



...

Fővárosi Ítéltábla

3.Pf.20.461/2021/4/II.

A Fővárosi Ítéltábla a felperes jogi képviselőjének neve, címe által képviselt felperes neve, címe felperesnek, alperes jogi képviselőjének neve, címe által képviselt alperes neve, címe alperes ellen szerződés teljesítése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2021. március 30. napján meghozott 36.G.42.011/2019/43. számú ítélete ellen a felperes részéről 44. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

r é s z í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részítéletnek tekinti, és azt részben megváltoztatja; a felperes által az alperesnek fizetendő perköltség összegét 3.313.252 (hárommillió-háromszáztizenháromezer-kétszázötvenkét) forintra leszállítja; a felperes által az államnak fizetendő eljárási illeték összegét 390.000 (háromszázkilencvenezer) forintban állapítja meg; egyebekben az elsőfokú bíróság részítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 1.193.800 (egymillió-százkilencvenháromezer-nyolcszáz) forint másodfokú perköltséget.

A részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

[1] A Fővárosi Ítéltábla a másodfokú ügyszám/5/II. számú végzésével a Fővárosi Törvényszék 17.G.ügyszám/112. számú ítéletét a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (rPp.) 252. § (3) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. Megállapította, hogy a

felperesnek és az alperesnek egyaránt 850.000 forint perköltsége merült fel, míg a le nem rótt fellebbezési illeték összege 2.500.000 forint.

[2] A megismételt eljárásban a felperes kérte az alperes kötelezését 51.962.000 forint tőke és annak járulékai megfizetésére. Keresetét elsődlegesen a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rPtk.) 198. § (1) bekezdésére alapította és előadta, hogy a felperesi jogelőd (a továbbiakban: felperes) és az alperes között megállapodás jött létre az alperesi önkormányzat területén a felperes által tervezett beruházáshoz kapcsolódó közmű tervek finanszírozását illetően. Másodlagosan a felek között létrejött megállapodás megszegéséből eredő kártérítés címén kérte az alperes marasztalását. Harmadlagosan a rPtk. 6. §-a alapján biztatási kár megtérítése címén kérte az alperes marasztalását arra hivatkozással, hogy a felperes az alperes biztatására előlegezte a teljes beruházásának költségeit abban a tudatban, hogy ezt az alperes 50%-os arányban kompenzálni fogja. A felperes negyedlegesen a rPtk. 361. § szerinti jogalap nélküli gazdagodás szabályai alapján kérte az alperes kötelezését, mivel a felperes által, saját költségen elvégzett beruházás következtében az alperes a felperes rovására jogalap nélkül vagyoni előnyhöz jutott.

[3] Az alperes ellenkérelmében kérte a kereset utasítását és a felperes perköltségben való marasztalását.

[4] Az elsőfokú bíróság ítéletében a felperes keresetét elutasította és kötelezte, hogy fizessen meg az alperesnek 6.413.500 forint perköltséget. Kötelezte továbbá a felperest a feljegyzett kereseti és fellebbezési illeték lerovására. Indokolásában kifejtette, hogy a felperes 2020. szeptember 21. napján kelt keresetváltoztatását a jelen perre irányadó rPp. 146/A. § (6) bekezdése alapján el kellett utasítani. A perbeli esetben nem lehetett figyelembe venni a rPp. 146/B. §-át, mivel a pertárgy értéke az eljárás során sosem haladta meg a 200 millió forintot. A felperes az előzményi eljárás során is többször megváltoztatta a keresetét anélkül, hogy a bíróság felhívta volna az alperest a hozzájárulásra, de az alperes a korábbi eljárás során egyszer sem tiltakozott a keresetváltoztatások érdemi tárgyalása ellen, így a beleegyezése hallgatólagosan megtörtént. Az elsőfokú bíróság ugyanakkor nem hagyhatta figyelmen kívül, hogy az alperes a felperes legutóbbi keresetváltoztatását ellenezte, így azt a bíróság érdemben nem tárgyalhatta. Az elsőfokú bíróság utalt arra is, hogy a felperes újabb kártérítési keresetének ténybeli alapja teljesen eltér a korábbi kereseti kérelmeinek ténybeli napjától, így az keresetváltoztatásnak minősül.

[5] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperesi jogelőd (Kft1) 2002. évben az alperesi önkormányzat területén beépítetlen telekingatlanok vásárlását tervezte, amelyeken 50 lakásos építményeket kívánt felépíteni. Az ingatlanok megvásárlását követően azonban kiderült, hogy az építményeket addig még tervezetni sem lehet, amíg a területre szennyvíz- és csapadécsatorna tanulmánytervek nem készülnek.

