



Jutasi & Társai Ügyvédi Iroda
1024 Budapest, Fény utca 15. I em. 14.

Telefon: 331-3336, E-mail: iroda@jutasi.hu

JOGI VÉLEMÉNY

a Zugló Városközpont Projekt egyes kérdéseiről

**Készült Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata
megbízásából**

2024. július 15.

Jutasi & Társai Ügyvédi Iroda
1024 Budapest, Fény u. 15. I. em. 14.

A RÖVID TÉNYÁLLÁS ÉS A MEGBÍZÁS

1. Budapest-Zugló Önkormányzata (továbbiakban: **Önkormányzat**) 2006. március 24. napján kelt, 627/2006. (03.24.) számú Képviselő-testületi határozatával nyílt pályázatot (továbbiakban: **Pályázat**) hirdetett – a „Zugló Kerületközpont Bosnyák tér Városépítési és Építészeti Meghívásos Tervezési Ötletpályázat” első helyezett pályázata (RAS Építész Kft.) felhasználásával, továbbtervezésével – intézményi (igazgatási), kereskedelmi és szolgáltató, lakó-, valamint közösségi funkciókat magában foglaló Kerületközpont, fővárosi jelentőségű alközpont létrehozására Budapest XIV. Kerület Bosnyák téren, önkormányzati ingatlan értékesítésével.
2. A Pályázat nyertese az Echo Investment S.A. (továbbiakban: **ECHO**) volt, amelynek 2006. április 25-i pályázati ajánlata elfogadásra került. Ennek alapján Budapest-Zugló Képviselő Testülete 870/2006. (VI.02.) sz. határozatával úgy döntött, hogy eredményesnek nyilvánítja a Kerületközpont Fővárosi Jelentőségű Alközpont létrehozására irányuló pályázati eljárást, és felkéri a polgármestert, hogy a Részletes Pályázati Kiírásban és a Pályázati Ajánlatban foglaltak alapján a pályázóval kösse meg az adásvételi szerződést.
3. Az Önkormányzat 2006. június 12. napján adásvételi szerződést (a továbbiakban: „**Adásvételi Szerződés**”) kötött az ECHO-val a Budapest, XIV. kerületi 31267/94 helyrajzi számon bejegyzett, belterületi, kivett sporttelep művelési ágú, az ingatlan-nyilvántartás szerint 68.417 m² alapterületű, természetben a Budapest XIV. kerület Csömöri út – Rákospatak utca – Bosnyák utca – Lőcsei út által határolt területen található Csömöri úti, részben beépített ingatlan vonatkozásában. Az Adásvételi Szerződés 2006. július 24. napján hatályban lépett.
4. Az Önkormányzat és az ECHO 2007. január 15. napján Telekalakítási Megállapodást (a továbbiakban: „**Telekalakítási Megállapodás**”) kötöttek, melyben az Önkormányzat, mint eladó és az ECHO, mint vevő az „Adásvételi Szerződés” előírására figyelemmel az ingatlan sarokpontjainak kitűzését, és a terület után-mérését követően a vételárat pontosították. A Telekalakítási Szerződésben rögzítetteknek megfelelően az ingatlan sarokpontjainak a kitűzése, és a kitűzéssel egyidejűleg a területnagyság felmérése 2006. augusztus 11. napján megtörtént.
5. Az Önkormányzat, az ECHO valamint az ECHO Investment Hungary Ingatlanhasznosító Kft (továbbiakban: **Beruházó**) 2007. január 15. napján, illetőleg 2007. január 18. napján az Adásvételi Szerződés módosítása és kiegészítése tárgyában szerződést (a továbbiakban: „**Adásvételi Szerződés**”) kötöttek.

Módosítás1” kötöttek, amelynek eredményeként - az eredeti Adásvételi Szerződés eljárási rendjének betartása mellett - a Beruházó az ECHO jogutódja lett a szerződéses kötelezettségek és jogok tekintetében, az ECHO felelősségvállalása mellett.

6. A Telekalakítási Megállapodásban a felek a fentiekben hivatkozott eljárások eredményeként pontosították az ingatlan vételárát, amelynek összege bruttó 3.960.302.264,- forintra, azaz Hárommilliárd-kilencszázhatvanmillió-háromszázkettszázhatvanöt forintra változott, s amely határidőben megfizetésre került az Önkormányzat részére.
7. Az Önkormányzat és a Beruházó a Pályázatban meghatározott projekt megvalósíthatósága érdekében egymással Telekmegeosztásra, Ingatlan birtokbaadásra, Kiürítésre és Ingatlan Adásvételi Szerződés Kiegészítésére vonatkozó szerződést kötöttek egymással 2008.augusztus 11-én.
8. A felek az Adásvételi Szerződés 17. pontjában hivatkozott előzetes egyeztetés eredményét a Beruházó által 2008. augusztus 27. napján aláírt Előszerződésben (a továbbiakban: **Előszerződés**) rögzítették. Az Előszerződés megkötését az Önkormányzat Képviselő-Testülete 978/2008. (IX.02.) sz. határozatával jóváhagyta.
9. A Beruházó és az Önkormányzat 2008 november 21. napján egymással Közérdekű Fejlesztési és Együttműködési Megállapodást (továbbiakban: **Közérdekű Megállapodás**) kötöttek az Előszerződésben is meghatározottakra tekintettel. Ebben többek között meghatározták az elvégzendő közérdekű beruházásokat.
10. A felek 2015.július 2. napján az Adásvételi Szerződést ismételtén módosították (továbbiakban: **Adásvételi Szerződés Módosítás2**), valamint módosították a Közérdekű Megállapodást is (továbbiakban: **Közérdekű Megállapodás Módosítás**).
11. Az Önkormányzat és Beruházó valamint a Bayer Construct Zrt 2018. július 4-án megállapodást (továbbiakban: **Megállapodás**) kötöttek egymással. Ebben a felek megállapodtak, hogy a Beruházó és a Bayer Construct Zrt egyetemlegesen kötelesek 150.000.000.-Ft az Önkormányzatnak megfizetni. Az Önkormányzat vállalta, hogy az érintett ingatlanok tekintetében a kerületi építési szabályokat a teljes beépíthetőséghez viszonyított 15%-os mértékű lakásfunkció megvalósítása érdekében módosítja. A felek a Megállapodásban foglaltak alapján 2020. április 9-én egymással Településrendezési Szerződést kötöttek (továbbiakban: **TRSZ**)

A fentiek alapján az Önkormányzat azzal a megbízással fordult Irodánkhoz, hogy készítsen jogi szakvéleményt a tervezett Zugló Városház Központ Projektrel kapcsolatos egyes kérdésekről.

A megbízás az alábbi kérdések vizsgálatára irányult:

- I. A Zugló kerületközpont beruházói köre (ideértve a jogutódlásra is figyelemmel a jogelődöket is) és Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata között 2006 és 2020 között létrejött szerződések – ún. előzményszerződések – megszégésének tekinthető-e az előzményszerződésekben tett vállalások teljesítésének elmaradása? Mikortól tekinthető szerződésszegésnek a teljesítés elmaradása? Peres úton érvényesíthető-e ezzel kapcsolatban igény, s milyen követelés, milyen kérelem szerepelhet a keresetben mind természetben, mind összegszerűségben? Milyen lehetőségek állnak fenn a Megbízó által megfogalmazott igények érvényesítésével kapcsolatos jogi eljárások megindítására, és mi lehet azok várható eredménye?
- II. A beépítési lehetőségekre vonatkozó jogszabályok változásának, a beépítési lehetőségek változása miatti telekérték-növekedésnek van-e relevanciája, erre alapozhat-e az önkormányzat követelést, peres úton érvényesíthet-e igényt.
- III. A beruházóval szembeni keresetlevél összeállításához szükséges feltételek, adatok, bizonyítékok körének meghatározása. A szakértő véleményében megjelenő bizonyítékok beszerzésében közreműködés. A keresetlevél összeállítása, ennek időbeli ütemezése, jogi képviselő ellátása.
- IV. Zugló kerületközpont beruházói köre léphet-e fel követeléssel Megbízóval, Megbízó szerveivel szemben, érvényesíthet-e igényt az előzményszerződésekre alapozva, peres úton érvényesíthet-e ezzel kapcsolatban igényt, s milyen követelés, milyen kérelem szerepelhet a keresetben, és mi lehet az esetlegesen megindított eljárások várható eredménye? Ez megjelenhet-e viszontkeresetben? Az esetleges önkormányzati követelés és az esetleges beruházói követelés egymással szembeállítható-e, ha igen, milyen módon?
- V. A közterület-használat, névhasználat közigazgatási hatósági jellege mellett van-e lehetőség peres fellépésre ezekben a tárgykörökben, tekintettel arra is, hogy a légifelvétel tanúsítja, hogy a korábbi sportpálya körül a kerítés telepítése önkormányzati (vagy akár még korábban, tanácsrendszer alatt

állami) tulajdon időszakában történt, tehát nem a beruházó vagy jogelődjei helyezték azt el.

VI. Az előzményszerződések komplex értékvizsgálatnak elvégzése alapján, hogyan értékeli, elemzi a szerződéses jogviszonyban a feleket terhelő kötelezettségeket, illetve a feleket megillető jogokat. A fenti kérdések megválaszolása során, annak részeként a szükséges a jelenleg hatályos közigazgatási és polgári jogi szabályozás bemutatása és elemzése.

Az Önkormányzat a vonatkozó iratanyagot, tekintettel annak hatalmas terjedelmére, pendrive-on bocsátotta Irodánk rendelkezésére. Ezen túlmenően az egyes tényállási elemek feltárása, értelmezése céljából több alkalommal személyes egyeztetést is tartottunk az Önkormányzat jogi és műszaki munkatársaival.

