



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

végzése

Az ügy száma: Pfv.V.20.302/2021/5.

A tanács tagjai:

Dr. Bartal Géza a tanács elnöke

Dr. Magosi Szilvia előadó bíró

Dr. Puskás Péter bíró

A felperes:

felperes1

A felperes képviselője:

ügyvédi iroda dr. Nagy Zsolt ügyvéd)

Az I. rendű alperes:

I. rendű alperes

A II. rendű alperes: II. rendű alperes

A III. rendű alperes: III. rendű alperes

Az alperesek képviselője:

ügyvédi iroda1 dr. Tabi Mária Zsuzsanna ügyvéd)

A per tárgya:

kártérítés

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Szegedi Ítéltábla Pf.III.20.320/2020/8.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Szegedi Törvényszék 1.P.21.838/2018/83.

Rendelkező rész

– A Kúria a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi, és a másodfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasítja.

– A felperes felülvizsgálati eljárási költségét 1.270.000 (egymillió-kétszázhetvenezer) forintban, az I. rendű, a II. rendű és a III. rendű alperes együttes felülvizsgálati eljárási költségét 1.000.000 (egymillió) forintban állapítja meg.

– A feljegyzett felülvizsgálati eljárási illeték összege 3.500.000 (hárommillió-ötszázezer) forint.

A végzés ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] Az ingatlan-tulajdonos alperesek és név beruházó között 2016. május 11-én megállapodás (a továbbiakban alapmegállapodás) jött létre társasház megvalósítására. A felek abban állapodtak meg, hogy a földterületet – a beruházónak értékesítendő meghatározott tulajdoni hányad kivételével – az alperesek adják el, míg a felépítmény megvalósítását és értékesítését a beruházó végzi. A tulajdonosok és a beruházó is közvetíthet vevőket. A beruházó által közvetített vevőkkel a tulajdonosok az előre egyeztetett első alkalmas

időpontban megkötik az ingatlan-adásvételi szerződést. A beruházó a leendő vevőkkel vállalkozási szerződéseket köt és a társasház a meghatározott időpontig, a meghatározott műszaki készségi fokban felépíti. Bármelyik fél jogosult a szerződést rendkívüli felmondással megszüntetni, ha a másik fél a szerződésben vállalt lényeges kötelezettségeit súlyosan megszegi és írásbeli felszólítás ellenére határidőn belül nem orvosolja. A szerződésszegő fél ebben az esetben 10.000.000 forint megghiúsulási kötbért köteles fizetni és meg kell térítenie az ezen felül okozott károkat.

[2] A felek között 2016. május 26-án létrejött a ráépítési szerződés. A beruházó a projekt megvalósítására megalapította a felperesi társaságot. Az alapmegállapodás 2016. szeptember 13-án akként módosult, hogy a beruházói jogok és kötelezettségek a felperest illetik, illetve terhelik, továbbá a felek kikötötték, hogy a tulajdonosok az épület engedélyezési záradékkal ellátott tervrajzának megfelelően alapító okiratba foglalják a társasház-alapítási szándékot, és az előzetes alapítás tényét feljegyeztetik az ingatlan-nyilvántartásban.

[3] A peres felek ugyanezen a napon az alapmegállapodásnak megfelelően megkötötték az adásvételi, vételi és eladási jogot alapító szerződést. A szerződés szerint az I. rendű alperes az ingatlanból öt megillető tulajdoni hányad egy részét a megfizetett 10.000.000 forint vételáron eladta a felperesnek, míg a II. rendű alperes lemondott a haszonélvezeti jogáról. A II. rendű alperes az ingatlanból a bontást követően megillető tulajdoni hányadára, a III. rendű alperes pedig a tulajdoni hányada meghatározott részére vételi jogot alapított a felperes javára a 2016. szeptember 30. és 2019. szeptember 30. közötti időtartamra. A vételi jog gyakorlásának feltétele volt, hogy a birtokba adás napját vagy az építési engedély jogerőre emelkedésének napját követő 36 hónapon belül a megállapodás a tulajdonosok súlyos szerződésszegésére, vagy nekik felróható lehetetlenülésére tekintettel megszüntetésre kerül.

[4] A megrendelő I., III. rendű alperesek, a haszonélvező II. rendű alperes és a vállalkozó felperes között 2016. szeptember 13-án az I. rendű alperes részére kivitelezendő garázs, továbbá a III. rendű alperes részére kivitelezendő lakás és egyéb ingatlanrészek tekintetében vállalkozási szerződés jött létre. A felek arra az esetre, ha a szerződés a megrendelőknek felróható okból megghiúsul, a nettó vállalkozási díj 10%-ának megfelelő megghiúsulási kötbért kötöttek ki.