Az alperessel történt többszöri egyeztetést követően az alperes bizottság neve a 71/2003. (IV. 22.) számú határozatában hozzájárult ahhoz, hogy a térség szennyvíz- és csapadékvíz tanulmánytervének, illetve engedélyezési terveinek költségeiből 50 %-os tervezési költséget alperes finanszírozzon. A szennyvíz- és csapadékvíz terveztetések elindítása nyomán azonban a tervező tájékoztatása alapján az is kiderült, hogy az egész térség tekintetében nem elégséges a 0 150-es szennyvíz, ill. a 0 100-as gáz, ill. a 0 90-es ivóvíz, valamint a 96 AM villamos energia keresztmetszet – mely keresztmetszetek a felperes saját projekt-beruházásához elégségesek lettek volna –, hanem a térség egésze közművesítéséhez mindegyik közmű-keresztmetszet dupláját kellene megvalósítani és valamennyi közmű-vezeték tekintetében engedélyezési tervet is kell készíttetni. Erre figyelemmel – a felperes által képviselt ún. projekt-beruházás célú és az alperes által képviselt ún. térségi célú közművesítés közötti különbségek miatt – 2003. évtől a felek között egyeztető tárgyalások kezdődtek. A felperes az alpereshez intézett 2004. május 3-án kelt levelében jelezte az alperesnek, hogy a térség közművesítésével járó ún. többletköltsége megtérítését akként is megvalósíthatónak tartaná, ha – mintegy kompenzációként – az alperes az adott térségben található önkormányzati ingatlanokat adna a tulajdonába. Annak érdekében, hogy a felperes a beruházását mielőbb elkezdhesse, illetve az optimális beépíthetőség biztosítva legyen, a felperes a tulajdonát képező helyrajzi szám3 helyrajzi számú ingatlanak és az alperes tulajdonát képező helyrajzi szám4 helyrajzi számú ingatlanak (illetve az abból kialakításra kerülő ingatlanoknak) a cseréjét kérte az alperesnél. Az alperes hivatala 2004 októberében megadta a gáz-, víz- és szennyvízcsatorna kiépítéséhez szükséges szakhatósági, tulajdonosi és közútkezelői hozzájárulásokat. 2004. december 28-án a felek csereszerződést kötöttek, amely szerződés ingatlan-nyilvántartási átvezetése iránti kérelem a Fővárosi Kerületek Földhivatalánál ügyszám1 ügyszámon iktatásra került.

2005. április 1-jén a felek „Megállapodás” megnevezéssel szerződést kötöttek, amely szerint a felek az alábbi változások ingatlan-nyilvántartási átvezetését kérelmezték: a helyrajzi szám5ú ingatlan területe 1 hektár és 2392 m², a helyrajzi szám4 helyrajzi számú ingatlan területe 2 hektár és 825 m² lesz. Ezt követően a fenti helyrajzi szám4 helyrajzi számú ingatlan ismételtén megosztásra kerül és kialakításra kerül a helyrajzi szám1 helyrajzi számú ingatlan 2992 m² területtel, melynek tulajdonosa 1/1 arányban a felperes lesz, és a helyrajzi szám6ú ingatlan 1 hektár és 7903 m² területtel, melynek tulajdonosa 1/1 arányban az alperes lesz.

Az alperes Tulajdonosi Bizottsága, valamint a bizottság neve2 több alkalommal is tárgyalta a felperes megtérítési igényéről. Az alperes Tulajdonosi Bizottsága 123/2006. (III.14.) szám alatti határozatával felkérte a polgármestert, hogy az tárgyaljon a felperessel a helyrajzi szám7 és helyrajzi szám8ú alperesi ingatlanok megvételéről. Az alperes Tulajdonosi Bizottsága 293/2006. (VI. 29.) szám alatti határozatával felkérte a polgármestert, hogy készíttessen értébecslést a Budapest kerület helyrajzi szám7 és helyrajzi szám8ú alperesi ingatlanokról. Mivel felmerült a felperesi tulajdonú utca1. helyrajzi szám9 és az alperesi tulajdonú utca1. helyrajzi szám6ú ingatlanok telekhatár-rendezésének problémája, a önkormányzat neve 2006. augusztus 30-án VIII-1357/2/2006. szám alatt engedélyt adott a tervezett telekhatár-rendezéshez. Az alperes Tulajdonosi Bizottsága 391/2006. (IX. 5.) szám alatti határozatával felkérte a polgármestert, hogy a felperessel kössön kompenzációs szerződést oly módon, hogy a felperesnek a térségbeli ún. többlet-beruházási költségei fejében a Budapest kerület helye helyrajzi szám7 és helyrajzi szám8ú alperesi ingatlanokat összesen 79.613.000 forint + áfa vételáron megvásárolhatja. Az alperes bizottság neve2 179/2007. (III. 20.) számú határozatával a Tulajdonosi Bizottság 391/2006. (IX. 5.) szám alatti határozatát hatályon kívül helyezte arra tekintettel, hogy a „a szerződés megkötését a bizottság nem támogatja”. A

felperesi jogelőd 2007. április 11-én kelt levelében ismételten tájékoztatta az alperest, hogy az ő tudomásával és beleegyezésével milyen térségi tervezési és térségi közművesítést/útkiépítést végzett el és ismételten arra kérte, hogy az ezzel kapcsolatos többlet-költségeit térítse meg. Tájékoztatta az alperest arról is, hogy továbbra is érvényesnek tartja az alperesi Tulajdonosi Bizottság 391/2006. (IX. 5.) szám alatti határozatát, ill. az annak részére történő megküldésével és az alperes ezen ajánlatának általa történt elfogadásával létrejött szerződésüket, és kérte az alperest, hogy ennek megfelelően járjon el. Az alperes bizottság neve2 421/2007. (VII. 11.) számú határozatával felkérte a polgármestert, hogy 3 bizottsági tag részvételével – az elkészült szakvélemények ismeretében – folytasson felperessel egyeztető tárgyalásokat. Az alperes bizottság neve2 422/2007. (VII. 11.) számú határozatával felkérte a polgármestert, hogy a felperesi beruházások értéknövelő szerepét figyelembe véve aktualizálja a helyrajzszám8 a helyrajzi szám7 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó értékbecslést. Az alperes bizottság neve2 745/2007. (XII. 13.) számú határozatával az ügyet levette a napirendjéről.

A felperes úgy vélte, hogy az alperesi Tulajdonosi Bizottság a 391/2006. (IX. 5.) szám alatti határozatának meghozatalával, illetve megküldésével szerződés megkötésére vonatkozó ajánlatot tett, amit ő válaszlevelével el is fogadott, a szerződés létrejött, ezért a kompenzációval érintett Budapest kerület helye helyrajzi szám10, helyrajzi szám11 és helyrajzi szám8ú ingatlanok értékesítését meg is kezdte és azokat harmadik személyeknek megvételre kínálta.

