hivatkozott, hogy az együttműködési megállapodás teljesítése az alperesnek felróható okból lehetetlenült, ezért a szerződés megszűnt.

20.G.40.024/2014/10. számú közbenső ítéletében a törvényszék azt állapította meg, hogy a peres

felek és a **Cég 1** Korlátolt Felelősségű Társaság között 2008. június 30-án létrejött megállapodás a felperes jogszerűen gyakorolt elállása következtében 2014. augusztus 7-én megszűnt.

A másodfokon eljáró Győri Ítéltábla a 2015. április 15-én meghozott Gf.IV.20.022/2015/4/I. számú végzésével a közbenső ítéletet hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. Rámutatott arra, hogy a törvényszék nem határozott az érvényesített jog fennállásáról, nem állapította meg az alperes teljes vagy részbeni kártérítési alapú helytállási kötelezettségét a beruházás megghiúsulása miatt a felperest ért károkért, valamint az elállás jogszerűségének megállapításán túl közbenső ítélete nem terjed ki a kártérítési keresetnek a jogalapi körbe tartozó valamennyi elemére. Az ítéltábla ugyanakkor osztotta az elsőfokú bíróságnak az elállás jogszerűsége és a szerződés megszűnése kapcsán kifejtett jogi álláspontját. Rögzítette, hogy változatlanul szükséges a korábbi másodfokú határozatnak a bizonyítási teherre vonatkozó tájékoztatás pótlását érintő előírása. Az elmaradt haszon iránti igény kapcsán kifejtette, hogy az elsőfokú bíróságnak értékelnie kell az együttműködési megállapodás 10. pontjának a felek elszámolására vonatkozó tartalmát, nevezetesen azt, hogy az érvényesíthető költségek körét a felperes hibáján kívüli okból történő megghiúsulása esetére a szerződő felek csak a felmerült költségekre szorították, avagy ilyen korlátozással nem éltek. Ha nem éltek ilyen korlátozással, ebben az esetben vizsgálni kell, hogy mennyiben lehetett volna a beruházás a feleken kívül álló okok mellett nyereséges.

A Tatabányai Törvényszék 2018. január 26-án kelt 21.G.40.010/2016/26. számú ítéletével a keresetet ismételt elutasította. A felperes újabb fellebbezése folytán eljáró Győri Ítéltábla a 2018. április 25-én kelt Gf.IV.20.103/2018/4/I. számú végzésével az ítéletet hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására, és újabb határozat hozatalára utasította. Kiemelte, hogy az újabb megismételt eljárásban a Győri Ítéltábla G.IV.20.022/2015/4. számú végzésében foglalt iránymutatásnak megfelelően kell eljárni. Hangsúlyozta: a bizonyítás eredménye nem alapozta meg, hogy az elsőfokú bíróság a korábbi határozatban foglalt utasítástól eltérhessen.

A megismételt eljárásban a Tatabányai Törvényszék a 2018. október 9-én meghozott és 2018. október 30-án jogerőre emelkedett 13.G.40.023/2018/13. számú végzésével a pert a 2.400.000,- Ft tervezési költséget érintő kártérítési igény kapcsán megszüntette, s rendelkezett arról, hogy a felperes külön felhívásra fizessen meg az államnak 72.000,- Ft mérsékelt eljárási illetéket, valamint az alperesnek 120.000,- Ft perköltséget.

A felperes fennmaradó követelése ekként az elmaradt haszonra vonatkozott.

A felperes álláspontja szerint az együttműködési megállapodás 10. pontja nem rendelkezett arról az esetről, ha a beruházás el sem kezdődik, ezért a kereset jogalapja fennáll, az összecszerűség vonatkozásában pedig vizsgálat tárgyává kell tenni, hogy a beruházás milyen nyereséget hozhatott volna. Annak megállapítását is kérte, hogy 2014. augusztus 7-én az együttműködési megállapodással jogszerűen állt el, és a szerződés ezzel megszűnt.

Az alperes azt hangsúlyozta, hogy sem az útépitési, engedélyezési eljárás késedelme, sem a telekalakítások elhúzódása nincs ok-okozati összefüggésben a felperes esetleges kárával, miként nem tanúsított felróható magatartást sem; az eljárások tőle függetlenül húzódtak el. Az együttműködési megállapodás 10. pontja pedig szerinte kizárta a felperes követeléseinek jogalapját, ugyanis a szerződő felek csak az igazolt és szükséges, ténylegesen felmerült költségekre kívánták az esetlegesen érvényesíthető igények körét szorítani.

Az elsőfokú bíróság a 2018. január 23-án (helyesen: 2019. január 23-án) meghozott

13.G.40.023/2018/20. számú ítéletével a keresetet elutasította. Kifejtette: az együttműködési megállapodás 10. pontja kizárja, hogy a felperes elmaradt haszon jogcímén, vagy a beruházás elmaradásából adódóan bármilyen jogcímen igényt érvényesíthessen. Megjegyezte ugyanakkor azt is, hogy az alperes eljárása és az állított kár között okozati összefüggés nem mutatható ki; a beruházás megghiúsulásának nem az volt az oka, hogy az útépitési engedélyt az önkormányzat nem tartotta folyamatosan érvényben.