[5] Az alperesek 2016. szeptember 13-án a felperes birtokába adták az ingatlant, aki az azon lévő felépítményt elbonttatta. A felperes tulajdonjogát, vételi jogát, valamint a II. és III. rendű alperesek eladási jogát az ingatlanügyi hatóság bejegyezte és a bontás tényét, valamint a korábbi társasház megszüntetését is átvezette az ingatlan-nyilvántartáson.

[6] A felperes időközben – még 2016. június-július folyamán – előzetes megállapodásokat kötött a leendő társasházban meghatározott lakások és parkolók kivitelezésére a potenciális vevőkkel, illetve megrendelőkkel. E megállapodásokban rögzítették, hogy a végleges vállalkozási szerződéseket az építési engedély felperes általi kézhezvételét követően kötik meg, és ezzel egyidejűleg hozzák létre a telekrészekre a tulajdonosokkal az ingatlan-adásvételi szerződéseket.

[7] A felperes 2017. január 17-én a telekre vonatkozó adásvételi szerződések megkötéséhez megküldte az alperesek jogi képviselője részére az előzetes megállapodásokkal

érintett személyek személyes adatait, kérve a szerződések előkészítését. Kérését másnap megismételte.

[8] A felek jogi képviselője, illetve a felperes ügyvezetője között 2017. januárjában több e-mail váltás – valamint a jogi képviselők között személyes egyeztetés is – történt a társasház alapító okirata tervezetével összefüggésben, amelynek véglegesítését az alperesek jogi képviselője vállalta.

[9] Az alperesek 2017. január 10-én kelt levelükben jelezték, hogy az elmúlt időszakban kialakult helyzetre tekintettel és egyéb szabályozási kérdés elmaradása miatt a felek közötti megállapodások további kiegészítésre szorulnak. Javasolták, hogy a felperes adjon fizetési garanciát a vételár-bevételre. Az I. rendű alperes 2017. januárjában személyesen kereste meg az egyik potenciális vevőt azzal, hogy fenntartásai vannak a társasház megvalósulásával kapcsolatban, a felperesnek ugyanis nincsenek meg az anyagi feltételei a ház felépítésére.

[10] Az adásvételi szerződések megkötésére és az alapító okirat véglegesítésére az alperesek részéről nem került sor.

[11] A felperes a 2017. február 16-án kelt levelében bejelentette, hogy az alperesek szerződésszegése miatt eláll a velük kötött szerződésektől. Az alperesek válaszlevelükben visszautasították az elállást.

[12] A felperes az alperesek szerződésszegésére és az elállásra hivatkozással keresetet terjesztett elő a visszajáró vételár, megíúsulási kötbér és kártérítés iránt.

[13] A kártérítési igényt nem érintő elsőfokú részíteletet a Szegedi Ítéltábla a Pf.III.20.525/2018/6. számú kijavított részíteletével részben megváltoztatta, és az adásvételi szerződés megszűnése folytán az I. rendű alperest 7.000.000 forint, a II. rendű alperest 3.000.000 forint és járulékai megfizetésére kötelezte, ezzel egyidejűleg eredeti állapot helyreállítása jogcímén elrendelte az ingatlan-nyilvántartási bejegyzések törlését. Helyt adott az alapmegállapodás alapján előterjesztett kötbér igénynek. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Egyebekben az elsőfokú bíróság részíteletét helybenhagyta.

[14] A jogerős részítelet indokolása szerint a peres felek között több, egymásra épülő megállapodásból álló komplex szerződéses konstrukció jött létre. Az alapmegállapodás képezte a szerződéses keretet, amelynek lényeges eleme volt a felek együttműködési kötelezettsége és a szerződésszegés jogkövetkezményeinek meghatározása. Az alperesek azzal, hogy a szerződéses kötelezettségük ellenére nem kötötték meg a vevőkkel az adásvételi szerződéseket, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:150. §-a szerinti közbenső szerződésszegést követtek el az alapmegállapodás vonatkozásában. Emellett megszegték a 2016. szeptember 13-i megállapodásban foglalt, a társasház alapító okiratának elkészítésére és földhivatali benyújtására vállalt kötelezettségüket is. A felperes az alperesek szerződésszegő magatartása miatt a Ptk. 6:183. §-ában biztosított választással élve a késedelem jogkövetkezményeit kívánta alkalmazni. Ezek között szabályozza a Ptk. 6:140. §-a az elállás vagy, ha a szerződéskötés előtt fennállt helyzetet nem lehet visszaállítani, a felmondás jogát. E jogkövetkezmény a nevesített kötelezett késedelem,

mint szerződésszegés esetén is alkalmazható, ha a teljesítéshez fűződő érdek megszűnt, amelynek bizonyítására nincs szükség abban az esetben, ha a jogosult a teljesítésre póthatáridőt tűzött és az eredménytelenül telt el. Az elvégzett bontási munkák miatt a perbeli esetben az eredeti állapot helyreállítása már nem lehetséges, ezért a jogviszony felmondással történő megszüntetésének szabályai (Ptk. 6:213. § (1) bekezdés) alkalmazhatók.