Az alperes bizottság neve2 2/2008. (I. 10.) számú határozatával a felperes ún. többletköltségeinek megtérítésére vonatkozó igényét elutasította. A 4/2008. (I. 10.) számú határozatával hatályon kívül helyezte a korábbi 3/2008. (I. 10.) számú határozatát és felkérte polgármesterét, hogy egyezség keretében kössön adásvételi szerződést a felperessel a T-73234 ttsz. változási vázrajz alapján kialakuló Budapest kerület helye helyrajzi szám8ú 2503 m² és a helyrajzi szám12 helyrajzi számú 1983 m² alapterületű ingatlanokra nettó 3.000 Ft/m² áron azzal, hogy az egyezség zárja ki a felperes mindennemű további követelését, illetve a felperes ingyenesen járuljon hozzá a későbbiekben az érintett telkek közműjére való rácsatlakozáshoz. A felperes a 2008. január 25-én kelt és az alpereshez (polgármester) intézett levelében a bizottság fenti, 4/2008. (I. 10.) számú határozatával részére adott ajánlatot elfogadta, egyben felhívta az alperest arra, hogy – bár az adásvételi szerződés megszerkesztését magára vállalta – az alperesnek kell a saját költségén a részére átruházott ingatlanok ingatlan-nyilvántartási kialakítását elvégeznie.

Az alperes bizottság neve2 246/2008. (IV. 10.) számú határozatával hatályon kívül helyezte a korábbi 4/2008. (I. 10.) számú határozatát és felkérte polgármesterét, hogy egyezség keretében kössön adásvételi szerződést a felperessel a T-76288 ttsz. változási vázrajz alapján kialakuló Budapest kerület helye helyrajzi szám8ú 1983 m² területű, valamint a T-83109 ttsz. változási vázrajz alapján a helyrajzi szám12 helyrajzi számú ingatlanból kialakuló 2457 m² alapterületű ingatlanokra nettó 3.000 forint/m² áron azzal, hogy az egyezség zárja ki a felperes mindennemű további követelését, illetve a felperes ingyenesen járuljon hozzá a későbbiekben az érintett telkek közműjére való rácsatlakozáshoz.

A felperes 2008. május 8-án kelt és az alpereshez (Polgármesteri Hivatala) intézett levelében tájékoztatta az alperest, hogy az adásvételi szerződés tervezete tekintetében tett módosítási igényét elfogadja és az így kialakult szöveggel az adásvételi szerződést megkötö. Egyben

felhívta alperest arra, hogy tegyen meg mindent annak érdekében, hogy a Budapest kerület helye helyrajzi számú ingatlan ingatlan-nyilvántartási kialakítása végre megtörténjen.

2008. június 27. napján a felperes és az alperes adásvételi szerződést kötött, mellyel az alperes nettó 3.000 forint/m² vételáron a felperes tulajdonába adta a helyrajzi számú helyrajzi számú, 2457 m² területű ingatlant. A felperes tulajdonjogát a földhivatal a 2008. július 24-i határozatával az ingatlan-nyilvántartásba be is jegyezte. Ezen adásvételi szerződés 3. és 9. pontjai az alábbiakat tartalmazza:

„3./ Szerződő felek megállapítják, hogy az ingatlan vételárának kialakításakor tekintettel voltak arra a körülményre, hogy a vevő jelen okirat aláírását megelőzően a saját költségére az alábbi munkálatokat (a továbbiakban mindezen eladó által elvégzett munkálatok együttesen: a beruházás) végezte el: a Budapest kerület helye utca8 - utca2. - utca4 - utca7 szennyvíz-, csapadékvíz tanulmánytervének elkészítése, 50 %-os eladói részfinanszírozással a Budapest kerület helye utca8 - utca2. - utca4 - utca7 víz-, szennyvíz-, csapadékvíz-, közút-, gáz- és elektromos hálózat közvilágítás stb.) térségi jellegű engedélyezési, valamint az ehhez kapcsolódó egyéb építész (parkolók, járda stb.)-terveinek elkészítése önerőből a Budapest kerület helye utca1 utca I. ütem keretében ezen telkek teljes és térségi jellegű közművesítése (víz-, csapadékvíz-, szennyvíz, gáz-, elektromos hálózat, tv- és telefonkábel) önerőből, mely által az eladó tulajdonában lévő érintett - III-IV-V. ütemben beépítésre tervezett cca. 12.000 m² összterületű - egyéb ingatlanok (beépítetlen telkek) külső közművesítése megtörtént, s a vevő által elvégzett ezen külső közművesítés az eladó tulajdonában lévő érintett - III-IV-V. ütemben beépítésre tervezett cca. 12.000 m² összterületű - egyéb ingatlanok (beépítetlen telkek) forgalmi értékét jelentősen megnövelte.

Vevő jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződés alapján általa megszerzett ingatlannal és a jövőben eladótól külön adásvételi szerződés útján 1/1 arányban, várhatóan 1983 m² területtel megszerzendő Budapest kerület helye helyrajzi számú helyrajzi számú ingatlan megszerzésével az ő üzleti elképzelései megvalósultak, ill. a jövőben megvalósíthatók, így erre tekintettel vevő ezennel joglemondó nyilatkozatot tesz arra nézve, hogy az eladóval szemben a beruházással kapcsolatban semmiféle igényt sem fog érvényesíteni, valamint a vevő a maga részéről minden ellenszolgáltatás nélkül hozzájárul ahhoz, hogy az eladó tulajdonában lévő ingatlanoknak a vevő által létesített közművekre történő rácsatlakozása megtörténjen. A vevő ezen joglemondó és hozzájáruló nyilatkozata kiterjed jogutódjaira is. Ebből eredően a vevő köteles az ingatlan elidegenítése esetén a leendő vevőt tájékoztatni, és szerződéses garanciát beszerezni és az eladónak átadni a hozzájárulás későbbi érvényesíthetősége érdekében.