AZ EGYES KÉRDÉSEK

I. *A Zugló kerületközpont beruházói köre (ideértve a jogutódlásra is figyelemmel a jogelődöket is) és Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata között 2006 és 2020 között létrejött szerződések – ún. előzményszerződések - megszegésének tekinthető-e az előzményszerződésekben tett vállalások teljesítésének elmaradása? Mikortól tekinthető szerződésszegésnek a teljesítés elmaradása? Peres úton érvényesíthető-e ezzel kapcsolatban igény, s milyen követelés, milyen kérelem szerepelhet a keresetben mind természetben, mind összegszerűségben? Milyen lehetőségek állnak fenn a Megbízó által megfogalmazott igények érvényesítésével kapcsolatos jogi eljárások megindítására, és mi lehet azok várható eredménye?*

1./ A kötelezettségeket megalapozó szerződések rendszere és kialakulása

1.1. Az Önkormányzat a Pályázat alapján **2006. június 12.** napján kötötte meg az Adásvételi Szerződést az ECHO-val a Budapest, XIV. kerület 31267/94 helyrajzi számon felvett ingatlan vonatkozásában, amelyen később több telek került kialakításra.

Az Adásvételi Szerződés az ingatlan megvásárlásának szabályain kívül rendelkezett egyéb beruházási, építési tevékenységek elvégzéséről. Az ECHO az Adásvételi Szerződés 15. pontjában vállalta, hogy a részletes pályázati kiírás és mellékleteivel összhangban kér építési engedélyt, és annak megfelelően az ingatlant 5 éven belül beépíti. A beépítési kötelezettség biztosítására a felek visszavásárlási jogot kötöttek ki.

Az Adásvételi Szerződés 16. pontja rögzítette, hogy amennyiben az ingatlant az ECHO a beépítési kötelezettséget megelőzően elidegeníti, a

szerződéskötésről köteles az Önkormányzatot értesíteni, és a szerződés hatályosulásához írásbeli hozzájárulását kérni.

Az Adásvételi Szerződés 17. pontjában az ECHO kötelezettséget vállalt, hogy a beruházás megvalósításához az ott felsorolt ingatlanon belüli illetve ingatlanon kívüli közérdekű építési tevékenységeket is elvégzi, így különösen a közművek bővítését, a belső úthálózat kiépítését. Vállalta azt is, hogy a beruházás megvalósításához szükséges közterületi közlekedési, forgalomtechnikai, közvilágítási fejlesztések költségeit átvállalja.

- 1.2 A felek az Adásvételi Szerződést módosították és kiegészítették **2007. január 15. napján (Adásvételi Szerződés Módosítás1)** A módosítással az ECHO helyébe a **Beruházó** lépett jogutódként. Az Adásvételi Szerződés Módosítás1-ben a felek meghatározták a Beruházót terhelő beépítési kötelezettség teljesítésének a határidejét, mégpedig oly módon, hogy a pályázati ajánlatában vállalt I. fázisát az építési engedély jogerőre emelkedésétől számított 36. hónap, a II. fázisát pedig az adásvételi szerződés hatálybalépésétől számított 60. hónap utolsó napjáig befejezi.

A felek a beépítési kötelezettség tekintetében a 4.3 pontban késedelmi kötbért kötöttek ki, amelynek maximális mértéke 500.000.-EUR összeg volt. A felek az eredeti Adásvételi Szerződésben meghatározott visszavásárlási jog határidejét úgy módosították, hogy az az Adásvételi Szerződés Módosítás1 hatálybalépésétől számított 5 évig tart.

A felek az Adásvételi Szerződés Módosítás1-ben biztosítékként elővásárlási jogot is alapítottak az ingatlanra (5.3 pont) valamint a Beruházó üzletrészére (8.5 pont)

- 1.3 A Beruházó és az Önkormányzat **2008. december 8-án** közérdekű fejlesztési és együttműködési megállapodást (**Közérdekű Megállapodás**) is kötöttek egymással, amelyben az Adásvételi Szerződésben illetve a 2008. szeptember 29. napján megkötött Előszerveződésben is meghatározott közérdekű beruházások megvalósításával kapcsolatos jogokat és kötelezettségeket szabályozták.

A Közérdekű Fejlesztési Megállapodás tartalmazta, hogy a Beruházó illetve Önkormányzat milyen közérdekű beruházások elvégzését vállalják, azok milyen módon kerülnek finanszírozásra.

A Közérdekű Megállapodás 1. számú Melléklete sorolta fel a Beruházó által megvalósítandó beruházásokat, a 3. számú Melléklet pedig az Önkormányzat által vállalt beruházásokat.

Beruházó kötelezettséget vállalt arra, hogy saját beruházásában, a Közérdekű Megállapodás 1. sz. Mellékletében részletesen felsorolt, az előzetes

költségbecslés alapján hozzávetőlegesen nettó 1,9 milliárd forint értékben meghatározott értékű beruházásokat teljes körűen megvalósítja. Az Önkormányzat pedig arra vállalt kötelezettséget, hogy saját beruházásában a Közérdekű Megállapodás 3. sz. Mellékletében részletesen felsorolt közérdekű építési beruházásokból nettó 500 millió forint keretösszegű Beruházást valósít meg.

A Beruházó az 1. számú Mellékletben meghatározott feladatokon kívül vállalta a külső közműfejlesztések megvalósítását. Ennek keretében vállalta a terület beépítéséhez, a beruházás megvalósításához – a Felek által előzetesen egyeztetett - szükségesnek ítélt közterületi közlekedési, forgalomtechnikai, közvilágítási fejlesztések költségeinek átvállalását az Adásvételi Szerződés 17. d) pontja szerint, valamint az Adásvételi Szerződés 17. e) pontja alapján a terület beépítéséhez szükséges belső úthálózat és kellékei (járda, térburkolat, vízelvezető, térvilágítás, stb.) kiépítését saját költségére, továbbá vállalta a megvalósítást követően azok üzemeltetését, fenntartásának biztosítását.

- 1.4 A felek **2015.július 2.** napján ismételten módosították az Adásvételi Szerződést (**Adásvételi Szerződés Módosítás2**) valamint módosították a Közérdekű Megállapodást is (**Közérdekű Megállapodás Módosítás**).

Ennek során a felek **hatályon kívül helyezték az Adásvételi Szerződés beépítési kötelezettségét és közérdekű fejlesztési kötelezettségeit meghatározó 15., 16. és 17. pontjait.** A felek lényegében teljes körűen újra szabályozták a Beruházó és Önkormányzat által elvégzendő közérdekű beruházásokat. Az eredeti Közérdekű Megállapodás ezen beruházásokat felsoroló 1. számú és 2. számú Mellékletét abban a formában megszüntették, és egy **új 1. számú Mellékletben** határozták meg a Beruházó, illetve Önkormányzat által elvégzendő közérdekű beruházások körét.

A fentiek alapján a jelen helyzetben a feleket terhelő kötelezettségeket alapvetően az **Adásvételi Szerződés Módosítás2 és Közérdekű Megállapodás Módosítás** tartalmazza, így elsődlegesen ezek tartalmát kell megvizsgálni.

2. Az Adásvételi Szerződés Módosítás2 és Közérdekű Megállapodás Módosításban szereplő főbb kötelezettségek

- 2.1 A fentiekben hivatkozottak szerint az Adásvételi Szerződés Módosítás2-ben a felek hatályon kívül helyezték az Adásvételi Szerződés Beruházó Pályázatnak megfelelő beépítési kötelezettségét és közérdekű beruházások megvalósítását előíró rendelkezéseit.

Az Adásvételi Szerződés Módosítás2 rögzítette:

*1.5 Az Adásvételi Szerződés és az 1. sz. Módosítás (a továbbiakban együtt: „Módosított Adásvételi Szerződés”) az ingatlan adás-vételen kívül számos egyéb jogot és kötelezettséget állapít meg felek részére, amely jogok és kötelezettségek az Ingatlanokon végrehajtandó ingatlan-fejlesztések (a továbbiakban: „**Projekt**”)-hez kapcsolódnak.*

2.5 Felek megállapodnak abban, hogy Echonak a Projekt létrehozására az Építési Engedély szerinti épületek, építmények és létesítmények létrehozásával (felépítésével) áll fenn kötelezettsége azzal, hogy azt kizárólag az Alapvető Szabályok keretei között jogosult módosítani. Echo a Projekt létrehozására a jelen 2. sz. Módosításban alább meghatározott feltételekkel köteles.

A fentiek alapján megállapítható, **hogy a Beruházó fő kötelezettsége az általa megvásárolt ingatlanon a BP-5D/001/00582-39/2014.számon kiadott, időközben módosított Építési Engedély által konkrétan meghatározott beruházás létrehozása volt. A felek ezt nevezték Projektnek.**

Ez az előzményekhez képest annyi változást jelentett, hogy a Beruházó már nem a korábban kiírt Pályázatnak megfelelő ingatlan beruházásra, hanem egy építési engedélyben konkrétan meghatározott műszaki tartalmú beruházás megvalósítására vállalt kötelezettséget. Álláspontunk szerint ezzel jelentőségét veszítette annak a korábban sokszor felmerülő kérdésnek a vizsgálata, hogy a Beruházó által létrehozni kívánt létesítmény mennyiben felel meg a Pályázat követelményeinek, az ott meghatározott beépítési paramétereknek.

2.2 A Projekt létrehozásán kívül a Beruházó a Közérdekű Megállapodás Módosításban vállalta az alábbi közérdekű beruházások létrehozását:

2.2.1 Külső közműfejlesztések megvalósítása

Ennek keretében a Beruházó az Adásvételi Szerződés 17.) b) pontja alapján vállalta a terület beépítéséhez szükséges területen kívüli külső közművek (gáz, csatorna, elektromos áram, víz, távhőszolgáltatás, jelkábelek) esetleges bővítését, illetve az Adásvételi Szerződés 17c) pontja alapján a területen belüli közművek (víz, csatorna, elektromos áram, gáz, távhőszolgáltatás, jelkábelek) kiépítését, üzemeltetését, fenntartását;

2.2.2 Egyéb közérdekű beruházások megvalósítása

Ennek keretében a Beruházó vállalta a Közérdekű Módosítás 1. számú mellékletében a 2. sz. Beruházásként műszaki tartalmában meghatározott beruházások megvalósítását. Vállalta továbbá az Adásvételi Szerződés 17.d) pontja alapján a terület beépítéséhez

szükséges - a felek által egyeztetetten szükségesnek ítélt – közterületi, közlekedési, forgalomtechnikai, közvilágítási fejlesztések költségeinek átvállalását az Adásvételi Szerződés 17. d) pontja szerint, valamint az Adásvételi Szerződés 17. e) pontja alapján a terület beépítéséhez szükséges belső úthálózat és kellékei (járda, térburkolat, vízelvezető, térvilágítás, stb.) kiépítését saját költségére, a megvalósítást követően azok üzemeltetését, fenntartásának biztosítását.