[15] A Kúria mint felülvizsgálati bíróság a Pfv.V.20.345/2019/6. számú részítéletével a jogerős részítéletet a felülvizsgálattal támadott részében hatályában fenntartotta.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

[16] A felperes a kártérítés címén előterjesztett végleges keresetében 74.562.571 forint elmaradt haszon és járulékai megfizetésére kérte kötelezni egyetemlegesen az alpereseket.

[17] Az alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Állították, hogy a felperesnek nem keletkezett kára. Nem rendelkezett anyagi erőforrással, nem kezdte meg a projekt kivitelezését. Nem értékesítette az összes ingatlanrészt, illetve az általa csatolt megállapodások létrejötte is kérdéses. Nem tett eleget kármegelőzési, kárenyhítési kötelezettségének. A vételi jog gyakorlásával elkerülhette volna a károsodását.

Az első- és másodfokú ítélet

[18] Az elsőfokú bíróság ítéletével az alpereseket egyetemlegesen kötelezte 50.000.000 forint és járulékai megfizetésére; ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

[19] Az indokolásában foglaltak szerint a társasház-építési projekt felperes részéről tervezett teljes bekerülési költsége – a telek 50.000.000 forintos bekerülési költségén felül – 267.161.057 forint, az elérhető bevétel – az áfa összegével csökkentendő – 378.226.200 forint volt. A felperesnél kimutatható elmaradt vagyoni előny – amennyiben a terv szerint alakul a kivitelezési költség és az összes lakást, helyiséget értékesítik a tervezett áron – 84.562.571 forint. Az alperesek szerződésszegése szándékosnak minősül, ezért a teljes kárt tartoznak megtéríteni. A felperes bizonyította, hogy szándékában állt a kivitelezés. Az alperesek által is tudottan a projektet a vevők által fizetendő előlegből, illetve szükség esetén hitelből kívánta finanszírozni. A kára, az elmaradt vagyoni előny bizonyított, de pontos mértéke nem határozható meg, ezért általános kártérítés (Ptk. 6:531. §) alkalmazásának volt helye. A perben kirendelt szakértő által meghatározott kivitelezési költségből kiindulva és arra vetítve a szakértő által megállapított 20-30 %-os haszon mértékét, a felperes elmaradt vagyoni előnye – a megítélt megíúsulási kötbéren felül – 50.000.000 forintban állapítható meg.

[20] A peres felek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú ítéletet részben megváltoztatva teljes egészében elutasította a keresetet.

[21] A másodfokú bíróság a jogerős ítélet indokolásában rámutatott arra, hogy az elállással, illetve felmondással (Ptk. 6:140. §) a kártérítés (Ptk. 6:142. §) iránti igény együttesen is érvényesíthető. A Ptk. 6:1. § (3) bekezdésében, 6:59. § (2) bekezdésében

foglaltakra figyelemmel a szerződésszegéshez a Ptk.-ban meghatározottól eltérő jogkövetkezmény is kapcsolható. Az adott esetben ilyen volt, hogy a felperes a szerződést megszüntető okirat kézhezvételétől számított 90 napon belül vételi jogot gyakorolhatott.

[22] A másodfokú bíróság indokolása szerint a szerződésszegéssel okozott kárért való felelősség (Ptk. 6:142. §) feltételei közül a jogellenes magatartás megvalósult, mivel az alperesek szerződést szegtek azzal, hogy nem írták alá az adásvételi szerződéseket a telekre, valamint nem adták be a társasházi alapító okiratot a földhivatalhoz. E tény azonban önmagában nem igazolja, hogy a szerződésszegés szándékos károkozó magatartás.

[23] A teljesítés megtagadása a szerződésszegésre vonatkozó akaratot feltételezi, de a szerződésszegés szándékossága szempontjából annak van jelentősége, hogy a szerződést szegő fél tudta vagy a kellő gondosság tanúsítása mellett tudnia kellett, hogy nincs alapos indoka a szerződés teljesítése megtagadásának. Az alperesek jogszerűnek ítélték a saját magatartásukat és az elsőfokú részítéletében a bíróság is megállapíthatónak látta a felperes szerződésszegését. Nem lehetett ezért az adott esetben arra a következtetésre jutni, hogy az alperesek szerződésszegése szándékos volt. Szándékos szerződésszegés hiányában pedig a Ptk. 6:143. § (3) bekezdése nem alkalmazható.

[24] Az előreláthatósági klauzula [Ptk. 6:143. § (2) bekezdés] értelmében az elmaradt haszon megtérítendő összege nem haladhatja meg azt a veszteséget, amelyet a szerződésszegő fél a szerződés megkötésének időpontjában előre látott (láthatott), amelyről tudott vagy tudnia kellett. A felperes az alperesek által is ismerten nem saját részre kívánta kivitelezni a társasházat, hanem gazdasági tevékenysége körében, azaz nyereség elérése érdekében, ezért előre látható kár volt a haszon elmaradása.