A Kft1 vállalja, hogy amennyiben a beruházással kapcsolatban bármely közműszolgáltató vagy egyéb más személy vagy hatóság felé olyan tartalommal nyilatkozatot kellene kiadnia, miszerint az eladónak (önkormányzatnak) vagy/és jogutódjainak a maga részéről (ideértve a Kft1 jogutódjait is) engedélyezi a beruházás feletti rendelkezést (ezen belül a jelen adásvételi szerződés 3. pont 1. bekezdésében megjelölt közművekre történő csatlakozást), úgy ezt a nyilatkozatot egyrészt már jelen adásvételi szerződés általa történt aláírásával megadottnak tekinti, másrészt ezen nyilatkozatot az önkormányzat vagy/és jogutódjai kérésére haladéktalanul kiadja.”

„9./ Szerződő felek megállapodnak továbbá abban is, hogy az eladó a Budapest kerület helye helyrajzi szám8 alatt, „beépítetlen terület” megjelöléssel, összesen várhatóan 1983 m² területtel, kiépített villany-, víz-, szennyvíz- és gáz-közműkapcsolatokkal rendelkező építési telekingatlant az ingatlan-nyilvántartásban a lehető legrövidebb időn belül kialakítja, melyet követően annak megtörténtét követően szerződő felek kötelesek egymással ezen Budapest kerület helye helyrajzi szám8ú ingatlan adásvételére nézve 30 napon belül adásvételi szerződést megkötni az alábbi feltételekkel:

Szerződő felek a Budapest kerület helye helyrajzi szám8ú ingatlan vételárát – 3.000 forint + áfa/m² vételáron – összesen bruttó 7.138.800 forintban határozzák meg, mely vételár már tartalmazza az eladó által felszámított 20 % mértékű általános forgalmi adót (melynek összege 5.949.000 forint nettó vételár tekintetében 1.189.800 forint) is.

A Budapest kerület helye helyrajzi szám8ú ingatlan adásvételére nézve az adásvétel körülményei tekintetében (vételár megfizetésének időpontja és módja; a tulajdonjog fenntartása a teljes vételár megfizetéséig; a vételár kialakításának alapja /korábbi vevői beruházások figyelembe vétele/; eladó elállási joga; vételár megfizetése bankkölcsönből és ennek biztosítására jelzálogjog és más jogok alapítása az ingatlanra; birtokba adás módja és időpontja; az ingatlan per-, igény- és tehermentessége; terhek-hasznok-veszélyek-költségek viselésének időpontja stb.) a jelen okiratnak a Budapest kerület helye helyrajzi szám10 helyrajzi számú ingatlan adásvételére fent írt rendelkezések vonatkoznak értelemszerűen.”

Az alperes a fenti szerződéses rendelkezések ellenére a Budapest kerület helye helyrajzi szám8ú ingatlan tekintetében nem kötött adásvételi szerződést a felperessel annak ellenére, hogy erre a felperes több alkalommal írásban felszólította. A Budapest kerület helye helyrajzi szám8ú ingatlan tekintetében az alperes által benyújtott telekalakítási kérelmet a hivatal1 nem tudta átvezetni az ingatlan-nyilvántartáson, mert az alperes által összeállított iratanyag és kérelem hibás adatokat tartalmazott. Az alperes bizottság neve2 6/2009. (I. 15.) számú határozatával úgy döntött, hogy nem támogatja a felperesnek a – hivatal2 ügyszám2. számú hiánypótlási felhívása alapján a T-76288 ttsz.-ú változási vázrajz szerint létrejövő helyrajzi szám8ú ingatlan kialakításához szükséges – tulajdonosi hozzájárulás iránti kérelmét.

[6] Az elsőfokú bíróság a felperes elsődleges kereseti kérelmével összefüggésben utalt a Fővárosi Ítéltábla hatályon kívül helyező végzésében foglaltakra, amely szerint a felperes által hivatkozott megállapodás létrejött csak abban az esetben állapítható meg, ha a megismételt eljárásban olyan bizonyíték merül fel, amely azt igazolja. A megismételt eljárásban lefolytatott tanúbizonyítás nem alkalmas annak megállapítására, hogy a felek között szóbeli megállapodás jött volna létre a közművek kiépítésének közös finanszírozása tárgyában. Mivel a felek között nem jött létre olyan megállapodás, amelynek teljesítését követelhetné a felperes vagy amelynek megszegésére a felperes igényt alapíthatna, ezért sem az elsődleges sem a másodlagos kereset nem lehet alapos. A felperes harmadlagos, biztatási kár megtérítésére alapított keresete akkor lehetne alapos, ha a felperest a közművek kiépítésére kizárólag az alperes szándékos magatartása ösztönözte volna. Ennek tényét azonban a rendelkezésre álló adatok alapján nem lehetett megállapítani, mert a felperesnek mindenképpen szüksége volt a közművek kiépítésére annak érdekében, hogy a saját telkén a társasházat fel tudja építeni. A közművek kiépítését a felperes számára tehát az motiválta, hogy azok hiányában nem tudta volna a saját beruházását elvégezni. A közművesítéssel járó