A felperes fellebbezése folytán eljáró Győri Ítéltábla a 2019. július 10-én kelt Gf.IV.20.054/2019/7/I. számú végzésével az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására, és újabb határozat hozatalára utasította. Rögzítette: a tételes elszámolás előírását valójában az indokolta, hogy az alperest terhelő költségvetési, gazdálkodási fegyelem folytán a tényleges teljesítés alapját pontosan igazolni legyen szükséges. A tételes elszámolás kizárt, ha az adott beruházás el sem kezdődik. Arra is figyelemmel, hogy a régi Ptk. 207. § (4) bekezdése értelmében a jogról lemondásnak kifejezettnak kell lennie, az együttműködési megállapodás 10. pontjából nem következik, hogy a felperes igényérvényesítési jogáról az elmaradt haszon tekintetében is kifejezetten, egyértelműen lemondott. Az elsőfokú bíróságnak azt a véleményét érintően, hogy a projekt az alperesen kívüli okból lehetetlenült, az ítéltábla rámutatott arra, hogy e megállapítás sérti a régi Pp. 220. § (1) bekezdésében d) pontjában előírt indokolási kötelezettséget.

Az újabb megismételt eljárásban a felperes keresetét fenntartotta. Kérte igazságügyi építész-műszaki szakértő kirendelését.

Az alperes változatlanul a kereset elutasítását kérte. Megismételte, hogy sem az útépitési engedélyezési eljárás, sem pedig a telekalakítások elhúzódása nincs ok-okozati összefüggésben a felperes esetleges kárával, miként hiányzik saját felróható magatartása is. A felfüggesztés alatt álló építési engedélyezési eljárásban az engedély alapját képező tervdokumentációnak több hiányossága is van, az engedély kiadhatóságát több más bizonytalan feltétel is befolyásolta, így nem lehet egyértelműen állást foglalni abban, hogy a felperes mikor jutna építési engedélyhez. A szakértői számítások és a felperesi költségkalkuláció bizonytalan adatokon alapul, a 2008-ban jelentkező gazdasági válság pedig döntően befolyásolta volna a beruházás forrás oldalát, miként nyeresége is megkérdőjelezhető.

Az elsőfokú bíróság felhívta a régi Ptk. 198. § (1) bekezdését, 200. § (1) bekezdését, 300. § (1) bekezdését, 318. § (1) bekezdését, 320. § (1) bekezdését, valamint 339. § (1) bekezdését, és a keresetet alaptalannak ítélte meg. Kötelezte a felperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg az alperesnek 2.443.170,- Ft perköltséget, valamint az államnak 2.399.915,- Ft illetéket.

A törvényszék abból indult ki, hogy a Győri Ítéltábla Gf.IV.20.022/2015/4. számú ítéletében (helyesen: végzésében) írtak szerint egyetértett a Tatabányai Törvényszék 20.G.40.024/2014/10. számú közbenső ítéletének azzal a megállapításával, hogy a felperes jogszerűen állt el az együttműködési megállapodástól. A megállapodás 8. pontja alapján az útépitési engedélyezési eljárás lefolytatása az alperes feladata volt, s kötelezettsége az engedély megszerzésén kívül annak érvényben tartására is kiterjedt. Azzal, hogy 2013. elején nem intézkedett annak meghosszabbítása kapcsán, késedelembe esett. A felperes bizonyította a régi Ptk. 300. §-a alkalmazásához szükséges érdekmulását, ugyanakkor a másodfokú bíróság arra is rámutatott, kártérítési igénye megalapozásához bizonyítania kell azt is, hogy az alperes a szerződést megszegte, érdekmulás

következett be, vagy annak vizsgálatát szükségtelenné tevő tényállást kell igazolnia, illetve azt, hogy kára keletkezett, mely az alperes magatartásával ok-okozati összefüggésben áll. Az alperesnek kell bizonyítania felróhatósága hiányát, igazolni késedelmét, illetve azt, hogy a beruházás egyébként is elmaradt volna, valamint, hogy a felperes felróható módon közrehatott a kár bekövetkeztében, ekként a beruházás elmaradásában. A jogszerű elállás önmagában kártérítési igényt nem alapoz meg, csupán felbontja a szerződést, mely visszamenőleges hatállyal megszűnik, a már teljesített szolgáltatások pedig visszajárnak.

Az elsőfokú bíróság leszögezte: a kárfelelősség alaptétele szerint a kártérítés megítélhetőségéhez a károsultnak több konjunktív feltételt kell egyidejűleg bizonyítania. Nem elegendő önmagában, hogy kár érte; legalább a valószínűség magas fokát elérő bizonyosságot kell kialakítania annak kapcsán is, hogy a kárt károkozó magatartása, tevése, vagy mulasztása okozta, a kettő közötti okozati összefüggés fennáll, valamint károsultként eleget tett kárelhárítási kötelezettségének. Ha a károkozó bizonyítja, hogy a károkozás jogszabályi rendelkezés alapján nem volt jogellenes, avagy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható, úgy mentesülhet a felelősség alól. Megjegyezte: a régi Ptk. vélelmezi a károkozó magatartás jogellenességét, mellyel szemben az alperes bizonyítást nem ajánlott fel, így a jogellenesség fennállását nem vonta kétségbe.

A törvényszék kifejtette: a kár szükségképpen eleme a kártérítési felelősség megállapításának, s magában foglalja a ténylegesen felmerült kárt, az elmaradt hasznot, továbbá a kár elhárítása, enyhítése körében esetlegesen felmerült költségeket. A teljes kártérítés elve alapján a kártérítés mértéke a kár nagyságához igazodik. Mindemellett a Győri Ítéltábla a Gf.IV.20.054/2019/7/I. számú végzése folytán az együttműködési megállapodás 10. pontja nem értelmezhető akként, hogy a felperes az elmaradt haszonra vonatkozó igényéről lemondott, ezért ezzel kapcsolatos igényérvényesítése nem zárható ki.