[25] A másodfokú bíróság a Ptk. 6:144. §-a alapján alkalmazandó 6:525. § (1) bekezdésére tekintettel vizsgálta, közrehatott-e a felperes az elmaradt haszon bekövetkezésében azzal, hogy nem élt a szerződésben kikötött vételi jogával. Rámutatott: a felek tudomással bírtak arról, hogy a felperes a kivitelezést egyrészt hitelből, másrészt az értékesített ingatlanrészekre kötött vállalkozási szerződések díjából finanszírozza. Ez a függő helyzet eredményezte, hogy szerződésszegés esetére egy, a Ptk.-ban nem szereplő jogkövetkezményt kössenek ki, amellyel a vállalkozó előnyös helyzetbe hozható annak érdekében, hogy a projekt ne hiúsuljon meg. A vételi jog gyakorlása esetén a projekt kivitelezése a felperes kezébe került volna. A perben maga nyilatkozott úgy, hogy másik cégéből, illetve hitel felvételével pénzt tudott volna szerezni, azaz nem lett volna anyagi akadálya a vételi jog gyakorlásának. Alaptalanul hivatkozott arra, hogy a vételi jog gyakorlása nem volt tőle elvárható, mert az alperesek megnehezítették volna a tulajdonszerzését. Az alperesek a szerződésben hozzájárultak a felperes tulajdonjogának bejegyzéséhez, és erre az esetre a haszonélvezeti jog jogosultja lemondott a jogáról. Az alperesek szükséges jognyilatkozatait a szerződés tartalmazta. A vételi jog gyakorlása a felperestől azért is elvárható volt, mivel úgy nyilatkozott, hogy az értékesítésre előrehaladott tárgyalások voltak, szerződéseket is kötött, azok értéke pedig a kimutatása szerint alig kevesebb a kivitelezés költségénél. Ha nem lett volna anyagi lehetősége a telek megvásárlására, az azt az alperesi hivatkozást támasztaná alá, hogy nem volt reális lehetősége a kivitelezésre és ezzel elmaradt haszonból eredő kára sem keletkezhetne.

[26] A szerződés felmondásával és azzal, hogy nem gyakorolta a vételi jogát, a felperes saját magatartásával döntött úgy, hogy nem kívánja a kivitelezést, és ezzel a kármegelőzési kötelezettségének nem tett eleget. Ezért nem az alperesek szerződésszegő magatartásával okozati összefüggésben keletkezett az elmaradt haszon miatti kára, hanem az a saját felróható magatartásával áll okozati összefüggésben. Az alperesek kártérítési felelőssége az okozati összefüggés hiánya miatt nem áll fenn.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[27] A felperes felülvizsgálati kérelmében elsődlegesen a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a keresetnek helyt adó határozat hozatalát, másodlagosan a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú ítéletet helybenhagyó határozat hozatalát, harmadlagosan a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, és az első- vagy a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti a Ptk. 6:143. § (2)-(3) bekezdését, 6:225. § (1)-(2) bekezdését, 6:518. §-át, 6:522. § (1) bekezdését, 6:522. § (2) bekezdés b) pontját, 6:525. § (1)-(2) bekezdését, a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 3. § (1)-(3) bekezdését, 206. § (1) bekezdését, 215. §-át, 221. § (1) bekezdését, 247. § (2) bekezdését, 252. § (1)-(3) bekezdését, 253. § (3) bekezdését.

[28] Érvelése értelmében a másodfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékokkal ellentétesen állapította meg, hogy az alperesek szerződésszegése nem minősül szándékosnak. A perbeli szerződésszegés jellegéből következően az alperesek magatartása szándékos volt. Az adott szerződésszegés gondatlan elkövetése fogalmilag kizárt. Az alperesek zsarolásszerű magatartást tanúsítottak, amelynek során a szerződéses konstrukcióban rögzítettekhez képest alaptalanul többletigényekkel léptek fel, kifejezetten azok teljesítésétől függővé téve a szerződésben foglalt kötelezettségeik teljesítését. Csak az elállást követően és a felelősség alóli mentesülés céljából hivatkoztak felperesi szerződésszegésre. Olyan szerződésszegés azonban nem történt, amely a megtagadásuk valós oka lehetne. Az eljárásuk kifejezetten rosszhiszemű volt.

[29] A másodfokú bíróság ugyanakkor még az előreláthatósági klauzula alkalmazása mellett is megállapította, hogy az elmaradt haszon jogcímén előterjesztett kár az alperesek részéről előre látható kárnak minősült, mivel tisztában voltak a projekt céljával és a felperes haszonrealizálási szándékával.