felperesi költségeket tehát nem az alperes szándékos magatartása idézte elő, hanem az, hogy a felperes közmű nélküli telken szándékozott társasházat építeni. Az elsőfokú bíróság a felperes negyedleges, a jogalap nélküli gazdagodásra alapított keresetét sem találta alaposnak. A felek között 2008. június 27. napján létrejött adásvételi szerződés részletesen felsorolta, hogy a felperes saját költségére milyen beruházást hajtott végre, illetve azt is tartalmazta, hogy az alperesi ingatlanok forgalmi értékét ezek a beruházások jelentősen megnövelnék. A megállapodásban a felek megegyeztek abban, hogy az alperes hogyan fogja kompenzálni a kiépített közművek miatti felperesi költségeket. A megállapodás léte a jogalap nélküli gazdagodás szabályainak alkalmazását eleve kizárja, mivel a jogalap nélküli gazdagodás szubszidiárius jellegű tényállás, azaz csak akkor kerülhet alkalmazásra, ha az adott követelésnek nincs és nem is volt más jogalapja. Az elsőfokú bíróság a kereseti kérelmek elutasításának indokai folytán szükségtelennek tartotta további szakértői bizonyítás lefolytatását, illetve az alperes felhívását további nyilatkozatok megtételére. Az elsőfokú bíróság a pernyertes alperes jogi képviselőjének munkadíját a 200.000.000 forintos pertárgy értékre figyelemmel a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdése alapján állapította meg. Kötelezte továbbá a felperest az alperesi jogi képviselőnek a Fővárosi Ítéltábla hatályon kívül helyező végzésében megállapított másodfokú perköltségének viselésére is.

[7] Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen kérte az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság újabb eljárás lefolytatására és újabb határozat hozatalára történő utasítást. Másodlagosan kérte az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és az alperes marasztalását a felperesi kereseti kérelemnek megfelelően 51.962.000 forint és járulékai vonatkozásában. Harmadlagosan kérte az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és az alperes javára megítélt perköltség összegének leszállítását a vonatkozó IM rendeletnek megfelelően.

A felperes előadta, hogy az elsőfokú bíróság eljárási szabályt sértett, amikor a megismételt eljárás során a felperes által előterjesztett, a rPtk. 312. § (2) bekezdése, illetve 318. § (1) bekezdésére alapított kereseti kérelmét mint meg nem engedett keresetváltoztatást elutasította. A felperes az elsőfokú eljárás során többször módosította kereseti kérelmét, az eredeti kérelme 200.000.000 forint és járulékai összegű marasztalásra vonatkozott kártérítés, illetve jogalap nélküli gazdagodás jogcímén, majd ezt a kérelmét megváltoztatta akként, hogy 50.150.000 forintot és járulékait kért elsődlegesen kártérítés, illetve másodlagosan jogalap nélküli gazdagodás címén, valamint az adásvételi szerződés és előszerződés megszegése, illetve lehetetlenülése miatt további 115.431.723 forint és járulékai összegű kár megtérítését kérte. A felperesi jogutódlást követően a felperes ismét megváltoztatta kereseti kérelmét és négy különböző jogcímen kérte az alperes marasztalását 50.150.000 forint és járulékai vonatkozásában. A keresetváltoztatások kapcsán a felperes részéről elállási nyilatkozat sohasem történt, ezekkel összefüggésben megszüntető végzés sem született, illetve az alperes elálláshoz való hozzájárulására történő felhívás sem történt az elsőfokú bíróság részéről. A rPp. 146/A. § (3) bekezdése alapján kötelező jogi képviselő esetén a felperes a keresetét csak az alperes beleegyezésével változtathatja meg, tehát a korábbi kereseti kérelmek tárgyában a megszüntetés hiányából következően az elsőfokú bíróságnak tárgyalnia kellett volna a felperes korábbi kereseti kérelmeit is. A felperes által a megismételt eljárásban előterjesztett keresetváltoztatás bírósági elutasítása teljes mértékben szembe megy és ellentmondásban áll a perben a keresetváltoztatásokkal kapcsolatban korábban következetesen alkalmazott törvényszéki gyakorlattal. A felperesi álláspont szerint az elsőfokú eljárás során korábban az

elsőfokú bíróság azért engedélyezte az alperes beleegyezése nélkül a keresetváltoztatásokat, mert a pertárgy érték 200.000.000 forint és járulékai volt, amelyre tekintettel a rPp. időközben hatályba lépett 146/B. § alapján ilyen alperesi hozzájárulásra nem volt szükség. Amennyiben az elsőfokú bíróság helyesen járt el az utolsó keresetváltoztatás elutasítása során az alperes beleegyezésének hiányában, akkor ebben az esetben rögzíthető, hogy a korábbi keresetváltoztatások kapcsán mindvégig súlyos eljárási szabálysértések történtek az elsőfokú bíróság részéről, amikor azokkal összefüggésben nem kérte ki az alperes beleegyezését. Ebben az esetben eljárásjogilag vissza kellene térni a felperes eredeti kereseti kérelméhez, hiszen az ahhoz képesti keresetváltoztatások eljárásjogi szabályokat sértettek. Az elsőfokú bíróság az ítéletében ehhez képest a korábban eljárt tanácsok keresetváltoztatással kapcsolatos gyakorlatát azzal próbálta szabályosként értelmezni, hogy a keresetváltoztatásokkal kapcsolatban az alperes hallgatását beleegyezésnek tekintette, amely azonban ellentétes a rPp. és a rPtk. alapelveivel. A rPp. 3. § (2) bekezdése ugyanis a nyilatkozási elvet alkalmazza, vagyis az adott esetben az alperes hallgatását semmiképpen nem lehet beleegyezésnek minősíteni. A keresetváltoztatás kapcsán felmerült eljárásjogi kérdés csak az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésével oldható fel.