2.3 Az Önkormányzat is vállalta az alábbi közérdekű beruházási feladat elvégzését

2.3.1 Önkormányzati Közérdekű Beruházás

Ennek keretében az Önkormányzat vállalta, hogy a Közérdekű Megállapodás Módosítás 1. számú mellékletében a 2. sz. Beruházásként műszaki tartalmában meghatározott beruházásokból a II.-es Fázis beruházásai Beruházóval közösen történő megvalósítását. Az Önkormányzat ebben a körben mindösszesen arra vállalt kötelezettséget, hogy ezen önkormányzati beruházásból nettó 100 millió forint keretösszegű beruházás terheit viseli. Ezen felüli összeget a Beruházó viseli.

2.3.2 Hivatal Projekt

Az Adásvételi Szerződés Módosítás² 1.8 pontjában a felek megállapították, hogy az Önkormányzat érdekelt abban, hogy az Ingatlanok közül a 31267/132. hrsz. alatt nyilvántartott telken önkormányzati hivatali-, valamint egyéb önkormányzati feladatokkal összefüggő szolgáltatási központ épületet, épületeket hozzon létre, amelynek érdekében vagy a fent megjelölt ingatlan tulajdonjogának- vagy ahhoz kapcsolódó dologi jogának megszerzését, és/vagy ingatlanfejlesztők bevonását tervezi.

2.4 **A Közérdekű Megállapodás Módosításában meghatározott közérdekű beruházások a Projekt létrehozásához kapcsolódtak, azt a felek a Projekt létrehozására tekintettel vállalták el, ezek a munkák részét képezték a Projekt keretében létrehozni tervezett beruházásnak.** Ezt alátámasztja a Közérdekű Megállapodás Módosítás szóhasználat, amely sok esetben a Projekt lebonyolításával, végrehajtásával kapcsolatos feladatokként hivatkozik ezen közérdekű beruházásokra (pl: 1.12. pont) Nyilvánvaló, hogy a Projekt nélkül a Beruházó önmagában nem vállalta volna közérdekű beruházások végzését az Önkormányzat részére, ráadásul a saját költségére. **Mindezek alapján álláspontunk szerint a Közérdekű beruházások a Projekt nélkül, annak hiányában, a Projekttől független kötelezettségnek nem értelmezhetők.**

- 2.5 Az Adásvételi Szerződés Módosítás2 rögzítette, hogy az Önkormányzat ingatlanok visszavásárlására vonatkozó joga, illetve a Beruházó üzletrésére vonatkozó elővásárlási joga már több éve lejárt, így ezen biztosítéki jogok már megszűntek, azokat az Önkormányzat a továbbiakban nem volt jogosult gyakorolni.
- 2.6 A Közérdekű Megállapodás Módosítás az egyes beruházói vállalásokat az Adásvételi Szerződés 17. pontjára hivatkozva állapította meg. **Ezt a pontot azonban a felek az Adásvételi Szerződés Módosítás2-ben hatályon kívül helyezték.** A kötelezettség tartalmát tehát a felek az aláíráskor már nem hatályos rendelkezésre alapították, amely vitathatóvá teszi ezen kötelezettségek tartalmát, fennállását.
- 2.7 A Közérdekű Megállapodás Módosításban az egyes közérdekű beruházások pontos műszaki tartalma nem került meghatározásra. Az egyes feladatokat a felek csak egy mondatban fogalmazták meg pl.: „*Rákospatak/Vezér utca (Csömöri és Bosnyák utca között) közötti szakaszon szükséges közműveinek és közműcsatlakozásainak kiépítése.*” A Közérdekű Megállapodás Módosításból az sem derül ki, hogy az ún. Hivatal Projekt vonatkozásában mi volt a felek szándéka, konkrétan milyen beruházást kívánt az Önkormányzat megvalósítani, és ezzel kapcsolatban mi lett volna a Beruházó kötelezettsége. Mindez jelentősen nehezíti ezen beruházások pontos meghatározását, esetleges kikényszeríthetőségét, illetve az egyes beruházási elemek vonatkozásában az esetleges igények érvényesítését.

3. A Projekt megkezdésének feltétele

3.1 Az Adásvételi Szerződés Módosítás2 rögzítette:

2.6.1. A kezdés egyik feltétele a Közérdekű Megállapodásban meghatározott, az Önkormányzatot és az Echo-t közösen terhelő építési munkálatokra közbeszerzési eljárás keretei között kiírt pályázat nyertesével megkötött szerződés aláírása, míg

2.6.2 a kezdés második feltétele a Csömöri úton kialakításra kerülő gyorsvillamos vasút projekt építésére vonatkozó közbeszerzési eljárás eredményeként létrejött szerződés megkötésének napja.

*Felek becslése és célja szerint a Projekt építése a jelen 2. sz. Módosítás aláírását követő tizenkét hónapon belül, de **mindenképpen a fent 2.6.2 alatt meghatározott feltétel bekövetkeztét követően fog megkezdődni.***

A fentiek alapján a Projekt megkezdésének az egyik feltétele a Csömöri úti gyorsvasút kivitelezésére vonatkozó szerződés aláírása volt. Ez azt a Beruházói szándékot tükrözte, hogy a **Projekt megvalósításának alapvető feltétele a gyorsvasút létrehozása volt.** Ennek oka vélhetően az lehetett, hogy ez a gyorsvasút biztosította volna, hogy a Bosnyák tér az eddigieknél nagyobb közlekedési csomóponttá váljon, s így a Beruházó által tervezett bevásárlóközpontot jóval nagyobb számú potenciális vásárló tudta volna elérni. Korábban már az eredeti Pályázat is abból indult ki, hogy a Bosnyák tér a 4-es metró és a Csömöri úti gyorsvasút kiépítésével válik a kerületi központi részévé.

- 3.2 Mindez azt is jelentette, hogy **a Projekt megvalósulása a feleken kívüli feltétel bekövetkeztétől függött.** Ezt a kockázatot az Önkormányzat is figyelembe vette, és ennek alapján hoztak döntés az Adásvételi Szerződés Módosítás² és Közérdekű Megállapodás Módosítás aláírásáról.

A beruházó üzleti döntéseinek nagyon fontos eleme, hogy mi a gyorsvillamos sorsa. Ezzel kapcsolatban viszont tényleg egy harmadik félnek vannak kiszolgáltatva. Erről kormánydöntések vannak, de ettől függetlenül bármikor történhet bármi.” /2015.július 02-án megtartott képviselő testületi ülés jegyzőkönyve, 15. oldal, 3. bekezdés/

4. A Projekt lehetetlenné válása

- 4.1 Időközben azonban a rendelkezésünkre álló dokumentumok szerint a Csömöri gyorsvasút kivitelezését elvetették, döntés született arról, hogy az nem kerül megépítésre. (lásd 4.6 pont)

Mindez azt jelenti, hogy **meghiúsult az a feltétel, amelynek megvalósulásához a felek a Projekt megkezdését kötötték.** Tekintettel arra, hogy ez a feltétel nem következett be, így a Beruházónak nem állt be az a kötelezettsége, hogy a Projektet megvalósítsa, jogi értelemben ez a kötelezettsége nem lépett hatályba.

Önmagában az a körülmény, hogy a Csömöri úti gyorsvasút megépítése meghiúsult, a felek által a Projekttel kapcsolatban vállalt szerződéses kötelezettségeket lehetetlenítette.

- 4.2 Fontos azt is kiemelni, hogy a 2.1 pontban kifejtettek szerint a felek a Projekt létrehozása alatt a **BP-5D/001/00582-39/2014. számon kiadott, időközben módosított** építési engedélyben meghatározott beruházás megépítését értették.

A Projektet meghatározó építési engedély 2014. július 2. napján kelt, azt az Önkormányzat 2014. július 9. napján vette át. Az építési engedély 8. pontja

kimondja, hogy az a jogerőssé és végrehajtható válásától számítva **3 évig hatályos**. Az építési engedélyt 2015-ben ugyan módosították, az azonban nem érintette annak hatályát. Mindez azt jelenti, hogy a **Projektet megalapozó építési engedély a 3 év elteltével – legkésőbb 2017 augusztusában - hatályát veszítette, így annak alapján építési tevékenységet már nem lehetett végezni. Ezzel a Projekt létrehozásának építési jogi feltételei is megghiúsultak, amelyek alátámasztják a szerződéses kötelezettségek lehetetlennülését.**

4.3 A Beruházó időközben a Projekttől eltérő műszaki tartalmú épületet épített a Projekttel érintett, általa megvásárolt ingatlanokon. Ebből következően az eredeti Projekt az adott ingatlanokon már azért sem valósítható meg, mivel az ingatlanokon jelenleg már más épületek állnak. **A Projekt létrehozása tehát fizikailag is lehetetlenült.**

4.4 A Ptk 6:179.§ (1) bekezdése rögzíti:

„Ha a teljesítés lehetetlenné vált, a szerződés megszűnik”

A fentiek alapján tehát megállapítható, hogy a Projekt létrehozása lehetetlenné vált. Mindez az jelenti, hogy a Projekt létrehozásával kapcsolatos jogok és kötelezettségek megszűntek. Tekintettel arra, hogy a 2.4. pontban kifejtettek szerint a Közérdekű Megállapodás Módosításában vállalt közérdekű beruházások a Projekt létrehozásához kapcsolódtak, így az ezzel kapcsolatos jogok és kötelezettségek is megszűntek.

Ebből következően a Beruházónak, illetve az Önkormányzatnak a Projekttel, illetve az ahhoz kapcsolódó közérdekű beruházások létrehozására vonatkozó jogai és kötelezettségei is megszűntek.