[30] Az eljárásjogi szabálysértést a felperes abban látta, hogy a másodfokú bíróság fellebbezés nélkül változtatta meg az alperesek szándékos szerződésszegésére vonatkozó elsőfokú ítéleti megállapítást. A jogerős ítélet ezért sérti a kérelemhez kötöttség elvét és túlterjeszkedik az eljárásjogi korlátokon. A jogszabállyal ellentétben nem történt bizonyítás a szándékosság kérdéskörében, a bizonyítási kötelezettségéről a bíróság a felperest nem tájékoztatta. Az elsőfokú ítéletet a másodfokú bíróság indokolatlanul és kirívóan okszerűtlenül, érdemi bizonyítás lefolytatása nélkül mérlegelte felül. A felperes e vonatkozásban a Fővárosi Ítéletábrla Polgári Kollégiuma 2008. december 1-jei ülésén megvitatott „A bizonyításra vonatkozó tájékoztatási kötelezettség a polgári perben” előterjesztésre, valamint a BH2006. 403 számú eseti döntésre is hivatkozott. Álláspontja szerint a jogerős részítélet állást foglalt abban a kérdésben, szándékos volt az alperesek

károkozó magatartása, így az – a BH2002. 235 számú eseti döntésre is figyelemmel – ítélt dolognak minősül.

[31] A felperes arra hivatkozott, hogy a jogerős ítéletben foglaltakkal ellentétben az okirati bizonyítékok és a tanúvallomások alátámasztották az alperesek szerződésszegése és az elmaradt haszon közötti okozati összefüggést, illetve okozatossági láncolatot. A szerződésszegés nem tette lehetővé az előzetesen „lekötött” vevőjelöltekkel a végleges vállalkozói szerződések megkötését, amelynek folytán a vevőjelöltek elálltak a vásárlási szándékuktól és a projekt megghiúsult, sőt a kivitelezés el sem kezdődhetett annak ellenére, hogy a teljes kivitelezési folyamatra nézve érvényes szerződésekkel rendelkezett. A kapcsolódó kommentár, a bírói gyakorlat (BDT2009. 2136.; 2016. 3577), továbbá a szakirodalom szerint is helytelen az okozati összefüggés hiányát a kármegelőzési kötelezettség elmulasztására alapítani. A kármegelőzési kötelezettség elmulasztása csak az ok-okozati összefüggés megállapítását követően vizsgálendő, egyidejűleg nem szolgálhat az okozati összefüggés fennállása hiányának indokaként. Az előreláthatóság kérdése pedig csak akkor merülhet fel, ha van ténybeli és jogi okozatosság, amit a másodfokú bíróság nem tartott megállapíthatónak.

[32] Szerinte a kármegelőzési kötelezettséget érintő kérdésben nem áll rendelkezésre elsőfokú döntés, így másodfokú határozat sem lett volna hozható. A mulasztását a másodfokú bíróság önmagában a vételi jog gyakorlásának hiányára alapította, annak körülményeit, okát, feltételeit azonban nem vizsgálta, illetve nem értékelte. Figyelmen kívül hagyta, hogy a biztosítéki jelleggel kikötött vételi jog gyakorlásáról a jog jogosultja önállóan dönt. Az adott esetben a felek nem elsődlegesen a felperes projekt cég volta és az induló tőke hitelfelvétel nélküli biztosítása miatt alakították ki a konstrukciót az ingatlan felperes által történő megvásárlását mellőzve. A konstrukció elvi kialakításának részét képezte az alperesek igénye és elvárása, hogy biztosítéki jelleggel a tulajdonukban maradjon az ingatlan adásvételi szerződéssel nem érintett része, és elsődlegesen ebből történjen – azonnali készpénzes vételárfizetés mellett – az egyes tulajdoni hányadok értékesítése. A konstrukció kialakítását a haszon optimalizációja is indokolta, az ingatlan megvásárlása és tovább értékesítése ugyanis a felperesnél adóvonzzattal járt volna. A felperes a projektet a konstrukciónak megfelelően készítette elő. Amennyiben a vevők által folyamatosan biztosított vállalkozói díjrészletek nem jelentettek volna megfelelő pénzügyi forrást a kivitelezéshez, úgy áthidaló jelleggel cégcsoporton belüli és pénzügyi kölcsönt is igénybe tudott volna venni. Az alperesek fizetési kényszerhelyzetbe kívánták hozni annak reményében, hogy azonnali egyösszegű fizetést tudnak elérni. A 2018. november 23-i másodfokú tárgyaláson a felperes kinyilvánította azon szándékát, hogy a projektet továbbra is meg kívánja valósítani, amelynek érdekében az alperesek ingatlanát teljes egészében megvásárolja 40.000.000 forint vételáron. Felhívta a figyelmet, hogy a szerződési rendszer létrejöttének időpontjában ismert feltételrendszer határidőhöz kötött, a kivitelezés megkezdésének elmulasztásával pedig a kedvezőbb feltételekkel kiadott építési engedély hatályát veszti és ezzel a kedvezőbb áfakulcs alkalmazásának lehetősége is elvész. Az ajánlatát a jogerős részítéletet követően megtartott első tárgyaláson is fenntartotta, de azt az alperesek ekkor sem fogadták el.