A felperes előadta, hogy a felek közötti megállapodás létrejöttével kapcsolatos jogi álláspontját változatlanul fenntartja, ahogyan azt a meghallgatott tanúk nyilatkozata is alátámasztotta. A megállapodás létrejöttére alapított kereseti kérelmeket az elsőfokú bíróság a Fővárosi Ítéltábla hatályon kívül helyező végzésében foglaltakra tekintettel érdemben nem vizsgálta. A biztatási kár címén előterjesztett másodlagos kereseti kérelemmel összefüggésben az elsőfokú bíróság helytelenül értelmezte a felperes által előadott tényeket, ugyanis a felperes nem arra hivatkozott, hogy a beruházás történt meg az alperes általi biztatással összefüggésben, hanem hogy a felperes jogelődje annak okán végezte el maga a saját költségére a beruházást, mivel az alperes részfinanszírozásában bízott, vagyis az alperesi biztatás tárgya ez volt. Az elsőfokú bíróság ebben a kérdésben anélkül döntött, hogy a tanúvallomások, illetve a benyújtott bizottsági és egyéb jegyzőkönyveket összevetette volna egymással. A jogalap nélküli gazdagodás címén előterjesztett kereseti kérelemmel összefüggésben a felperes előadta, hogy az alperesi gazdagodás 2005-2006-ban következett be, amikor a felek között semmiféle jogviszony nem volt a gazdagodást eredményező beruházás elvégzése vonatkozásában. A felek között 2008. június 27-én létrejött megállapodás ezen gazdagodás bekövetkeztének csupán a tényét állapította meg, ahhoz semmifajta jogcímet nem rendelt, vagyis a gazdagodás továbbra is jogalap nélkülinek minősül. A megállapodásban a felek a gazdagodásból eredő igény peren kívüli rendezését kísérelték meg egyfajta alperesi kompenzációt útján, ez azonban nem teljesült. Ebből következően teljesen megalapozatlan az elsőfokú bíróság azon álláspontja, amely szerint a megállapodás zárja ki a jogalap nélküli gazdagodás szabályainak alkalmazását.

Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban további eljárási szabályt sértett akkor, amikor a felperes bizonyítási indítványait mellőzte. Az elsőfokú bíróság azért nem tett eleget a 2008. június 27-i megállapodásban szereplő két ingatlan akkori és jelenlegi értékének meghatározására irányuló bizonyítási indítványnak, mert azt kizárólag az elutasított felperesi keresetváltoztatáshoz kapcsolta, annak ellenére, hogy a felperes az indítványát kifejezetten valamennyi kereseti kérelmével összefüggésben terjesztette elő. Az elsőfokú bíróság ugyancsak elutasította a felperes további szakértői bizonyításra vonatkozó indítványát.

[8] Az elsőfokú bíróság az ítéletben az alperes javára megállapított ügyvédi munkadíj mértékét az IM rendelet alapján, a 200.000.000 forintos pertárgyértékhez képest állapította meg, ugyanakkor a kereseti kérelem összege már 2016. óta 50.000.000, illetve 51.962.000 forint volt. A felperesi álláspont szerint az így megállapított ügyvédi munkadíj összege a tényleges kereseti kérelem összegéhez mérten aránytalanul magas, ezért kérte annak 1.500.000 forintra történő leszállítását.

[9] Az alperes fellebbezési ellenkérelmében kérte az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltségben való marasztalását. Az alperes előadta, hogy a felperesi keresetváltoztatások jellege 2016-ig keresetleszállítás volt, amely a rPp. 146. § (5) bekezdése alapján nem minősül keresetváltoztatásnak. A felperes a kereseti követelésének összegét folyamatosan csökkentette, ezért a változtatások ellen az alperes nem tiltakozott. A felperes által kifogásolt utolsó keresetmódosítás viszont azt jelentette volna, hogy a rendkívül elhúzóódó perben a bizonyítási eljárást újra kellett volna kezdeni. Téves az a felperesi állítás, amely szerint a per során elállási nyilatkozatot sohasem tett, mivel a 2012-es és 2014-es keresetváltoztatása szó szerint tartalmazza az elállási szándékot, míg a 2016-os keresetpontosítás tartalmában minősül elállási nyilatkozatnak. Téves az a felperesi álláspont, amely szerint megszüntetés hiányában az elsőfokú bíróságnak az eredetileg előterjesztett kereseti kérelmeket is tárgyalnia kellett volna. A perbeli esetben a felperes részéről keresetleszállítás történt, amelyhez nem volt szükség az alperes hozzájárulására. Az eljárás a felperes akarátának megfelelően folyt le, ebből következően nem történt olyan eljárási szabálysértés, amely a per kimenetelét a felperesre nézve hátrányosan befolyásolta volna. A megismételt eljárásban a felperes azt a kereseti kérelmét tartotta fent, amely tárgyában először elsőfokú ítélet született, és amelyről a másodfokú eljárásban az ítéltábla végzéssel döntött. A megismételt eljárásban a felperes keresetváltoztatási joga nem éled fel, ilyen rendelkezést a rPp. nem tartalmaz.