4.5 Kiemeljük, hogy a Projekt lehetetlenülése nem érintette a Beruházónak az adott ingatlanra vonatkozó tulajdonszerzését.

Az Adásvételi Szerződés 12. pontja rögzítette:

„12. A jelen szerződés teljesítése akkor áll be, ha

- *a vételár harmadik részlete Eladó bankszámláján jóváírásra került,*
- *a Vevő birtokba vette az ingatlant,*
- *az Eladó a jelen szerződés 6. pontja szerint letétbe helyezett tulajdonjog átruházó nyilatkozat három eredeti példányát a letétet kezelő ügyvéd a Vevő részére hiánytalanul kiadta.”*

Az ingatlan adásvételére vonatkozó megállapodás tehát a vételár kifizetésével teljesedésbe ment. A Beruházó tulajdonjogát, a Projekt létrehozásától függetlenül az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

4.6 Megjegyezzük, hogy magának az Önkormányzatnak is tudomása volt arról, hogy a Projektet az eredetileg elképzelték szerint nem lehet létrehozni, mivel a Csömöri gyorsvasút megghiúsult. Ezért egyeztettek éveken át a Beruházóval, hogy a megváltozott feltételek alapján milyen új tartalommal lehet a beruházást megvalósítani.

„A műszaki feltételek átvállalása is erősen megkérdőjelezhető, hiszen időközben megváltoztak a körülmények, így a mai tudásunk szerint nem épül meg az a gyorsvillamos járat a Csömöri úton, amelyre a felek a 2015. évben kötött szerződésmódosításuk műszaki mellékletének feladat meghatározását alapozták /2017. június 22-ei képviselő testületi előterjesztés, 2. oldal, 2. bekezdés/

„Azt is látni kell, hogy az elmúlt 12 évben nem véletlenül nem valósult meg ez a beruházás, hiszen a közlekedési infrastruktúra fejlesztések, amik a beruházási szándék mögött voltak, azok nem valósultak meg. Most már nemcsak a 4-es metró, de a gyors villamos megépítése is lehúzható erről a képzeletbeli listáról, ami egy olyan feltétel volt, amire a 2015-ös módosítás erősen épített.”/2018.július 6-ai képviselő testületi jegyzőkönyv, 2 oldal 3. bekezdés/

Az Önkormányzat a fent hivatkozottakra is tekintettel kötött megállapodást **2018. július 4-én** a Bayer Construct Zrt-vel, amely a Beruházó üzletrészét kívánta megvásárolni, és a beruházást megkezdeni. A Megállapodásban az Önkormányzat hozzájárult az üzletrész vásárlásához, és kötelezettséget vállalt arra, hogy a kerületi építési szabályokat a teljes beépíthetőséghez viszonyított 15%-os mértékű lakásfunkció megvalósítása érdekében módosítja. Az Önkormányzatnak tehát tudnia kellett, hogy az eredeti Projekt nem fog megvalósulni, hiszen a Projekt eredetileg semmilyen lakásfunkciót nem tartalmazott.

5. Felelősség a lehetetlenné válásért

5.1 A Ptk. 6:180. §-a rögzíti:

[Felelősség a lehetetlenné válásért]

(1) Ha a teljesítés lehetetlenné válásáért egyik fél sem felelős, a szerződés megszűnésének időpontját megelőzően nyújtott szolgáltatás pénzbeni ellenértékét meg kell téríteni. Ha a már teljesített pénzbeni szolgáltatásnak megfelelő ellenszolgáltatást a másik fél nem teljesítette, a pénzbeni szolgáltatás visszajár.

(2) Ha a teljesítés lehetetlenné válásáért az egyik fél felelős, a másik fél szabadul a szerződésből eredő teljesítési kötelezettsége alól, és a szerződésszegéssel okozott kárának megtérítését követelheti.

(3) Ha a teljesítés lehetetlenné válásáért mindkét fél felelős, a szerződés megszűnik, és a felek a lehetetlenné válásból eredő kárukat a közrehatás arányában követelhetik egymástól.

A teljesítés lehetetlenné válása vonatkozásában annak van jelentősége, hogy azért melyik fél a felelős.

5.2 A fenti 4.1 pontban kifejtettek szerint a Projekt lehetetlenülését alapvetően az okozta, hogy a Csömöri úti gyorsvasút nem valósult meg. Ez a körülmény a szerződő felektől függetlenül következett be, így a meghíúsulásért álláspontunk szerint egyik fél sem felelős. Ennek a Ptk. fent idézett 6:180.§ (1) bekezdése szerint az a jogkövetkezménye, hogy a szerződés megszűnésének időpontját megelőzően nyújtott szolgáltatás pénzbeni ellenértékét meg kell téríteni. Ha a már teljesített pénzbeni szolgáltatásnak megfelelő ellenszolgáltatást a másik fél nem teljesítette, a pénzbeni szolgáltatás visszajár.

Jelen esetben a felek ismereteink szerint a Projekttel illetve közérdekű beruházásokkal kapcsolatos szolgáltatásokat nem teljesítettek, a Projekt illetve közérdekű beruházások megvalósítása nem kezdődött el. Ezzel kapcsolatban tehát megtérítési kötelezettség egyik fél irányában sem jön létre.

5.3 A Beruházó a 2018. július 4-ei megállapodás (Megállapodás) illetve az annak alapján, annak végrehajtására kötött 2020. április 9-én kelt szerződés (TRSZ) alapján 150.000.000.-Ft-ot fizetett meg az Önkormányzatnak. Ezen összeg kifizetésében, a Megállapodás II. pontjában foglaltak szerint az is szerepet játszhatott, hogy az Adásvételi Szerződés Módosítás 4.3 pontja a Projekt megvalósításának késedelme esetére kötbérfizetési kötelezettséget írt elő a Beruházó részére. Ugyanakkor a Megállapodásból illetve a TRSZ-ből ezen összeg pontos jogcíme egyértelműen nem állapítható meg.

Az 5.2 pontban kifejtettek szerint a Projekt létrehozása olyan okból lehetetlenült, amelyért az egyik fél sem felelős, így a késedelemért a Beruházó nem tehető felelőssé. Nem következett be a Projekt elkezdésének feltétele, így a Beruházó nem is eshetett késedelembe. Amennyiben tehát úgy értelmeznénk, hogy a 150.000.000.-Ft-ot a Beruházó késedelmi kötbérként fizette meg, úgy felmerülhet annak visszakövetelésének a lehetősége. Álláspontunk szerint azonban az a helyes értelmezés, hogy a 150.000.000.-Ft arra tekintettel került kifizetésre, hogy az Önkormányzat a beépítési szabályokat módosította, így ezen összeg a lehetetlenülés miatt nem követelhető vissza.

6. Kártérítési felelősség

6.1 A fenti 4. és 5. pontokban kifejtettek szerint a Projekttel kapcsolatos jogok és kötelezettségek olyan okból szűntek meg, amelyért egyik fél sem felelős. Ebből következően a Beruházó számára megszűnt a Projekt létrehozásának a kötelezettsége, így annak elmulasztása nem minősülhet szerződésszegésnek sem, azzal kapcsolatban kártérítés a Beruházótól álláspontunk szerint nem követelhető.

Ennek ellenére az alábbiakban megvizsgáljuk egy esetleges kártérítés lehetőségét arra az esetre, ha ezzel kapcsolatban kimutatható lenne valamilyen szerződésszegés.

6.2 A szerződésszegésért való kártérítési felelősség a szerződésszegésen kívül többek között akkor állapítható meg, ha a jogosultnak kára keletkezett.

Kár alatt a Ptk. 6:522.§ (2) bekezdése alapján

- a károsult vagyonában beállott értékcsökkenést
- elmaradt vagyoni előnyt és
- a károsultat ért vagyoni hátrányok kiküszöböléséhez szükséges költségeket kell érteni.

A kártérítési felelősség körében tehát azt is vizsgálni kell, hogy egyáltalán keletkezett-e kára a károsultnak. Jelen esetben a Projekt keretében a Beruházó a saját tulajdonában lévő ingatlanon, a saját költségére végzett volna beruházást, amely a saját tulajdonába került volna. Ez az Önkormányzat vagyonát nem érintette volna, így ezzel kapcsolatban álláspontunk szerint kára sem keletkezhetett.

6.3 A Közérdekű Megállapodás Módosítás 2.2.10 pontja szerint a Beruházónak a 2.2.2 pontban meghatározott beruházások körében megvalósított közúti létesítményeket térítésmentesen nettó értéken át kellett adnia az 1988.évi I. törvény 32.§ (2) és (3) bekezdésében személyeknek. Tekintettel arra, hogy ezen beruházások érintették volna az Önkormányzat vagyonát, így ezen beruházások vonatkozásban felmerülhetne valamilyen kárigény. Tekintettel azonban arra, hogy ezen beruházások műszaki tartalma nem volt egyértelműen meghatározva, így álláspontunk szerint ezen esetben is nehéz volna egy konkrét, meghatározott összegű kárigényt meghatározni.

A fentiek alapján tehát megállapítható, hogy abban az esetben, ha a Projekt és a közérdekű beruházások elmaradásáért megállapítható lenne a Beruházó felelőssége, illetve ezt a Beruházó szerződésszegésének lehetne értékelni, kárigény érvényesítése az Önkormányzat vonatkozásában akkor is csak szűk körben, magas jogi kockázatok és jelentős bizonytalanság mellett merülhetne fel.

7. Bejelentési és egyetértési jog

7.1 Az Adásvételi Szerződés Módosítás² rögzítette:

2.4 Az Önkormányzat jogai a beépítési kötelezettség körében kötendő szerződésekkel kapcsolatban.

2.4.1 Echo kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen 2. sz. Módosítás vonatkozó 2.5 és 2.6 pontjaiban és kapcsolódó mellékleteiben foglaltak szerinti beépítési kötelezettség teljesítése során folyamatosan együttműködik az önkormányzattal. E körben kötelezettséget vállal arra, hogy a Projekt megvalósítása érdekében megkötendő, ingatlan-nyilvántartást, vagy a Projekt megvalósítását alapvetően érintő (például fővállalkozási szerződés) szerződést, ha azok értéke az 1.000.000 (egymillió) eurót meghaladja, a megkötését követő 8 munkanapon belül bejelenti az Önkormányzatnak. A bejelentésben tájékoztatja a szerződés tárgyáról, a szerződést kötő partnerről és az esetleges szerződési határidőkről.