[33] Sérelmezte, hogy a másodfokú bíróság nem vizsgálta, fennálltak-e a vételi jog gyakorlásának feltételei. Az elálló nyilatkozatra adott válasziratukban az alperesek vitatták a szerződésszegést, így egy függő jogi helyzet alakult ki. A bíróság a felperesi nyilatkozat közléséhez képest közel három évvel később állapította meg jogerősen a vételi jog gyakorlásának feltételét képező alperesi szerződésszegést. Korábban nem volt abban a

helyzetben, hogy gyakorolja a vételi jogot. A vételi jog gyakorlása egyébként nem is volt elvárható, mert az ingatlant beépítetlen területté átminősítő földhivatali határozatok megtámadásával az alperesek az egész konstrukció hatályát megkérdőjelezték. A másodfokú bíróság téves és iratellenes megállapítást tett, illetőleg okszerűtlen, logikai ellentmondást tartalmazó következtetésre jutott annak megállapításával, hogy a vételi jog gyakorlása esetén a projekt kivitelezése a felperes kezébe került volna. A felperes nem rendelkezhetett volna önállóan a projekttel, mert a vételi jog gyakorlásával közte és az I. rendű alperes között közös tulajdon jött volna létre. Az ingatlan egészét érintő kérdésekben a felperes csak az I. rendű alperessel közösen dönthetett volna, akit valamennyi értékesítendő tulajdoni hányad vonatkozásában elővásárlási jog illetett volna meg. Az előzetes társasházi alapító okirat csak a közreműködésével lett volna elkészíthető. Alperesi közreműködésre lett volna szükség bármilyen engedélyes terv módosításához, használatbavételi engedélyhez, épületfeltüntetéshez, közművek ügyintézéséhez vagy az építtetői jogutódlással kapcsolatos építésügyi hatósági eljárásokhoz. Mindezekre tekintettel nem róható a felperes terhére a kármegelőzési kötelezettség elmulasztása.

[34] A felperes hivatkozott a PK 36. számú állásfoglalásra és rámutatott arra, hogy a szükséges elvárhatóság hiányában még abban az esetben sem róható a terhére a kármegelőzési kötelezettség elmulasztásaként a vételi jog gyakorlásának hiánya, ha egyébként annak jogi és ténybeli feltételei fenn is álltak volna. A másodfokú bíróság nem vizsgálta a piaci és egyéb körülményeit, valamint az ebben a helyzetben tőle elvárható aktivitás mértékét és erre irányulóan bizonyítást sem folytatott le. A jogerős ítélet indokolás ebben a vonatkozásban oly mértékben hiányos és felületes, amely önmagában is megalapozza a felülvizsgálatát. A körülmények és a bizonytalansági tényező figyelembevételével az adott piaci, illetve jogi környezetben ésszerű kockázatvállalás mellett nem volt elvárható a vételi jog gyakorlásával kapcsolatos többletkockázat, bizonytalanság felvállalása. Nyilvánvaló volt, hogy az alperesektől nem számíthat együttműködésre, így mind anyagi, mind erkölcsi értelemben várhatóan a saját kárát növelte volna.

[35] A felperes szerint a jogerős ítélet indokolásából nem tűnik ki, hogy a kármegosztás jogkövetkezménye helyett mi alapozta meg a kereset elutasítását. Az alperesek nem bizonyították sem a vételi jog gyakorlásához szükséges feltételek fennállását, sem az elvárhatóságot, sem a felróhatóságot. A másodfokú bíróság nem indokolta meg, miért nem tartotta elfogadhatónak a vételi jog gyakorlásával és a kármegelőzési kötelezettség elmulasztásával kapcsolatos felperesi álláspontot. Akkor járt volna el helyesen, ha az elsőfokú ítéletet hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróságot a kiegészítésére utasítja, mert a kárenyhítés/kármegosztás kérdéskörében – a szerződésszegés szándékosságához hasonlóan – nem történt bizonyítás. A másodfokú bíróság nem tájékoztatta a felperest a bizonyítási kötelezettségéről. Az elsőfokú ítéletet indokolatlanul, kirívóan okszerűtlenül, érdemi bizonyítás lefolytatása nélkül mérlegelte felül (BH2006. 403).

[36] Az összecszerűség tekintetében a felperes a felülvizsgálati kérelem részeként a fellebbezésében, illetve a fellebbezési ellenkérelmében foglaltakat tartotta fenn.

[37] Az alperesek felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult. Rámutattak arra, hogy a felperes a perben nem tudott kárt igazolni, az a kivitelezés megkezdése és anyagi fedezet hiányában fel sem merülhetett. A szerződéses viszonyok megszüntetésével a felperes magát hozta abba a végleges és vissza nem fordítható helyzetbe,

hogy az egyébként még kivitelezési szakba sem lévő projektje megghiúsuljon. Ha a vételi jogával élni kívánt volna és eleget tesz a kárenyhítési kötelezettségének, nem maradt volna el az egyébként csak vélelmezett és nem reális adatokon alapuló haszna. A kikötött vételi jog alkalmas volt a kár megelőzésére. Nem helytálló az az okfejtése, miszerint az I. rendű alperes a tulajdonában maradt tulajdoni hányaddal megakadályozhatta volna a projekt további kivitelezését, hiszen ilyen érdeke nem volt, ezt a felperes nem bizonyította.

A Kúria döntése és jogi indokai

[38] A Pp. 270. § (2) bekezdése a jogerős ítélet felülvizsgálatát jogszabálysértés esetén teszi lehetővé. A felülvizsgálati kérelem egymással szorosan összefüggő kötelező tartalmi kellékei a jogsértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése, valamint annak kifejtése, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja [Pp. 272. § (2) bekezdés]. E törvényi feltételekre figyelemmel a Kúria azokra a hivatkozásokra, amelyeket csak a fellebbezés, illetve a fellebbezési ellenkérelem tartalmaz, a felülvizsgálati eljárásban nem lehet figyelemmel (BH1998. 558).

[39] A felperes a rendkívüli perorvoslatát megalapozó jogsértést abban határozta meg, hogy a másodfokú bíróság egyrészt nem minősítette szándékosnak az alperesek szerződésszegését, másrészt a kármegelőzési kötelezettség elmulasztását és e miatt az okozati összefüggés hiányát állapította meg. A Kúria ezért a Pp. 275. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően eljárva ebben a keretben bírálta felül a jogerős ítéletet.

[40] A felülvizsgálati eljárás eredményeként megállapította, hogy a jogerős ítélet a következők miatt jogszabálysértő.

[41] A jogerős részítélet a felperes hivatkozásával ellentétben nem keletkeztetett ítélt dolgot, mert a bíróság a kártérítési felelősség tényállási elemei közül egyedül a szerződésszegést megvalósító jogellenes magatartást állapította meg, azt azonban nem vizsgálta, hogy a szerződésszegés a kártérítés mértéke szempontjából szándékosnak minősül-e.

[42] A felülvizsgálati kérelemben felhívott eljárásjogi szabályok a másodfokú eljárás során nem sérültek. Az alperesek ugyanis a kereset elutasítására irányuló fellebbezést terjesztettek elő, amelyen a másodfokú bíróság nem terjeszkedett túl. Döntésének a Pp. 253. § (3) bekezdése szerinti korlátozása pedig nem jelenti a fellebbezési kérelem, illetve ellenkérelem indokaihoz kötöttséget. A másodfokú bíróság a szerződésszegés szándékossága kapcsán nem az elsőfokú ítéletben megállapított tényállást mérlegelte felül, hanem annak alapján eltérő jogi következtetésre (az alperesek jogszerűnek ítélték a saját magatartásukat, ezért nem szándékos a szerződésszegésük) jutott.

[43] A jogi következtetése azonban sérti a Ptk. 6:143. § (3) bekezdését. A szándékosság megítélése körében nem annak van ugyanis jelentősége, hogy az alperesek hogyan vélekedtek, hanem annak, hogy részükről tudatos volt a szerződésszegés, hiszen az okirati bizonyítékok (levelezés) és a perbeli nyilatkozatuk szerint is az alapmegállapodás módosításának szándékával tagadták meg a teljesítést. Ez a magatartásuk ezért szándékos

szerződésszegésnek is minősül. Szándékos szerződés esetén pedig a kötelezett előreláthatóságra tekintet nélkül teljes kártérítéssel tartozik.

[44] Az okozati összefüggést illetően a Kúria arra mutat rá, hogy a jogerős részítéletben a bíróság egyértelműen kimondta, hogy az alperesek szerződéses kötelezettségük ellenére nem kötötték meg a vevőkkel az adásvételi szerződéseket és a társasház alapító okiratának elkészítésére, földhivatali benyújtására vállalt kötelezettségüket is megszegték. Ez a két szerződésszegés a felek közötti szerződések megszűnését okozta azáltal, hogy alkalmat adott a felperesnek a szerződés egyoldalú jognyilatkozattal történő megszüntetésére. A megszüntetés következtében megghiúsult a társasház megvalósítása, amellyel okozati összefüggésben érhetett a felperest elmaradt haszon címén kár. A szerződésszegéssel kezdődő okfolyamat a vételi jog gyakorlásával nem szakadhatott volna meg, mert az a társasház-alapítással kapcsolatban elkövetett szerződésszegést nem orvosolhatta. Mindezekre tekintettel a másodfokú bíróság tévesen állapította meg a kártérítési felelősség konjunktív feltételei (Ptk. 6:142. §) közül az okozati összefüggés hiányát.