A kártérítési felelősség megállapításához ugyanakkor az okozatosság is szükséges, azaz a jogellenes magatartás és a bekövetkezett kár között közvetett vagy közvetlen okozati összefüggésnek kell fennállnia.

Annak eldöntése érdekében, hogy az alperes által vállalt kötelezettségek teljesítését érintően kifejtett magatartás okozati összefüggésben áll-e a felperes által állított és követelt elmaradt haszonnal, az elsőfokú bíróság a felperes indítványára a ... Megyei Kormányhivatalt, a **Település 2i** és a **Település 1i** Járási Hivatalt, valamint a Nemzeti Közlekedési Hatóság ... Regionális Igazgatóságát megkereste.

A törvényszék utalt az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 2. § 6. pontjára, 19. § (1) bekezdésére, 23. § (1) és (2) bekezdéseire, 24. § (1) bekezdésének g) pontjára, 28. § (1) bekezdésére, továbbá az utak építésének, forgalomba helyezésének és megszüntetésének engedélyezéséről szóló 93/2012. (V.10.) Kormány rendelet 18. § (1) bekezdésére, (6) bekezdés a), b) és g) pontjaira, s abból indult ki, hogy az építési engedély kiadásához a beruházás helyszínénél szolgáló ingatlant útkapcsolattal kellett ellátni; ennek elegendő volt a felépítendő építmények használatba vételéig megvalósulnia. A közlekedési hatóság előírta, hogy az úttal érintett ingatlanok tulajdonjogát, vagy a tulajdonosi hozzájárulást a kivitelezés előtt meg kell szerezni, a forgalomba helyezésig a telekalakítási eljárásokat be kell fejezni. A törvényszék kiemelte azt is, hogy a szabályozási terv szerinti telekhatár-módosítást érintő telekalakítási eljárás lezárásáig a felperes az építési engedélyezési eljárás felfüggesztését felperes kérte.

Az elsőfokú bíróság hangsúlyozta: az együttműködési megállapodás aláírásakor egyértelmű volt már, hogy az építési engedély kiadásához az ...1. helyrajzi számú ingatlan utkapcsolattal kell ellátni, melyhez több, az alperes tulajdonát nem képező ingatlan kapcsán szükséges lesz telekalakítási eljárás lefolytatása. Az első útépitési engedély tartalmazta egyértelműen az út nyomvonalát, így ekkor lehetett állást foglalni abban, hogy a tervezett útépitési beruházás mely idegen ingatlanokat érinti. Emiatt az alperes az engedély 2010. május 18-ai jogerőre emelkedése után kezdte meg a telekalakításhoz és a kisajátítási eljáráshoz szükséges előkészítő munkálatokat, rendelte meg 2010. november 9-én a változási vázrajzot, valamint 2010. november 22-én az ingatlan tulajdonosokhoz címzett ajánlatok alapját képező értékbecslést. Folytatta a korábbi években az érintettekkel megkezdett tárgyalásokat, s többször próbálta a véleményeket közelíteni. 2011. október 10-én megindította a kisajátítási eljárást; tulajdonjogát a **Település 1** belterület ...3. és az ...7 helyrajzi számú ingatlanra is 2014. december 9-én jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba, a telekalakítási eljárás pedig jogerősen 2016. szeptember 15-én fejeződött be. Kitért arra is, hogy ugyan az első útépitési engedély lejárt, azonban az új engedély iránti kérelmet az alperes 2014 októberében benyújtotta és a telekalakítás lezárásakor a 2015. április 2-án jogerős útépitési engedély rendelkezésre állt. Az alperesnek tehát az engedély érvényben tartásának hiányát jelenő kötelezettsége nem állt okozati összefüggésben a felperes hivatkozott kárával, ugyanis az útépitési engedély érvényessége esetén sem kaphatott volna a beruházás kivitelezésére építési engedélyt, mivel ahhoz a kisajátítási, telekalakítási eljárás lezárása, s az építési engedély iránti kérelem alapját jelentő tervdokumentáció hiányainak pótlása is szükséges volt. A kisajátítási és telekalakítási eljárások elhúzódása ugyanakkor nem róható az alperes terhére, hiszen azokban csupán ügyfél volt. Ebből az következik, hogy az alperes magatartása és a felperest ért kár között hiányzik a kártérítési felelősség megállapításához nélkülözhetetlen kauzális kapcsolat.

Az elsőfokú bíróság megítélése szerint az eljárások elhúzódása miatt az alperest felróható magatartás nem terhelte; az eljárásokra nem volt ráhatása, a bírósági jogorvoslati eljárásokat nem ő kezdeményezte. Utalt a Legfelsőbb Bíróság Pf.VI.25.593/2000/6. számú ítéletére, melyből kitűnik, hogy az államigazgatási eljárások olyan kockázati elemet rejtenek magukban, amelyért egyik szerződő felet sem terheli felelősség. A kisajátítási eljárás háromévi időtartama, valamint az azt követő telekalakítás időtartama önmagában is szokatlanul hosszú volt, s ha a kisajátításokat megelőzően az alperes rövidebb ideig egyeztetett volna, az eseményekre annak sem lett volna döntő hatása.