2.4.2 A pénzügyi, stratégiai partnerekkel, befektetési alapokkal a Projekt megvalósítására kötendő szerződések, valamint az ingatlan-nyilvántartást érintő szerződések tekintetében az Önkormányzatnak egyetértési joga van, kivéve a bankokkal és ingatlanlízing cégekkel kötendő szerződéseket. Az Önkormányzat egyetértési jogát a jogi dokumentum részére történt kézbesítésétől számított 15 (tizenöt) napon belül írásban gyakorolhatja. Amennyiben Önkormányzat e 15 (tizenöt) napos határidő alatt nem nyilatkozik, avagy ugyanebben a határidőben megtagadó nyilatkozatát nem indokolja, vagy indoklása nyilvánvalóan ésszerűtlen, úgy azt az egyetértés megadásának kell tekinteni.

2.4.3 Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Echo az előző pontban hivatkozott egyetértési jog gyakorlásának megkerülésével, vagy egyetértés hiányában kötik meg a fent hivatkozott szerződéseket, úgy azokat az Önkormányzattal szemben hatálytalannak kell tekinteni.

A fenti szerződéses rendelkezések a Beruházó számára bejelentési kötelezettséget írnak elő a Projekt megvalósítása érdekében kötendő, ingatlan-nyilvántartást vagy a Projekt megvalósítását alapvetően érintő 1.000.000.-Euro értéket meghaladó szerződések tekintetében.

Ezen túlmenően az Önkormányzat részére egyetértési jogot alapít a Projekt megvalósítására kötendő szerződések, valamint az ingatlan nyilvántartást érintő szerződések vonatkozásában.

7.2 A 4. pontban kifejtettek szerint a Projekt teljesítése lehetetlenült, így a Projekt létesítésével kapcsolatos jogok és kötelezettségek megszűntek. **Ebből következően a Projekt szerződéseivel kapcsolatos bejelentési kötelezettséget illetve egyetértési jogot is megszűntnek kell tekinteni.**

Ezzel együtt az alábbiakban megvizsgáljuk, hogy miként lehetne értelmezni ezen egyetértési jogot abban az esetben, ha azt nem kellene megszűntnek tekinteni.

- 7.3 Az egyetértési jog tekintetében a szerződés ezen kötelezettség megszegésének esetére azt a jogkövetkezményt írta elő, hogy ha az egyetértési jog megkerülésével vagy annak hiányában kötik meg a szerződést, úgy az így megkötött szerződéseket az Önkormányzattal szemben hatálytalannak kell tekinteni.

A polgári jogi szerződések aláírói között olyan jogviszony jön létre, amely hatálya alapesetben relatív, tehát csak a szerződéses felekre terjed ki, és állapít meg számukra jogokat is kötelezettségeket. Egy szerződés harmadik személy részére jogot nem keletkeztet, kötelezettséget sem állapít meg. Jelen esetben tehát a Beruházó és más személyek között létrejött szerződés az Önkormányzat, mint harmadik fél vonatkozásában nem hoz létre jogokat és kötelezettségeket, egy ilyen szerződésnek a hatálya nem terjed ki az Önkormányzatra.

Mindezek alapján álláspontunk szerint nem értelmezhető az egyetértési jog hiányára vonatkozó azon szerződésben rögzített jogkövetkezmény, hogy az egyetértés hiányában megkötött szerződés hatálya nem terjed ki az Önkormányzatra. A Beruházó által megkötött szerződések hatálya a fentiek alapján egyébként más esetben sem terjedne ki az Önkormányzatra. Nem világos, hogy a szerződő felek mit értettek ezen jogkövetkezmény alatt.

Az Önkormányzat jognyilatkozata, illetve annak elmaradása a Beruházó és más személy közötti fél jogait és kötelezettségeit csak akkor alakíthatja, ha a Beruházó és a vele szerződő fél a szerződésükben kifejezetten így állapodtak meg.

A bírói gyakorlat ebben a kérdésben egyértelmű: a harmadik személy nyilatkozata a szerződő felek jogait és kötelezettségeit csak abban az esetben alakíthatja a feltételtűzés szabályai szerint, **ha maguk a szerződést megkötő felek így állapodnak meg, vagy jogszabály írja elő a harmadik személy beleegyezését, vagy a hatóság jóváhagyását. (BH2019. 278.)**

A BDT2018.3920. számú jogeset is rögzítette ezzel kapcsolatban:

[25] A polgári jogi szerződéssel a mellérendelt jogalanyok között olyan jogviszony jön létre, amelynek hatálya relatív, tehát kizárólag a szerződéskötésre irányuló akaratnyilatkozatot kinyilvánító szerződő felekre terjed ki [1959-es Ptk. 205. § (1) bekezdés és 198. § (1) bekezdés]. Más személyek részére jogot nem keletkeztet és azokra

kötelezettséget sem hárít, mint ahogyan a szerződésen kívül álló személy akaratnyilatkozatának - a szerződő felek akaratával szemben - a kötelelem tartalmára, hatályára, létrejöttére és érvényességére sincs kötelmet alakító joghatása. Ebből következik, hogy az 1959-es Ptk. 215. §-ában foglalt szabályok is csak ennek figyelembevételével értelmezhetők, hiszen harmadik személy jognyilatkozata a szerződő felek jogait és kötelezettségeit csak abban az esetben alakíthatja, ha ezt - a szerződéskötés szabadságát ebben az értelemben korlátozó - kógens jogszabályi rendelkezés írja elő, vagy maguk az adott szerződést megkötő felek így állapodnak meg. Az 1959-es Ptk. 215. § (3) bekezdésében foglalt jogkövetkezmény ezért kizárólag abban az esetben alkalmazható, ha a harmadik személy beleegyezését a szerződő felek saját szerződéses jogviszonyuk feltételeként kikötik, vagy arról kötelezően alkalmazandó jogszabály rendelkezik, illetve ahhoz hatósági jóváhagyás szükséges.

- 7.4. Az Önkormányzat vonatkozásában felmerült, hogy a Beruházó és a Magyar Állam között létrejött adásvételi előszerződés illetve jelzálogszerződés vonatkozásában miként kell értelmezni az egyetértési jog elmaradását.

Az Önkormányzat egyetértésének a hiánya a fentiek alapján álláspontunk szerint akkor sem érintené a Beruházó és a Magyar Állam között létrejött előszerződés hatályát, amennyiben a Projekt lehetetlenülésével az egyetértési jog nem szűnt volna meg. A Beruházó és Magyar Állam közötti szerződés létrejöttéhez nem szükséges az Önkormányzat hozzájárulása, annak hiánya nem eredményez érvénytelenséget a szerződést kötő felek között.

Ez legfeljebb szerződésszegésnek lenne tekinthető, és adott esetben kártérítési felelősséget keletkeztethetne. Ehhez azonban az is szükséges, hogy az Önkormányzatot ezzel kapcsolatban kár érje, amely a jelenlegi okiratok alapján nem volt megállapítható.

8. A P+R parkoló létesítésének elmaradása

- 8.1 Az Önkormányzat részéről kérdésként merült fel, hogy érvényesíthető-e valamilyen igény a tervezett 400 darab P+R parkoló létrehozásának elmaradása miatt?

Az Építési Engedély rögzítette:” A ZVKSZ 2. számú melléklete a tervezéssel érintett telkekre 400 db P+R parkoló létrehozását írja elő.”/29. oldal/.

A 2.1 pontban kifejtettek szerint az Adásvételi Szerződés Módosítás² szerint a Beruházó főkötelezettsége a Projekt megvalósítása volt, amely alatt a felek az Építési Engedélyben szereplő épületegyüttes létrehozását értették.

Mindez azt jelenti, hogy a Beruházónak a Projekt részeként, az Építési Engedély által meghatározott épületen belül kellett volna a 400 db P+R parkolót létrehoznia, mivel azt az Építési Engedély, a hatályos ZVKSZ szerinti kötelezettségre hivatkozva előírta. Sem az Adásvételi Szerződés² sem a Közérdekű Megállapodás Módosítás nem tartalmaz külön, kifejezett szerződéses kötelezettséget, hogy a Beruházónak önálló P+R parkolót kellene létrehoznia.

A 4. pontban kifejtettek szerint a Projekt létrehozása lehetetlenült, így megszűntek a Beruházónak az ezzel kapcsolatos kötelezettségei. Mindez azt is jelenti, hogy a P+R parkoló létrehozásának a kötelezettsége is megszűnt. Kiemeljük, hogy a P+R parkoló létesítését előíró Építési Engedély hatálya is megszűnt. Időközben hatályba lépett az un. kiemelő rendelet, a 314/2022 (VIII.11.) Korm. rendelet 5.§ (1) bekezdés 12. pontja kifejezetten rögzítette:

„P+R rendszerű személygépkocsi-várakozóhelyet nem kell létesíteni.”

Ezzel a P+R parkoló létrehozásának jogszabályi előírása is megszűnt.

Tekintettel arra, hogy a Projekt létrehozása olyan okból lehetetlenült, amiért egyik fél sem felelős, így álláspontunk szerint ezzel kapcsolatban sem érvényesíthető igény a Beruházóval szemben.

8.2 Az Építési Engedély alapján a 400 db P+R parkoló is a Beruházó ingatlanán létesült volna, annak tulajdonosává is a Beruházó vált volna. A Közérdekű Megállapodás Módosítás csak annyit rögzített, hogy a

„MUNDO Kerületközpont Projekt során megvalósuló 400 P+R parkoló üzemeltetési és használati feltételeit - figyelemmel Budapest Főváros hasonló jellegű gyakorlatára - legkésőbb a Mundo-Zugló Kerületközpont Projekt befejezését hat (6) hónappal megelőzően önálló szerződésben rögzítik, az Önkormányzat szempontjainak a fokozott figyelembevételével”

A fentiek alapján nem igazolt, hogy a P+R parkoló létrehozása az Önkormányzat vagyonát érintette volna, s ha igen milyen módon, hiszen a felek az üzemeltetési és használati feltételekben sem állapodtak meg. Ebből következően álláspontunk szerint ezzel kapcsolatban a kártérítési igény a jelen állás szerint akkor sem lenne megállapítható, ha a Beruházó ezzel kapcsolatos szerződésszegése kimutatható lenne.