[45] A Kúria kiemeli továbbá, hogy a felülvizsgálattal támadott jogerős ítéletben foglaltakkal ellentétben a károsult magatartásának értékelésére csak akkor kerülhet sor, ha bizonyított, hogy a károkozó magatartással, okozati összefüggésben kárt szenvedett. A károsult közrehatása a Ptk. 6:525. § (1)-(2) bekezdése értelmében felelősségcsökkentő tényező, a károkozó helytállásának mértékét csökkenti. Ha a károsult a kármegelőzési kötelezettségét felróható módon megszegi, az emiatt keletkezett kár nem írható a károkozó terhére és kármegosztásra adhat alapot.

[46] A másodfokú bíróság a Pp. 206. § (1) bekezdésében foglaltak megsértésével okszerűtlenül következtetett a felperes kármegosztásra alapot adó felróható magatartására. A vételi jog gyakorlásának – amelyre egyébként a felperes saját nyilatkozata szerint kész és képes volt – elmaradása nem felróható, mert nem lett volna alkalmas a kár megelőzésére, nem hárult volna el vele a társasház megvalósulásának minden akadályja. A jogerős ítéletben foglaltakkal ellentétben a vételi jog gyakorlásával még nem került volna a felperes kezébe a projekt kivitelezése, hiszen társasház csak a tulajdonostárs I. rendű és III. rendű alperesekkel együtt alapíthatott volna, akik ebben nem működtek közre, továbbá a magatartásuk elbizonytalanította a vevőket. A felperestől nem volt elvárható az alperesek jognyilatkozatának bírósági úton való kikényszerítése, mert az eredeti pénzügyi konstrukcióra és a határidőhöz kötött feltételrendszerre is figyelemmel az idő múlásával kétségesse válhatott a projekt megvalósíthatósága.

[47] A másodfokú bíróság az előbbieken kifejtettek miatt téves jogi álláspontja folytán nem vizsgálta a kárt, amelynek bekövetkezését az I-III. rendű alperesek, a mértékét pedig valamennyi fél vitatta a fellebbezésében. A Kúria ezért a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és a másodfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította.

[48] A megismételt eljárásban a másodfokú bíróságnak érdemben el kell bírálnia a fellebbezésekben foglaltakat, annak eredményeként hozhat megalapozott döntést.

Az alkalmazott jogszabályok és az alkalmazott joggyakorlat

[49] 2013. évi V. törvény 6:142. §, 6: 143. § (2)-(3) bekezdés, 6:525. § (1)-(2) bekezdés

1952. évi III. törvény 206. § (1) bekezdés

A döntés elvi tartalma

[50] A szerződésszegés szándékossága szempontjából nem annak van jelentősége, hogy a kötelezett miként vélekedett a magatartásáról, hanem annak, hogy a teljesítést a megállapodás módosításának szándékával tagadta meg. Az ilyen magatartás szándékos szerződésszegésnek minősül, ezért a kötelezett előreláthatóságra tekintet nélkül teljes kártérítéssel tartozik a jogosultnak.

[51] A szerződés egyoldalú megszüntetésére lehetőséget adó szándékos szerződésszegéssel okozati összefüggésben felmerülhet a jogosult elmaradt haszon iránti kártérítési igénye. A szerződésszegéssel kezdődő okfolyamatot nem szakítja meg a kötelezett olyan magatartása, amely a szerződésszegést nem orvosolja.

[52] A károsultnak a kár bekövetkezésében való közrehatása felelősségcsökkentő tényező. A károsult mulasztása akkor felróható, ha a magatartása alkalmas lett volna a kár megelőzésére. A károsulttól elvárható magatartás az eset körülményeinek mérlegelésével állapítható meg.

Záró rész

[53] A hatályon kívül helyezésre tekintettel a Kúria a felek ügyvédi munkadíjból álló eljárási költségét a Pp. 275. § (5) bekezdése alapján csak megállapította, viseléséről az új határozatot hozó bíróság dönt. A feleket képviselő ügyvédek munkadíját a Kúria a kifejtett tevékenység munka és időigényére figyelemmel a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5), (6) bekezdése szerint határozta meg, a felperest képviselő ügyvéd esetében a 4/A. § (1) bekezdésére tekintettel áfával növelt összegben. A felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték összege 3.500.000 forint.

[54] A végzés ellen a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2021. november 18.

Dr. Bartal Géza s.k. a tanács elnöke, dr. Magosi Szilvia s.k. előadó bíró, dr. Puskás Péter s.k. bíró