Az elsődleges kereseti kérelem körében a szóbeli megállapodás létrejöttével kapcsolatban a tanúmeghallgatás új körülményeket nem tárt fel, a felperes új bizonyítékot nem szolgáltatott, így a szóbeli megállapodás létrejöttét a felperes nem bizonyította. Az elsőfokú bíróság helyesen foglalt állást a biztatási kár jogcímén előterjesztett kereseti kérelemmel kapcsolatban is. Az alperes a per során okiratokkal és adatokkal bizonyította, hogy a felperesi jogelőd több mint egy évvel korábban, a telektulajdon megszerzését megelőzően már tervezte a beruházást és nyilatkozatokat tett a közműszolgáltatók felé arra vonatkozóan, hogy minden költséget vállal. A felperesi jogelőd tehát nem annak okán végezte el saját költségére a beruházást, mert az alperes rész-finanszírozásában bízott, hanem miután kiderült számára, hogy a közművesítés sokba kerül, megtérítés iránti igényt támasztott az önkormányzat felé. A felperes által állított biztatás tényét a meghallgatott tanúk vallomása sem támasztotta alá. A biztatási kár jogcímén előterjesztett igény a szándékos károkozó magatartás, az okozati összefüggés és a kár hiányában alaptalan. A jogalap nélküli gazdagodásra alapított igénnyel összefüggésben az alperes kifejtette, hogy az alperes nem a felperes rovására jutott vagyoni előnyhöz. A felperesi jogelőd a közművekből csak annyit valósított meg, amely a saját ingatlanai ellátásához szükséges volt. A felperes nem mutatta ki az alperesnél előállt vagyoni előnyt. A perben kirendelt szakértő által kimutatott értéknövekedés nem felel meg a vagyoni előny fogalmának. Mivel a felperes kereseti kérelmeit jogalap hiányában kellett elutasítani, ezért az elsőfokú bíróság helyesen döntött a felperes további bizonyítási indítványainak mellőzéséről. A felperesnek a perköltséggel kapcsolatos fellebbezése is alaptalan, az elsőfokú

bíróság a vonatkozó IM rendelet megfelelő alkalmazásával állapította meg az alperest illető ügyvédi munkadíj összegét.

[10] Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét teljes terjedelemben bírálta felül, mert annak fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt [rPp. 228. § (4) bekezdés].

[11] A felperes fellebbezése nem alapos.

[12] Az elsőfokú bíróság ítéletét az ítéltábla az alábbi indokok alapján a rPp. 213. § (2) bekezdése szerinti részítéletnek tekintette és akként bírálta felül. A felperes fellebbezési érvelése az eljárásjogi kérdésekben annyiban helytálló, hogy az elsőfokú bíróság valóban elmulasztotta megtenni a szükséges intézkedéseket a felperes által az előzményi eljárás során tett, egyes kereseti kérelmeit érintő elállási nyilatkozatokkal összefüggésben. A felperes a hiánypótlás felhívást követően az első tárgyalásra alkalmas kereseti kérelmét az 5.ügyszám5/25. szám alatt terjesztett elő, amelyben a rPtk. 6. §-a, illetve másodlagosan a rPtk. 361. § (1) bekezdése alapján beruházásaival kapcsolatos költségek címén 50.150.000 forint, kötbér miatti költség címén 8.000.000 forint, adóhiány miatti késedelmi pótlék kiadás miatt 4.000.000 forint, és késedelmi kamat kiadás címén 103.431.723 forint megtérítését kérte. Ezt követően a felperes az 5.G.ügyszám4/7/F/1. számú beadványban a 103.431.723 forintos késedelmi kamat költségre alapított igényétől elállt. A felperes az 29.G.ügyszám6/16. számú beadványában pedig már kizárólag az 50.150.000 forint közmű-beruházási költségei megtérítése iránti kereseti kérelmeit tartotta fenn, minden korábbi egyéb kérelmétől elállt. Utóbb, a 2018. szeptember 10. napján kelt beadványában ezt a kérelmét pontosította, és a marasztalási összeget a szakértői véleményre figyelemmel 51.962.000 forintban jelölte meg. Az elsőfokú bíróság az elállással érintett kereseti kérelmek vonatkozásában nem folytatta le a rPp. 160. § (1) bekezdése szerinti eljárást, és nem döntött a per részleges megszüntetéséről, ugyanakkor e kereseti kérelmek tárgyában érdemi döntést sem hozott, ez azonban nem olyan lényeges eljárási szabálysértés, amely az elsőfokú eljárás megismétlését szükségessé tenné. Mivel az elállási nyilatkozatokkal érintett körben az elsőfokú bíróság nem döntött a per megszüntetéséről, illetve érdemi döntést sem hozott, ezért az elsőfokú ítéletet az ítéltábla a rPp. 213. § (2) bekezdése szerinti részítéletnek tekintette és akként bírálta felül.

[13] Az ítéltábla a felperes elsődleges fellebbezési kérelme alapján mindenképp azt vizsgálta, hogy történt-e az elsőfokú bíróság eljárása során olyan eljárási szabálysértés, amelyre tekintettel az elsőfokú eljárás megismétlése érdekében az elsőfokú részítélet hatályon kívül helyezésére lenne szükség [1/2014. (VI. 30.) PK vélemény]. A felperes a fellebbezésében az elsőfokú határozat hatályon kívül helyezését azért kérte, mert álláspontja szerint az elsőfokú bíróság jogellenesen utasította el a felperes 2020. szeptember 21. napján kelt keresetváltoztatását a rPp. 146/A. § (6) bekezdése alapján. Az elsőfokú bíróság azonban helyesen döntött az alperes beleegyezésének hiányában a felperes keresetváltoztatásának elutasításáról. A felperes a 2020. szeptember 21. napján kelt keresetében a felek között 2008. június 27. napján megkötött adásvételi szerződés és előszerződés megszégésével összefüggésben terjesztett elő kártérítési igényt vagylagosan a rPtk. 312. § (2) bekezdése,

illetve 318. § (1) bekezdése alapján arra hivatkozással, hogy az alperes az előszerződésben foglalt kötelezettségeinek megszegésével kárt okozott a felperesnek. A felperes tehát új ténybeli alapon új jogot érvényesített, amely nem tartozik a rPp. 146. § (5) bekezdése szerinti kivételek körébe, ezért azt csak abban az esetben lehetett volna érdemben tárgyalni, ha ahhoz az alperes a rPp. 146/A. § (3) bekezdése szerint hozzájárult volna. A perben a rPp. 146/B. §-a nem alkalmazható, mert a felperes kereseti kérelme a per során egyetlen alkalommal sem haladta meg a 200 millió forintot.