II. A beépítési lehetőségekre vonatkozó jogszabályok változásának, a beépítési lehetőségek változása miatti telekérték-növekedésnek van-e relevanciája, erre alapozhat-e az önkormányzat követelést, peres úton érvényesíthet-e igényt.

1. A 2006-ban kiírt Pályázat azt rögzítette, hogy a pályázat nyertesének a RAS Kft pályázata felhasználásával, tovább tervezésével kell a tervezett Kerületközpontot létrehozni.

A 2006. július 12. napján megkötött Adásvételi Szerződés 15. pontja pedig úgy rendelkezett, hogy a beépítési kötelezettség teljesítésének a felek „*a jelen szerződés Preambulumában jelzettek, illetve a Részletes Pályázati Kiírás és mellékleteivel összhangban álló, a jogerős építési engedélyek szerint történt beépítést tekintik.*”

A Beruházó időközben azonban olyan terveket készített, amelyek esetében a beépítés nagyobb mértékű volt a Pályázati Kiírásban foglaltakhoz képest. A felek között évekig folyt a vita arról, hogy milyen beépítettség felel meg az eredeti Pályázati Kiírásnak, illetve az eltérő beépítésnek mi lehet a jogkövetkezménye.

Az Adásvételi Szerződés 2. pontja rögzítette:

” Az 1./ pontban meghatározott ingatlan vételárát Felek 48.720,8345 Ft/nm azaz: negyvennyolcezer-hétszázhuszegésznolcezerháromszáznegyvenöt tizedred forint/ nm nettó egységár alapján számított 4.000.000.000.-forintban határozzák meg, amelyben benne foglalt az ÁFA- melyet Vevő Eladó hivatkozott nyílt pályázati eljárása keretében ajánlott meg.”

Az Adásvételi Szerződés megkötését követően az Ingatlan területét pontosan felmérték, s a vételárát ennek megfelelően pontosították.

A fentiek alapján megállapítható, hogy a felek az ingatlan vételárát annak területe nagyságára tekintettel, előre meghatározott mértékű Ft/nm összeg alkalmazásával állapították meg. A felek tehát a vételárát nem a beépíthetőségre tekintettel határozták meg. Nincs olyan szerződéses rendelkezés, amely arra vonatkozik, hogy a beépíthetőség változása utólag kihatással lenne a vételárra, és ilyet jogszabály sem ír elő.

Az ingatlan a 4.5 pontban kifejtettek szerint a vételár kifizetésével a Beruházó tulajdonába és birtokába került, az adásvételi szerződés adásvételi része ezzel teljesedésbe ment. A tulajdonjog megszerzésétől, illetve a birtokba lépéstől kezdődően az új tulajdonost illetik az ingatlan hasznai.

Mindezek alapján álláspontunk szerint nem lehet igényt érvényesíteni arra tekintettel, hogy időközben jogszabályok a beépítési lehetőséget a Beruházónak kedvezően változtatták meg.

2. Azt a körülményt, hogy a Beruházó a beépítési kötelezettség teljesítése során nem az eredeti Pályázat által meghatározott beépítési mutatókat alkalmazta, elvileg szerződésszegésként is lehetne értelmezni. A fentiekben kifejtettek szerint a szerződés azt írta elő, hogy a beépítési kötelezettséget a Pályázati Kiírással összhangban kell teljesíteni, a Pályázati Kiírás pedig azt rögzítette, hogy a RAS Kft pályázatának felhasználásával, tovább tervezésével kell a beruházást megvalósítani. Ezen rendelkezések értelmezése pedig nem egyértelmű. Az nem volt konkrétan előírva, hogy a RAS Kft által meghatározott beépítési értékeket kell pontosan betartani a továbbtervezésnél, csak az volt a feltétel, hogy a tervezett beruházásnak a RAS Kft. pályázatával összhangban kell lennie. Ezen túlmenően az is vitatható, hogy a beépítettség megváltoztatása okozhat-e egyáltalán vagyoni hátrányt az Önkormányzatnak, érintette volna-e az Önkormányzat vagyonát, hiszen a beruházást a Beruházó a saját vagyonába tartozó ingatlanon tervezte megvalósítani, saját vagyona terhére. Ennek alapján, ha a felek a szerződésben a vételár utólagos megváltoztatásának lehetőségéről nem rendelkeztek, a tulajdonjog átruházása után az ingatlan pedig már nem képezte az Önkormányzat vagyonát, így annak csökkenése sem állapítható meg, ha pedig ezek nincsenek, akkor kártérítési igény sem érvényesíthető.

A fentiekben kifejtettük, **hogy a Beruházó fő kötelezettsége az általa megvásárolt ingatlanon a BP-5D/001/00582-39/2014.számon kiadott, időközben módosított Építési Engedély által konkrétan meghatározott beruházás létrehozása volt. A felek ezt nevezték Projektnek.**

Mindez azt jelentette, hogy a 2015-ben megkötött szerződések alapjaiban szabályozták újra a felek kötelezettségeit. A Beruházó már nem a korábban kiírt Pályázatnak megfelelő ingatlan beruházást, hanem a 2014-ben kiadott és 2015-ben módosított Építési Engedélyben konkrétan meghatározott műszaki tartalmú beruházás megvalósítására vállalt kötelezettséget, és nem vállalt kötelezettséget arra, hogy a Pályázati Kiírással összhangban teljesíti a beépítési kötelezettségét.

Álláspontunk szerint ezzel jelentőségét veszítette annak a korábban felmerülő kérdésnek a vizsgálata, hogy a Beruházó által létrehozni kívánt létesítmény mennyiben felel meg a Pályázat követelményeinek, az ott meghatározott beépítési paramétereknek. Az előzmények alapján egyértelműen rögzíthető, hogy az Önkormányzat 2015-ben tulajdonképpen maga is hozzájárult ahhoz, hogy az eredeti Pályázati Kiírástól eltérő beépítettségű beruházás valósuljon meg.

Ráadásul ezt követően az Önkormányzat a Beruházóval 2018-ban kötött Megállapodás alapján vállalta, hogy az irányadó beépítettséget, a teljes beépíthetőséghez viszonyított 15%-os mértékű lakásfunkció megvalósítása

érdekében módosítja, amit 2021-ben meg is tett, a Beruházó pedig erre tekintettel 150.000.000.-Ft fizetett az Önkormányzatnak.

Mindezek alátámasztják, hogy az ingatlan beépítettségének időközbeni megváltozása – azaz sem a kerületi építési szabályzatok változása, sem az un. kiemelő kormányrendelet – miatt az Önkormányzat nem érvényesíthet igényt a Beruházóval szemben.

III. A beruházóval szemben keresetlevél összeállításához szükséges feltételek, adatok, bizonyítékok körének meghatározása. A szakértő véleményében megjelenő bizonyítékok beszerzésében közreműködés. A keresetlevél összeállítása, ennek időbeli ütemezése, jogi képviselő ellátása.

A fenti I. és II. pontokban kifejtettek szerint nem tarjuk megalapozottnak a kereset indítását.

IV. Zugló kerületközpont beruházói köre léphet-e fel követeléssel a Megbízóval, a Megbízó szerveivel szemben, érvényesíthet-e igényt az előzményszerződésekre alapozva, peres úton érvényesíthet-e ezzel kapcsolatban igényt, s milyen követelés, milyen kérelem szerepelhet a keresetben, és mi lehet az esetlegesen megindított eljárások várható eredménye? Ez megjelenhet-e viszontkeresetben? Az esetleges önkormányzati követelés és az esetleges beruházói követelés egymással szembeállítható-e, ha igen, milyen módon?

1. A 4. pontban kifejtettük, hogy meghiúsult az a feltétel, amelynek megvalósulásához a felek a Projekt megkezdését kötötték. Tekintettel arra, hogy ez a feltétel nem következett be, így a Beruházónak nem állt be az a kötelezettsége, hogy a Projektet megvalósítsa. Önmagában az a körülmény, hogy a Csömöri úti gyorsvasút megépítése meghiúsult, a felek által a Projekttel kapcsolatban vállalt szerződéses kötelezettségeket lehetetlenítette. Mindebből következően a Beruházónak, illetve az Önkormányzatnak a Projekttel, illetve az ahhoz kapcsolódó közérdekű beruházások létrehozására vonatkozó jogai és kötelezettségei is megszűntek.

Az 5.2 pontban kifejtettek szerint a Projekt létrehozása olyan okból lehetetlenült, amelyért az egyik fél sem felelős, így beruházással kapcsolatban vállalt kötelezettségek elmaradásáért az Önkormányzat sem tehető felelőssé. A Ptk. 6:180.§ (1) bekezdése szerinti jogkövetkezmények kerülhetnek alkalmazásra, miszerint a szerződés megszűnésének időpontját megelőzően nyújtott szolgáltatás pénzbeni ellenértékét meg kell téríteni. Ha a már teljesített pénzbeni szolgáltatásnak megfelelő ellenszolgáltatást a másik fél nem teljesítette, a pénzbeni szolgáltatás visszajár

2. A Beruházó a Megállapodás és TRSZ alapján 150.000.000.-Ft-ot fizetett az Önkormányzatnak. Az 5.3. pontban már kifejtettük, mennyiben úgy értelmeznénk, hogy a 150.000.000.-Ft-ot késedelmi kötbérként fizette meg a

Beruházó, úgy ezen összeg elvileg visszakövetelhető lenne, hiszen az a Projekt megghiúsulásával kapcsolatban teljesített pénzbeni szolgáltatásnak minősíthető. Ahogy ezt jeleztük, álláspontunk szerint az a helyes értelmezés, hogy a 150.000.000.-Ft arra tekintettel került kifizetésre, hogy az Önkormányzat vállalta a beépítési szabályokat módosítását, így ezen összeg a lehetetlenülés miatt nem követelhető vissza. Ezt támasztja alá, hogy az önkormányzat kötbér igényét a beruházó mindvégig vitatta, azt nem ismerte el, de ezt erősíti az a körülmény is, hogy az Önkormányzat ezt az összeget nem kötbér címén, hanem „átvett pénzeszköz”-ként vezette át a könyveiben. Ezt tartalmazza az erről kiállított számviteli bizonylat.

- V. *A közterület-használat, névhasználat közigazgatási hatósági jellege mellett van-e lehetőség peres fellépésre ezekben a tárgykörökben, tekintettel arra is, hogy a légifelvételek tanúsítják, hogy a korábbi sportpálya körül a kerítés telepítése önkormányzati (vagy akár még korábban, tanácsrendszer alatt állami) tulajdon időszakában történt, tehát nem a beruházó vagy jogelődjei helyezték azt el.*

1. A jogellenes közterület-használat

1.1 A Zuglói Önkormányzati Rendészet 2023. március 16-án helyszíni ellenőrzés során megállapította, hogy a Bayern Construct Zrt. engedély nélkül használja a Csömöri út 15-19. szám alatti ingatlan előtt található közterület egy részét. Hatósági eljárás indult, amelyben megállapították az engedély nélküli használat tényét, és jogkövetkezményeként figyelmeztetést alkalmaztak a jogellenes használóval szemben. A rendelkezésre álló adatok szerint a jogsértő helyzet feltárása óta a használó érvényes hatósági szerződéssel rendelkezik, és rendszeresen fizeti a közterület-használat díját.

A légifelvételek szerint a jogvita helyzet arra vezethető vissza, hogy az egykori sportpálya körül épített kerítés nem az ingatlan jogi határán található, és ezt a betonlábazatos kerítést nem az ügyfél, hanem több mint 20 éve az önkormányzat – vagy annak jogelődje – létesítette.

1.2 2022 óta egységes a bírói gyakorlat (1/2022. számú Közigazgatási és polgári jogegységi határozat) abban, hogy **közterület-használat esetén az önkormányzat nem tulajdonosként, hanem közhatalmi jogosultsága alapján jár el.** Ennek oka, hogy a közterület speciális vagyontárgynak minősül, amely korlátozottan áll rendelkezésre, és elsősorban közösségi célokat szolgál. Ebből következően a közterület használatára való jogosultságokat illetően kötelezettségeket a helyi önkormányzatok rendeletben állapíthatják meg, a jogszabályalkotás pedig közhatalmi jogosultságnak tekinthető. Ezzel a közhatalmi jogával élt az önkormányzat, amikor megalkotta a 22/2020 (VI.9.) számú Ök. rendeletet az önkormányzat tulajdonában álló közterületek használatáról.

A fentiek alapján a **közterület használatával összefüggő kérdések hatósági ügynek tekinthetők**, tehát a felek között nem úgynevezett magánjogi – a tulajdonos és a használó közötti – jogviszony, hanem közjogi jogviszony jön létre. Ebből következően az ezzel kapcsolatos esetleges jogviták **nem magánjogi, hanem közigazgatási jogvitáknak minősülnek, így ezek eldöntése a Kúria döntése alapján kizárólag a közigazgatási bíróságok hatáskörébe tartozik.**

1.3 A fentiek miatt a jogellenes közterület-használat jogkövetkezményei is a közigazgatási jog, és nem a polgári jog szabályozása alá tartoznak, **nincs tehát lehetőség arra, hogy ezekben az ügyekben a polgári bíróságok általános polgári jogi jogkövetkezményeket alkalmazzanak, mint pl. a kártérítés vagy a jogszerűtlen gazdagodás.**

1.4 Kérdésként merülhet fel, lehet-e a jogellenes használótól utólag közterület-használati díjat igényelni arra az időszakra, amely időszak alatt a közterületet jogellenesen használta?

A Kúria jogegységi döntéséből következően álláspontunk szerint erre nincs lehetőség, mert a közterület-használati jogviszonyt nem a jogellenes használat ténye, hanem a hatóság engedélye hozza létre. Ezért a jogellenes közterület-használat esetén nem lehet analógiaként alkalmazni a polgári jog általános szabályai szerinti jogcím nélküli használatot, amikor a tulajdonos akár utólag is érvényesítheti a használati díjjal kapcsolatos igényét a jogcím nélküli használóval szemben.

Összefoglalva: a Kúria döntése alapján a közterület használatával kapcsolatos ügyek egyértelműen hatósági ügyeknek minősülnek, így a jogellenes használat esetleges jogkövetkezményei is csak a közigazgatási jogviszonyok körében alkalmazásra kerülő szankciók (közigazgatási bírság) lehetnek, azaz ilyen esetben nincs jogi lehetőség a polgári jog általános jogkövetkezményeinek (kártérítés, jogszerűtlen gazdagodás) alkalmazására.

Megjegyezzük, a bírói gyakorlat egységesnek tekinthető abban, hogy a polgári jog általános szabályai szerint a más jogágak, mint például a közigazgatási jog szerint jogsértőnek minősülő cselekmények nem eredményeznek automatikusan polgári jogi jogkövetkezményeket.

Amennyiben tehát a jogellenes közterület-használat miatt az Önkormányzat kártérítési vagy jogszerűtlen gazdagodásra hivatkozással a bíróság előtt igényt kívánna érvényesíteni a Beruházóval szemben, annak nemcsak a Kúriai jogegységi döntése jelentené akadályát, hanem az is, hogy a jogellenes használó magatartásának megítélése során többek között értékelésre kerülne az a

körülmény is, hogy a területet maga az önkormányzat adta a használó birtokába, továbbá az is, hogy a jelenlegi használati határt jelölő kerítést nem a jogellenes használó, hanem évekkel korábban az önkormányzat (vagy jogelődje) létesítette, tehát a jogvita helyzet nem a használó vétkes magatartásának eredményeként jött létre, ami felróhatóság hiányában eleve kizárná a kártérítési jogkövetkezmények alkalmazását.

2. A „Zugló”- név használatával összefüggő kérdések

2.1 A tényállás szerint az Önkormányzattal 2006-ban létrejött adásvételi szerződésbe jogutódként belépő Echo Investment Hungary Kft. a 2018-as tulajdonosváltást követően névváltoztatással Zugló-Városközpont Ingatlanfejlesztő Kft-re változtatta a nevét, és ezen a néven került bejegyzésre a cégnyilvántartásba. A társaság 2018. és 2023. között ezen a néven működött, ezen a néven tárgyalt az Önkormányzattal, valamint ezen a néven kötött a szerződéseket az Önkormányzattal. Ugyanakkor ezen időszak alatt hatályban volt az Önkormányzat 2/2011 (I.27.) számú Ök. rendelete, amelynek 3. § (1) bekezdése előírja, hogy a „Zugló” név használatához az önkormányzat engedélyét kell kérni, ilyen engedélyt azonban a társaság a névváltoztatást megelőzően nem kért és nem kapott.

Ezt a jogellenes helyzetet az Önkormányzat hosszú időn át nem kifogásolta, majd ennek jelzése 2023 júliusában a társaság nevet változtatott, és azóta ZVK. Development Kft. néven működik.

Tényszerűen megállapítható, hogy az Önkormányzat hivatkozott rendelete alapján megvalósult a „Zugló” név engedély nélküli használata, ilyen esetben pedig a rendelet közigazgatási bírság kiszabását teszi lehetővé, amelynek maximális összege 150.000,-Ft.

2.2 Az önkormányzatok névhasználatával kapcsolatos kérdéseivel az Alkotmánybíróság is foglalkozott, ennek során megállapította, hogy a település nevének, címerének és zászlajának használatára vonatkozó szabályozás hagyományosan önkormányzati szabályozási tárgykörnek minősül, és erre vonatkozóan az önkormányzatok az Alaptörvény 32. cikkének (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörrel rendelkeznek. (47/1995. (VI.30.) AB határozat)

Nyilvánvaló, hogy a városoknak, településeknek jogi érdeke fűződik a település vagy településrész nevének rendezett használatához, ebből következően az önkormányzatok a közhatalmi jogosultságuk alapján jogosultak arra, hogy az adott településnév használatát az önkormányzat hozzájárulásához, vagy engedélyéhez kössék, és a névhasználatához kapcsolódó engedélyezési eljárást önkormányzati hatósági ügyként szabályozzák.

Amennyiben ilyen szabályozásra sor kerül, akkor a névhasználattal kapcsolatos eljárás hatósági eljárásnak, a névhasználat engedélyezése pedig hatósági ügynek tekinthető. Ennyiben tehát a névhasználat kérdései közigazgatási jogkörbe tartozó kérdésnek tekinthetők, ezért a közigazgatási szempontból jogsértő magatartás miatt jogkövetkezményként közigazgatási bírság szabható ki

Ugyanakkor az önkormányzat nem csak közjogi, hanem **magánjogi jogalanyként** is részt vesz a jogviszonyokban, ebből következően **nem csak vagyoni, hanem személyiségi jogi jogosultságok és megilletik.**

Független attól, hogy egy önkormányzat a fentiek szerint az adott településnév használatára vonatkozóan helyi rendeletet alkotott, és a névhasználattal kapcsolatos előírások megszegése miatt közigazgatási jogkövetkezményeket alkalmazott, **az önkormányzatokat magánjogi jogalanyként ugyanolyan jogok illetik meg, mint más jogi személyeket, azaz törvényben meghatározott esetekben polgári perben kérhetnek jogvédelmet a személyhez fűződő jogaik megsértése esetén.**

- 2.3 A Ptk. általánosságban a névviselést és a névhasználatot a személyiségi jogok részeként szabályozza, és kimondja, hogy a személyiségi jogok megsértését jelenti a névviseléssel kapcsolatos jogok megsértése is. (Ptk. 2:43. § f) pont)

Akit személyiségi jogaiban megsértenek, a Ptk. 2:51. § szerinti jogvédelmet igényelheti, valamint un. sérelemdíjat is követelhet az őt ért nem vagyoni sérelemért (Ptk. 2:52. §), illetőleg tényleges károkozás esetén kártérítésre is jogosult. (Ptk. 2:53. §)

Mivel személyiségi jogai csak a természetes személyeknek lehetnek, ezért a fenti rendelkezések elsősorban a magánszemélyek jogaira vonatkoznak. A Ptk. 3:1. § (3) bekezdése azonban a jogi személyek személyhez fűződő jogaira is a személyiségi jogokra vonatkozó rendelkezések alkalmazását írja elő, kivéve, ha védelem jellegénél fogva az adott jog csak az embert illeti meg. (Pl. az élet, a testi épség és az egészség védelme,)

A fentiek szerint tehát a jogi személyek személyhez fűződő jogai is védelemben részesülnek, ennek részét képezik a jogi személyek névhasználatának általános szabályai. (Ptk. 3:6. §)

- 2.4 A jogi személyek névhasználatára vonatkozóan a Ptk. általánosságban rögzíti a névkizárólagosság elvét, ami azt jelenti, hogy a jogi személyek névének olyan mértékben kell különböznie a korábban nyilvántartásba vett más jogi személy elnevezésétől, hogy azzal ne legyen összetéveszthető, illetőleg a jogi

személy neve nem kelthet a valósággal ellentétes látszatot, azaz nem lehet megtévesztő (névvalódiság elve).

Gazdálkodó szervezetek esetében a cégjogi szabályok további követelményeket is előírnak a névhasználatban. A bírói gyakorlat elsősorban a gazdálkodó szervezetek cégnevével kapcsolatos kérdéseket tárgyalja kimerítően, és viszonylag szűkebb tartományban találhatók az egyéb kategóriába sorolható jogi személyek névviselésével kapcsolatos irányadó döntések, így kifejezetten az önkormányzatokat érintő névhasználat esetében sincs értékelhető számú bírói döntés.

2.5 A Ptk. a személyiségi jogsértések esetén komplex jogi eszközrendszerrel biztosít a sértett számára. A jogvédelem elsődlegesen a jogsérelem megszüntetésére és a jogsértéssel bekövetkezett hátrányok csökkentésére irányul. Ezért mindenekelőtt a jogsérelem megszüntetése érdekében alkalmazható jogi eszközöknek van primátusa, úgymint a jogsértés megállapítása és a további jogsértéstől való eltiltás, az eredeti állapot helyreállítása, a jogsértő dolog megsemmisítése, megfelelő elégtétel adása és annak nyilvános közzététele, stb. (Ptk. 2:51. §)

Mind ezek mellett került bevezetésre a korábbi nem vagyoni kártérítés helyett új jogi eszközként a személyiségi jogsértések nem vagyoni következményeinek pénzbeli elégtétellel való szankcionálására - a kártérítés szabályaitól elválasztva - a sérelemdíj jogintézményét.

Akit személyiségi jogában megsértenek, sérelemdíjat követelhet az őt ért nem vagyoni sérelemért. (Ptk. 2:52. § § (1) bekezdés)

A sérelemdíj annyiban különbözik a kártérítési jellegű jogkövetkezményektől, hogy alkalmazásnak nem előfeltétele, hogy a sértett az őt ért nem vagyoni hátrány bizonyítsa. Ugyanakkor ez nem jelenti azt, hogy a sérelemdíj alkalmazására akkor is sor kerülhet, ha tényleges hátrány nem állapítható meg, vagy nem mutatható ki. Emellett a sérelemdíj mértékének megállapítása során annak a vizsgálatára is szükség van, azaz a bíróság azt is vizsgálja, hogy ténylegesen milyen hátrány érte a sértettet, milyen volt a jogsértés súlya, a felróhatóság mértéke, a jogsértésnek a sértettre és a környezetre gyakorolt hatása, indokolt-e a jogsérelem kompenzálása vagyoni szankcióval, stb. (Ptk. 2:52. § (3) bekezdés)

2.6 A sérelemdíj a Ptk. szerint a nem vagyoni sérelem egyszeri orvoslását, reparációját jelenti. Fontos kiemelni, hogy a bírói gyakorlatban **a személyiségi jogsérelem megállapításának nem automatikus következménye a sérelemdíj**, ugyanis a bíróság mellőzheti a sérelemdíj alkalmazását, ha azt állapítja meg, hogy a sérelmet szenvedett felet nem érte olyan nem vagyoni sérelem, amely sérelemdíj megítélését tenné szükségessé. A sértettnek nem

kell ugyan külön bizonyítania a jogsértés tényén kívül további hátrány bekövetkezését, de a bíróság vizsgálja a bekövetkezett hátrány nagyságát, mértékét, az elszenvedett jogsértést, és annak következményeit. Amennyiben a bíróság úgy ítéli meg, hogy a személyiségi jogok megsértése nem járt együtt olyan mértékű nem vagyoni jogsérelemmel, amely valamilyen tényleges reparációt tenne szükségessé, illetőleg a sérelem mértéke nem igényli az elszenvedett jogsérelem miatti vagyoni szankciót, vagy annak tényleges célja csak valamilyen vagyoni büntetés alkalmazása lenne, akkor mellőzi a sérelemdíj megállapítását.

A Ptk. rendelkezései szerint a sérelemdíj fizetésre kötelezés esetén alkalmazandók a kárfelelőssége vonatkozó szabályok is, amelyek elsősorban a károkozóra vonatkozó mentesülés szabályainak alkalmazását jelentik.

A fentiek alapján levonható az a következtetés, hogy az engedély nélküli névhasználat esetén nemcsak a közigazgatási bíróság, hanem a Ptk. személyiségvédelemmel kapcsolatos jogkövetkezményei is alkalmazásra kerülhetnek.

- 2.7 A bírói gyakorlat a névhasználatnál a kapcsolatos szabályok megsértését személyiségi jogi jogsértésnek tekinti, és ennek alapján a sérelmet szenvedett fél a Ptk.-ban meghatározott személyiségvédelmi jogkövetkezményeket igényelheti.

Ebből következően az Önkormányzatnak van jogi lehetősége arra, hogy a Zugló név használatával kapcsolatos személyhez fűződő jogai megsértése miatt – az önkormányzati rendelet alapján kiszabható közigazgatási bíróság alkalmazása mellett – személyiségvédelmi polgári jogi eszközöket vegyen igénybe, és többek között sérelemdíj megállapítását kérje a bíróságtól.

Nyilvánvaló, ha időközben a jogsértő helyzet megszűnt, a Ptk. 2:51. §-ban megjelölt eszközök alkalmazására, mint például a jogsértéstől eltiltás, eredeti állapot helyreállítása, megfelelő elégtétel adása, stb. már nincs szükség, helyette a nem vagyoni jellegű hátrányok elszenvedése miatti esetlegesen sérelemdíj megállapítása kérhető.

Hangsúlyozzuk, a sérelemdíj megállapítása nem automatikus jogkövetkezmény. Egy ilyen eljárásban a bíróság a személyiségi jogsérelem megállapítása mellett többek között azt is vizsgálja, hogy ténylegesen milyen hátrányokat kellett elszenvednie az Önkormányzatnak a névhasználati szabályok megsértése miatt, mekkora volt ennek a mértéke és a hatása az Önkormányzat működésére, vagy mennyire tekinthető súlyosnak ez a személyiségi jogsértés. A sérelemdíjról való döntés során várhatóan az is értékelésre kerül, hogy az adott jogsértést az Önkormányzat hosszú időn

keresztül nem kifogásolta, és tudomásul vette a beruházó ezen a néven történő működését, azzal folyamatosan tárgyalásokat folytatott, vele a jogellenes névhasználat időtartama alatt szerződéseket kötött, továbbá az engedély nélküli névhasználat több évvel ezelőtt kezdődött, és közel öt éven keresztül tartott, stb.

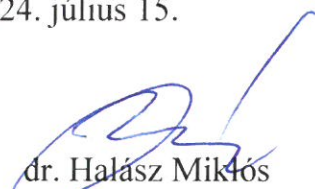
A bírósági eljárás során az is hangsúlyosan vizsgálatra kerülhet, hogy a sérelemdíjra vonatkozó önkormányzati igény mennyiben a tényleges reparációt, és a jövőbeni jogsértés megelőzését szolgálja, vagy mennyiben tekinthető csak egy utólagos vagyoni büntetésre irányuló igénynek.

A bírósági eljárás eredményeként - az eset összes körülményeinek bírói mérlegelése alapján - olyan bírósági döntés sem zárható ki, hogy az ítélet ugyan megállapítja a jogosulatlan névhasználat miatt az Önkormányzat személyhez fűződő jogának megsértését, de éppen az előzőekben jelzett körülmények értékelése alapján a sérelemdíj mellőzése mellett foglal állást.

VI. Az előzményszerződések komplex értékvizsgálatának elvégzése alapján, hogyan értékeli, elemzi a szerződéses jogviszonyban a feleket terhelő kötelezettségeket, illetve a feleket megillető jogokat. A fenti kérdések megválaszolása során, annak részeként szükséges a jelenleg hatályos közigazgatási és polgári jogi szabályozás bemutatása és elemzése.

Az I. és II. pontokban részletesen kifejtettük az előzményi szerződések rendszerét, valamint a felek vonatkozásában irányadó jogokat és kötelezettségeket, és bemutattuk a ügyben alkalmazására kerülő közigazgatási és polgári jogi szabályozás releváns rendelkezéseit. A beruházással, valamint a beépítési lehetőségekkel kapcsolatos műszaki, építészeti és egyéb értékelési kérdések megválaszolására Irodánk felkérte az építészeti, településrendezési és ingatlan-értékbecslési szakterületen bejegyzett Dr. Sersliné Kócsi Margit igazságügyi szakértőt, akinek a szakvéleményét a jelen jogi véleményünkhöz mellékeljük.

Budapest, 2024. július 15.


dr. Halász Miklós
ügyvéd


dr. Jutasi György
ügyvéd