Abból következően, hogy a kártérítési felelősség megállapíthatóságának feltételei hiányoznak, mivel nem áll fenn okozati összefüggés a felperes által állított kár, valamint az alperes magatartása között, továbbá az alperest felróhatóság nem terhelte, a keresetet a törvényszék alaptalannak ítélte meg. Ebből az is következik, hogy az összecszerzés vizsgálata nem volt indokolt, ezért a felperes igazságügyi műszaki és könyvszakértő kirendelése iránti bizonyítási indítványát elutasította.

Az elsőfokú bíróság megjegyezte végül, hogy a sok bizonytalansági tényező, a hiányzó alapadatok miatt a haszon összege szakértői úton sem lenne kalkulálható; a felperesi igény összecszerzésében sem lett volna bizonyítható. Függetlenül az építési engedély kiadásának időpontjától, kiviteli tervek hiányában a konkrét műszaki tartalom, a műszaki bekerülési érték, a finanszírozás mikéntje, az ingatlanok elkészültének és értékesítésének ideje, valamint a befolyó vételár nem becsülhető. A szakértő számára kellően pontos kérdést fel sem lehetne tenni, így ezen az úton sem lehetne

bizonyítani a kereset összecszerűségét. Arra egyébként már az ítéletábla is utalt, hogy a bevételek költség haszonra vonatkozó szakértői és felperesi számítás realitását a peradatok megkérdőjelezzik.

Az ítélet ellen a felperes fellebbezett; annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására, és újabb határozat hozatalára utasítását kérte. Álláspontja szerint a törvényszék a tényállást helyesen állapította meg, abból azonban téves jogi következtetést vont le. Kiemelte, hogy tévesen értelmezte a Győri Ítéletábla Gf.IV.20.022/2015/4/I. számú végzését, s figyelmen kívül hagyta a Győri Ítéletábla Gf.IV.20.103/2018/4/I. számú végzésében foglaltakat. Hangsúlyozta, a Győri Ítéletábla Gf.IV.20.022/2015/4/I. számú végzésében arra a következtetésre jutott, hogy a jogellenességet és a szerződésszegés tényét bizonyította; a Tatabányai Törvényszék 20.G.40.024/2014/10. számú közbenső ítéletét azért helyezte hatályon kívül, mert az nem tartalmazott a kár bekövetkeztére és az okozati összefüggésre vonatkozó ténybeli megállapításokat. Megjegyezte, hogy a megismételt eljárásra a jogellenesség, a szerződésszegés és a felróhatóság kapcsán bizonyítási kötelezettséget a másodfokú bíróság már nem írt elő. Ehhez képest feladatul szabtta, hogy a megismételt eljárásban a törvényszék értékelje a felek együttműködési megállapodásának 10. pontjában írt rendelkezést; vizsgálja, mennyiben lehetett volna a beruházás a feleken kívül álló okok - azaz az alperes késedelmének figyelmen kívül hagyása, de az engedélyezési eljárások elhúzódásához vezető egyéb körülmények mellett - nyereséges; előírta, hogy az új eljárásban a projekt finanszírozásával, pénzügyi hátterének biztosításával és a korábban nem kalkulált egyéb kiadásokkal összefüggő adatokat neki kell szolgáltatnia, s azok alapján a szakértői vélemény kiegészítését kell indítványoznia azzal, hogy ennek elmaradása esetén viseli a bizonyítatlanság következményeit.

A felperes utalt arra is, hogy az elsőfokú bíróság lényegében ugyanazoknak az indokoknak az alapján utasította el keresetét, mint 21.G.40.010/2016/26. számú ítéletében. Ebben az ítéletben a törvényszék azt állapította meg, hogy az elállás nem volt jogszerű, ezért a kártérítési felelősség egyik eleme, a jogellenesség nem bizonyított. A közigazgatási eljárás elhúzódására tekintettel arra a következtetésre jutott, hogy az alperes nem járt el felróhatóan, bár az elállás jogszerűségét nem vonta kétségbe.

A felperes kiemelte azt is, hogy a Győri Ítéletábla Gf.IV.20.103/2018/4/I. számú végzése szerint a szerződéstől elállásnak a Ptk. 300. § (1) bekezdésében foglalt mindkét feltétele (a kötelezett késedelmé és jogosult érdekmúlása) bekövetkezett, s nem osztotta a törvényszéknek azt az álláspontját, hogy az alperes szerződésszegését alátámasztó tényeket és körülményeket kétséget kizáróan nem bizonyította.

Azzal, hogy az elsőfokú bíróság azt rögzítette, az alperes nem követett el felróható magatartást, az ítéletábla hivatkozott döntéseit negligálta.

A felperes sérelmezte az elsőfokú bíróság ítéletének azt a következtetést is, hogy amennyiben az alperes kártérítési felelőssége fennállna, a követelés összecszerűsége úgy sem lenne bizonyítható. Ehhez képest kizárólag szakértő állapíthatta volna meg, a rendelkezésre álló adatok alapján ki lehet-e mutatni, hogy elmaradt haszna keletkezett.

A felperes felhívta végül a BH 2006.325. számon megjelent eseti döntést, melynek értelmében lényeges eljárás szabálysértés és a jogerős ítélet megalapozatlanságát eredményezi, ha a korábbi hatályon kívül helyező végzésben foglalt utasítást a bíróság az újabb eljárásban nem veszi figyelembe, s mellőzi a bizonyítás előírt kiegészítését.

Az alperes az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. Kiemelte, hogy a törvényszék a megismételt eljárásban a Győri Ítéltábla hatályon kívül helyező végzéseiben foglalt iránymutatásoknak eleget tett. Nem kizárt ugyanakkor, hogy az elsőfokú bíróság az előírt eljárási cselekmények hiánytalan foganatosítását követően a hatályon kívül helyező végzésben kifejtett jogi állásponttól eltérjen, illetve az sem, hogy nem az ott írt jogkövetkezményt alkalmazza. Hangsúlyozta: önmagában a másodfokú bíróság anyagi jogi kérdésben adott iránymutatásaitól eltérés eljárásjogi következményt nem von maga után.

A fellebbezés alaptalan.

Az ítéltábla megítélése szerint az elsőfokú bíróság az irányadó tényállást - az alábbi kiegészítések mellett - helyesen állapította meg, s érdemben helytállóan határozott a kereset elutasításáról is; döntése indokait azonban az ítéltábla csak részben osztja.

A másodfokú bíróság a megállapított tényállást a következőkkel egészíti ki:

- Az alperes képviselő-testülete 2008. június 25-én 12. napirendi pontként tárgyalta a „**Település 1, ...7 hrsz.-ú és a Település 1, ...3 hrsz.-ú ingatlanból a TÉSZ szerinti közúttal érintett részére vonatkozó kisajátítás, valamint az önkormányzat, a Cég 1 Kft. és a Cég 6 Kft. között létrejött megállapodás elfogadása**” című előterjesztést; a napirend tárgyalásán jelen volt a felperes ügyvezetője, **Név 3**. A képviselő-testület 186/2008. (VI. 25.) számú határozatával úgy döntött, hogy kisajátítás keretében igénybe veszi a **Település 1 ...3. és ...7** helyrajzi szám alatti ingatlanokat, valamint elfogadta az I.1-140/2008. számú előterjesztés mellékletét képező, az peres felek és a **Cég 1** Korlátolt Felelősségű Társaság között létrejött háromoldalú megállapodást. Az ülésre készített 2008. június 10-ei előterjesztésből kitűnik, hogy **Név 1** az **...7** helyrajzi számú ingatlant 41.000.000,- Ft vételáron értékesítené, míg a **Cég 4** Magyarország Betéti Társaság különböző ingatlanok cseréje keretében a tervek szerint az **...3.** helyrajzi számú ingatlanból az alperesnek 501 m²-t átad.
- A 2008. június 30-án létrejött együttműködési megállapodás 3. pontja szerint a felperes által kezdeményezett valamennyi engedélyezési eljárást elutasították, „mivel a területre vonatkozó szabályozási terv szerinti telekalakítások nem történtek meg, a szabályozási tervben szereplő bekötőúttal a területnek nincs szerves kapcsolata, az út kialakítását akadályozza az útszelvényben lévő vendéglő épülete is”.
- Az alperes 2009. február 12-ei levele tartalmazza azt is, hogy mindenképpen meg kell szereznie a **Cég 4** Magyarország Betéti Társaság tulajdonában álló területet, melynek érdekében mindent megtett, azonban a **Cég 4** Magyarország Betéti Társaság a terület átadását harmadik személy, a **Cég 7** Korlátolt Felelősségű Társaság vállalásától tette függővé, melyre az önkormányzatnak nincs ráhatása.
- Az alperes képviselő-testületének 2009. február 25-ei ülésére dr. Vida Dóra városfejlesztési és építési irodavezető által készített előterjesztés rögzíti, hogy a képviselő-testület 170/2005. (VI.29.) számú határozatában fejezte ki szándékát kb. 6300 m² terület értékesítésére a **Cég 4** Élelmiszerüzletláncnak. Ezzel egyidejűleg a **Település 1i Név 5** (THAC) közel négy hektár területet értékesített a **Cég 7** Korlátolt Felelősségű Társaságnak **Cég 8** és **Cég 9** üzletek építésére. 2006 júniusában került sor a TÉSZ módosítására a projektek megvalósíthatósága érdekében. Engedélyezett útépitési tervek a **...1.** út és az **...4** út csomópontjainak szükséges bővítése, valamint a

...1. utat az ...4 úttal összekötő új út megépítése kapcsán még nem álltak rendelkezésre, de az előzetes költségszámítások szerint az összes költség mintegy 500.000.000,- Ft-ban kalkulálható; területarányosan ennek 23 százaléka esne a **Cég 4 Magyarország Betéti Társaságra**. A **Cég 4 Magyarország Betéti Társaság** azzal kereste meg az önkormányzatot, hogy a **Cég 7 Korlátolt Felelősségű Társaság** és az ő beruházásaihoz szükséges önkormányzati döntéseket egymástól elválasztva kezelje, s tegye lehetővé a szükséges önkormányzati területek megvásárlását. A feladat része a **Név 1** büfén keresztül vezető út létrehozása. A **Cég 4 Magyarország Betéti Társaság** azt kérte, hogy a szükséges területet az önkormányzat úgy biztosítsa, hogy a felperes által a szomszédos ingatlanra tervezett társasház épülete ne az érintett telek déli határára kerüljön, az önkormányzat tartsa meg a telekhatártól mért szükséges távolságot, s az áruháza láthatósága érdekében a társasház mélygarázsának megközelítése ne a tárgyi ingatlanon keresztül történjen. Ugyanakkor a felek és a **Cég 1 Korlátolt Felelősségű Társaság** az ezt az ingatlant is érintő területen közös projektet valósítanak meg; a tervezett mélygarázsra ráfordulás és lejutás nem csupán az önkormányzat, hanem részben a **Cég 4 Magyarország Betéti Társaság** területén valósulhat meg. Emiatt - a szerződésszegés elkerülése érdekében - az önkormányzatnak mindenképpen meg kell szereznie a **Cég 4 Magyarország Betéti Társaság** tulajdonát képező területet is. A határozati javaslat a **Cég 4 Magyarország Betéti Társasággal** kétoldalú városfejlesztési megállapodás megkötése volt.

- A felperes 2009. március 9-ei levele szerint a **Név 6** által készített tervek az együttműködési megállapodás mellékletét képező térképvázlat figyelembevételével keletkeztek, tényként kezelve, hogy a **Cég 4 Magyarország Betéti Társaság** területrészenek tulajdonjogát az önkormányzatnak rendeznie kell.

- A Nemzeti Közlekedési Hatóság ... Regionális Igazgatóság előtti eljárásban a hatóság az alperes megbízásából eljáró **Cég 10 Mérnöki Iroda Korlátolt Felelősségű Társaság**ot 2008. október 3-án kelt 5120/1/2008. számú határozatával hiánypótlásra hívta fel, melynek a megbízott maradéktalanul 2008. december 5-én tett eleget. A **Cég 4 Magyarország Betéti Társaság** 2009. január 19-én érkezett beadványában azt kérte, hogy a tervezett útsatlakozások ne a tulajdonát képező ...3. helyrajzi számú ingatlanon keresztül történjenek; ezzel közlekedésbiztonsági szempontból a hatóság is egyetértett. A közlekedési hatóság az út kialakítását utóbb mégis engedélyezte, de a telekredezés feltételével.

- A **Cég 4 Magyarország Betéti Társaság** 2008. november 17-ei levelében már jelezte az alperesnek, hogy az áruháza láthatósága miatt kifejezetten kéri, a **Település 1 ...10. helyrajzi szám** alatti ingatlant úgy biztosítsa számára, „hogy a szomszédos ingatlanra tervezett társasház épülete ne a szóban forgó telek déli telekhatárára kerüljön”. Kifejtette ugyanakkor, hogy saját beruházását meg kívánja valósítani, s ezt erősítette meg a 2008. december 19-ei egyeztetésen is. A cég képviselője, **Név 7** a 2010. május 5-ei tárgyaláson előadta, a céget az alperes kisajátítási szándékkal nem kereste meg. A kommunikáció az önkormányzattal 2009 nyarán szakadt meg, ugyanakkor a gazdasági válság és az időmúlás miatt a **Cég 4 Magyarország Betéti Társaság** beruházási szándéka ekkorra már megszűnt (*Név 7 tanú vallomása - ... Megyei Bíróság 20.G.40.096/2009/13. számú jegyzőkönyv 6.-7. oldalai*).

- Az alperesnek a kisajátítási kérelem benyújtását megelőző ajánlatát **Név 1** 2010. december 23-án, míg a **Cég 4 Magyarország Betéti Társaság** 2011. január 24-én vette át. **Név 1** 2011. január 18-án kelt levelével az ajánlatot elutasította, majd az önkormányzat 2011. május 30-án ingatlanok cseréjére tett ajánlatot. Erre **Név 1** 2011. július 6-án az alábbi választ adta: „A csereingatlan értékarányos legyen a jelenlegi ingatlanom értékével, mely 40.000.000,- Ft. A csereingatlan legyen hasonló központi helyen és legyen alkalmas bérbeadásra üzlet, vagy egyéb szolgáltatás céljára.” Az alperes 2011. július 21-ei válasza szerint a megjelölt érték nem áll arányban a korábban közölt 21.540.000,- Ft értékkel, ezért megindítja a kisajátítási eljárást. A **Cég 4 Magyarország Betéti Társaság** 2011. február 18-án kelt levelében utasította el az ajánlatot, majd 2011. május 20-án az alperes újabb ajánlatot tett. A **Cég 4 Magyarország Betéti Társaság** 2011. július 5-ei keltezésű levelére az önkormányzat 2011. július 21-én válaszolt. Ebben kérte, jelölje meg a cég, a hatályos

szabályozási tervet milyen mértékben és konkrét módon kívánják módosítani (ebben a vonatkozásban a **Cég 4** Magyarország Betéti Társaság 2011. augusztus 31-ei levelében reagált), s emellett közölte azt is, hogy a kisajátítási eljárást megindítja.

- A **Település 1 ...7** helyrajzi számú ingatlant érintően a ... Megyei Kormányhivatal kisajátítási határozatát a tulajdonos összecszerűségében támadta; az ingatlant ugyanakkor az önkormányzat 2012. április 18-án birtokba vette (... *Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály XII-B-4/53-30/2012. jegyzőkönyv*). Miután a keresetet a Tatabányai Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 3.K.26.910/2013/18. számú jogerős ítéletével elutasította, **Név 1** felülvizsgálati kérelmet terjesztett elő, s a felülvizsgálati eljárás befejezéséig kérte az ítélet végrehajtásának felfüggesztését is; ez utóbbi kérelmének a Kúria 2013. október 11-én kelt Kfv.II.37.524/2013/3/I. számú végzésével helyt adott. A Kúria a 2014. január 22-én meghozott Kfv.II.37.524/2013/9. számú ítéletével a jogerős ítéletet és a hivatal határozatát hatályon kívül helyezte, s a ... Megyei Kormányhivatalt új eljárásra kötelezte. A hatóság 2014. július 3-án meghozott új határozatát keresettel már nem támadták.

- A **Cég 4** Magyarország Betéti Társaság a ... Megyei Kormányhivatal XII-B-4/53-18/2012. számú határozatát nem csupán összecszerűségében, hanem jogalapjában is sérelmezte: álláspontja szerint valamely magánberuházás megvalósítása nem tekinthető közérdekű célnak. A hatóság határozatának végrehajtását a Tatabányai Törvényszék 2012. április 26-án meghozott 11.K.20.465/2012/2. számú végzésével felfüggesztette. A létrejött egyezséget végül a közigazgatási és munkaügyi bíróság 2014. október 16-án hagyta jóvá.

Az elsőfokú bíróság három okból is alaptalannak ítélte meg a keresetet. Hangsúlyosan érvelt azzal, hogy az alperes bizonyította, nem járt el felróhatóan; mivel az út nyomvonalát az 1. útépítési engedély tartalmazta egyértelműen, ezt követően lehetett megkezdeni a telekalakításhoz és a kisajátítási eljárásokhoz szükséges előkészítő munkálatokat. Mindemellett az alperes eljárása és a felperest ért esetleges kár között okozati összefüggés sincs, ugyanis ahhoz a közigazgatási hatósági eljárások elhúzódása vezetett, mely nem róható az alperes terhére, emellett pedig annak sem lett volna döntő jelentősége, ha a kisajátítási kérelem benyújtását megelőzően az alperes az ingatlanok tulajdonosaival rövidebb ideig egyeztet. Megjegyezte végül, a kár összege sem lett volna bizonyítható, az elmaradt haszon összege a sok bizonytalansági tényező mellett szakértő bevonásával sem kalkulálható.

Az ítéletábra megítélése szerint abból kell kiindulni, hogy az együttműködési megállapodás II.8. pontja értelmében az önkormányzat feladata a projekt megvalósításához szükséges új bekötőút terveztetése és engedélyeztetése, valamint a szükséges telekalakítási feladatok elvégzése volt. Nem volt vitás a felek között, hogy az alperesnek meg kell szereznie az útépítéshez szükséges közlekedési hatósági engedélyt, gondoskodnia kell annak érvényességéről, a **Település 1 ...3.** és **...7** helyrajzi szám alatti ingatlanok tulajdonjogát pedig meg kellett szereznie. Az alperes eljárásának sikere ugyanakkor harmadik személyek, azaz a **Cég 4** Magyarország Betéti Társaság és **Név 1** eljárásától, valamint a közigazgatási hatósági eljárások időtartamától is függött. Arra is figyelemmel, hogy a felperes pontosan tisztában volt legkésőbb 2008. június 25-én - tehát az együttműködési megállapodás megkötése előtt - azzal, hogy az önkormányzatnak mindkét ingatlan tulajdonjogát meg kell szereznie, annak a kockázata, hogy a kisajátítás-telekalakítás vonatkozásában harmadik személyek részéről nehézségek merülhetnek fel, őt terheli. Az alperesre hárult, hogy kötelezettségeit a tőle, mint megfelelő szakértelemmel, apparátussal rendelkező önkormányzattól elvárható módon, időszerűen teljesítse.

A másodfokú bíróság nem osztja a törvényszéknek azt az álláspontját, hogy az alperes eljárása nem volt felróható. Tény, hogy a képviselő-testület által megjelölt határidők a felek jogviszonyában nem irányadók, de alkalmazandó a régi Ptk. 277. § (4) bekezdésének a felek együttműködési kötelezettségét előíró, valamint az a rendelkezése, hogy a kötelezettnek a szerződés teljesítése érdekében úgy kell eljárnia, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. Az ítéletábra álláspontja szerint az alperes eljárása, mulasztásai a hatósági eljárások elhúzódtásához hozzájárultak.

Az együttműködési megállapodás alapján az alperesnek az útéptési engedélyezési eljárást hatvan napon belül, tehát 2008. augusztus 29-éig kellett volna megindítania. A kérelmet a megbízásából eljáró cég 2008. szeptember 15-én terjesztette elő, mely ugyan önmagában nem járt számottevő késedelemmel, de a kérelem hiányosságait pótolni kellett, melynek 2008. december 5-én tett eleget. Nem lehet figyelmen kívül hagyni azt sem, hogy a közlekedési hatóság előtti eljárásban az alperes 2009. május 13-án előterjesztett beadványában kérte az eljárás felfüggesztését addig, amíg az útéptésben érdekelt felekkel a szükséges megállapodásokat megkötö; a hatósági eljárás emiatt újabb mintegy három és fél hónapra megakadt.

Nem osztja a másodfokú bíróság a törvényszéknek azt az - egyébként a 21.G.40.010/2016/26. számú ítélete 11. oldalán kifejtettekkel ellentétes - véleményét sem, hogy a telekalakításhoz és a kisajátítási eljárásokhoz szükséges előkészítő munkálatokkal meg kellett várni az útéptési engedély jogerőre emelkedését. Ezzel szemben az Étv. a telekalakítás feltételeként az útéptési engedélyt nem határozta meg, sőt éppen a Nemzeti Közlekedési Hatóság ... Regionális Igazgatóságának 946/3/2010. számú határozata írta elő, hogy az alperesnek az idegen területek tulajdonjogát a kivitelezés megkezdése előtt meg kell szerezni, vagy az igénybevételhez a tulajdonos hozzájárulását meg kell kérni. Mivel erre nem került sor, helyes az elsőfokú bíróságnak az a következtetése, hogy az útéptési engedély érvényességének meghosszabbítása esetén sem kaphatott volna a felperes a beruházás kivitelezésére építési engedélyt.

A kisajátítási eljárásokat illetően felróható az alperesnek, hogy 2009 tavaszától-nyaratól - mikorra a **Cég 4** Magyarország Betéti Társaság beruházási szándéka már nyilvánvalóan megszűnt - egészen 2010. november 19-éig - mintegy másfél év időtartamban - passzív volt, s azt követően is, hogy 2011. július elejére nyilvánvalóvá vált, a **Cég 4** Magyarország Betéti Társaság és **Név 1** vételi ajánlatát nem fogadják el, a kisajátítási kérelmet csak újabb három hónap múltán nyújtotta be.

Az ítéletábra megítélése szerint ugyanakkor az alperes eljárása és a felperest ért esetleges kár között az okozati összefüggés ítéleti bizonyossággal nem mutatható ki. Ennek kapcsán azt kellett vizsgálni, hogy a felperesi beruházás megghiúsulása, mint okozat mely ok(ok) szerves következményeként határozható meg. Bár az előreláthatósági korlátot a Ptk. 6:521. §-a határozza meg, s a régi Ptk.-ban szövegszerűen nem jelent meg, az ok-okozati összefüggés körében az előreláthatóságot a bírói gyakorlat a régi Ptk. alkalmazási körében is értékelte (*Fuglinszky Ádám: Kártérítési jog, HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft. Budapest, 2015., 271. old.*).

Az alperes szerződésben vállalt kötelezettségei teljesítése tekintetében az alapvető nehézséget a **Település 1 ...3. és ...7** helyrajzi szám alatti ingatlanok tulajdonjogának megszerzése jelentette. Míg **Név 1** a felajánlott vételárat kifogásolta, illetve értékesebb csereingatlanra tartott igényt, addig a **Cég 4** Magyarország Betéti Társaság nyilatkozataiból azt tűnik ki, hogy - főleg miután saját beruházásától a kibontakozó gazdasági válság hatására elállt - ellenérdekelt volt a felperesi projekt tervek szerinti megvalósításában, s a kisajátítási ügyben hozott közigazgatási határozat jogalapját is vitássá tette. Arra is tekintettel, hogy a **Település 1 ...7** helyrajzi számú ingatlant az alperes a

kisajátítási kérelem benyújtásától számított mintegy hat hónap elteltével birtokba vette, meghatározó jelentősége annak volt, hogy az alperes a **Cég 4** Magyarország Betéti Társaságtól a **Település 1 ...3.** helyrajzi szám alatti ingatlan tulajdonjogát csak 2014 decemberében szerezte meg, s csak ekkor léphetett birtokba. A **Cég 4** Magyarország Betéti Társaság beruházási szándékának megváltozása, illetve a kisajátítási eljárással összefüggő eljárási cselekményei ugyanakkor az önkormányzat számára nem volt előreláthatóak, s nem is értékelhetők a terhére; önmagában nem kifogásolható továbbá az alperesnek az a törekvése sem, hogy az élelmiszerláncsal a nem várt nehézségek ellenére is megállapodásra kívánt jutni. Az alperes vázolt mulasztásai és a **Cég 4** Magyarország Betéti Társaság magatartása között nincs olyan összefüggés, hogy időszerű eljárás esetén előbb jöhetett volna létre egyezség; a felperesnek az a következtetése, hogy a kisajátítási eljárások 2012 tavaszára befejeződhetnek volna, majd a végleges szerződés, a telekalakítás, a jogerős építési engedély megszerzése és a banki hitelfelvétel után a beruházás 2014 nyarán-őszén kezdődhetett volna el (*Tatabányai Törvényszék 13.G.40.050/2019/4. számú előkészítő irat 5. oldala*), spekulatív. Nem tudható továbbá az sem, amennyiben a felek nem kötnek egyezséget, a **Cég 4** Magyarország Betéti Társaság által kezdeményezett közigazgatási határozat felülvizsgálata iránti per mikor és milyen eredménnyel zárult volna.

A másodfokú bíróság egyetért a törvényszékkal abban, hogy a keresetet összecszerűségében nem kellett vizsgálni. Mellőzi ugyanakkor az elsőfokú ítélet [36] pontja szerinti azt az érvelést, hogy az elmaradt haszon összege nem lett volna bizonyítható.

Mindezek miatt az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét - az indokolás fentiek szerinti módosításával, illetve kiegészítésével - a régi Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A másodfokú bíróság a régi Pp. 78. § (1) bekezdésére hivatkozással kötelezte az eredménytelenül fellebbező felperest, hogy a régi Pp. 217. § (1) bekezdése szerint meghatározott tizenöt nap teljesítési határidőben fizessen meg az alperesnek 75.000,- Ft másodfokú perköltséget; ez az összeg a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdésének b) pontja, (5) és (6) bekezdései alapján a kifejtett tevékenységgel arányban állóan meghatározott ügyvédi munkadíjat foglalja magában.

Győr, 2020. május 13.

dr. Zámbó Tamás sk.
a tanács elnöke

dr. Szabó Péter sk.
előadó bíró

dr. Szalay Róbert sk.
bíró