A felperes kifogásolta továbbá, hogy az elsőfokú bíróság mellőzte a 2008. június 6. napján kelt megállapodásban szereplő ingatlanok értékének megállapítására irányuló bizonyítási indítványokat. Az ítéltábla – a későbbiekben kifejtettek szerint – egyetértett az elsőfokú bírósággal, hogy a felperes kereseti kérelmeit a jogalap hiányában kellett elutasítani, ezért a kereset összecszerűsége vonatkozó bizonyítás lefolytatása szükségtelen volt. Az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére ezért a rPp. 252. § (2) és (3) bekezdése alapján nem volt ok.

[14] Az elsőfokú bíróság a részítélettel érintett tényállást helyesen állapította meg, az ítéltábla a döntésével és annak jogi indokaival is egyetértett, azokra a rPp. 254. § (3) bekezdése alapján csak utal. Az ítéltábla az ügy érdemében a fellebbezésben foglaltakra tekintettel az alábbiakat emeli ki.

[15] A felperes a közműberuházással összefüggésben felmerült költségeinek megtérítését négy, egymással eshetőleges viszonyban álló jogcímen kérte. Az ítéltábla a felperes által hivatkozott szóbeli megállapodás létrejöttére és annak teljesítésére, illetve megszegésére alapított elsődleges és másodlagos kereseti jogcímet illetően utal az előzményi eljárásban hozott hatályon kívül helyező végzésének jogi indokaira. A felek közötti megállapodás létrejöttére a felperes által hivatkozott önkormányzati bizottsági és hatóság határozatokból, illetve a felek levelezéséből nem lehet következtetni, mert hiányzik az ahhoz szükséges kölcsönös és egybehangzó akaratnyilvánítás. Az alperes mint helyi önkormányzat a perbeli időszakban hatályos, az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. törvény 98. § (2) bekezdésére figyelemmel csak írásban vállalhatott volna pénzügyi kötelezettséget, ilyen írásbeli megállapodás azonban nem született. Az ítéltábla megjegyzi, hogy a megismételt eljárásban sem merült fel adat arra nézve, hogy a jogi személyiséggel rendelkező felek képviseletében kik és mikor tették volna meg a szerződéskötési akaratot kinyilvánító nyilatkozatot. Az a körülmény, hogy az alperes Tulajdonosi Bizottsága, illetve bizottság neve² több alkalommal is tárgyalta a felperesi jogelőd kérelméről, nem jelenti azt, hogy ebben a tárgyban a megállapodás a felek között létrejött volna. A rendelkezésre álló adatokból arra lehet következtetni, hogy a felek a felperesi jogelőd által elvégzett munka értékét a 2008. június 27. napján megkötött adásvételi szerződés és előszerződés által rögzített vételár meghatározása során vették figyelembe, vagyis azon keresztül kompenzálták a felperesi beruházások értékét. A beruházási költségek kompenzálásáról a felek tehát nem előzetesen szóban, hanem utólag, írásban állapodtak meg. A felperes által állított szerződés létrejöttének hiányában a felperes elsődleges és másodlagos keresete nem lehetett alapos.

[16] A rPtk. 6. §-ára irányuló felperesi hivatkozás azért nem megalapozott, mert – amint azt az elsőfokú bíróság helyesen megállapította – a felperesi jogelőd a beruházást saját

kezdeményezésére, saját érdekében végezte el, és nem az alperes bízgatására. A jogalap nélküli gazdagodás szubszidiárius szabályainak alkalmazását eleve kizárja a felperesi jogelőd és az alperes között 2008. július 27. napján kelt adásvételi szerződés és előszerződés léte, mivel abban a felek a felperesi igény sorsát a vételárban megjelenő kompenzáció formájában rendezték. Ezt követően a megállapodás már nem hagyható figyelmen kívül, és a felperes akkor sem térhet vissza a jogalap nélküli gazdagodás szabályaihoz, ha a megállapodást az alperes részben nem teljesítette.

[17] A felperes alaptalanul hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság által az alperes javára megállapított perköltség összege eltúlzott lenne. Az ítéltábla ugyanakkor az elsőfokú bíróság ítéletét az 51.962.000 forint összegű kereseti kérelem tárgyában hozott részítéletnek tekintette, ezért az ebben a körben pernyertes alperes részére járó elsőfokú perköltség összegét is ennek megfelelően szállította le, illetve ennek alapulvételével állapította meg a felperes által az államnak fizetendő illeték arányos összegét.

[18] Az ítéltábla mindezek alapján az elsőfokú bíróság részítéletét a rPp. 253. § (2) bekezdése szerint helybenhagyta.

[19] A folytatódó eljárásban az elsőfokú bíróságnak a felperes el nem bírált kereseti kérelmeire vonatkozó elállási nyilatkozataira tekintettel a rPp. 160. §-a szerinti eljárást kell lefolytatnia.

[20] A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a rPp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles az alperes jogi képviselőjével felmerült másodfokú perköltség viselésére. Az ítéltábla az alperesi jogi képviselő munkadíját a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja és (5) bekezdése alapján határozta meg.

Budapest, 2021. október 15.

Dr. Darákné dr. Nagy Szilvia sk. Dr. Benedek Szabolcs sk. Dr. Sági Zsuzsanna sk.

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró