



## **Szegedi Ítéltábla**

### **Az ügy száma:**

**Pf.III.20.023/2023/6.**

### **A felperes:**

felperes neve (felperes lakcíme)

### **A felperes meghatalmazott jogi képviselője:**

Dr. Pataricza Márk egyéni ügyvéd (jogi képviselő címe)

### **A felperes törvényes képviselője:**

felperesi képviselő neve (felperesi képviselő lakcíme)

### **Az alperesek:**

I. rendű alperes: I. r. alperes neve Zrt. (I. r. alperes székhelye)

II. rendű alperes: II. r. alperes neve Kft. (II. r. alperes székhelye)

### **Az I. rendű alperes meghatalmazott jogi képviselője:**

Dr. Hatházi Mónika ügyvéd (jogi képviselő címe)

### **A II. rendű alperes meghatalmazott jogi képviselője:**

Szabó Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Szabó Tamás ügyvéd, ügyvédi iroda címe)

### **A per tárgya:**

Kártérítés megfizetése

**Az elsőfokú bíróság neve és megfellebbezett határozatának a száma:**

Kecskeméti Törvényszék 5.P.20.625/2020/83.

**A fellebbező felek és a fellebbezések sorszáma:**

A felperes, 5.P.20.625/2020/88. és II. rendű alperes, 5.P.20.625/2020/85., 86.

## **Í T É L E T**

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. rendű alperesnek 300 000 (háromszázezer) forint, továbbá II. rendű alperesnek 500 000 (ötszázezer) forint másodfokú eljárási költséget.

A le nem rótt 2 500 000 (kettőmillió-ötszázezer) forint fellebbezési illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

## **I N D O K O L Á S**

**A tényállás**

[1] A ingatlan 1 helyrajzi száma helyrajzi számú (korábban a ingatlan 1 korábbi helyrajzi száma helyrajzi számú) ingatlan 1990-ig állami tulajdonban és tanácsi kezelésben volt, 1990-től a városi önkormányzat neve törzsvagyónába tartozik. A helyi tanács végrehajtó bizottságának 39/1969. VB.sz. határozatával a helyi tanács a piac neve átrendezését és szakosítását hagyta jóvá, mely többek mellett előírta a pavilonok méretét, elhelyezkedését és rendelkezett azok építéséről, kimondva azt, hogy a pavilonok nem lehetnek beépítettek, azokat úgy kell felállítani, hogy hatósági felszólításra bármikor más területre el lehessen szállítani. A helyi tanács rendelete alapján a perbeli területen az 1970-es évektől kezdődően jelentős számú, piaci árusításra, és egyéb kereskedelmi tevékenységre szolgáló pavilon, felépítmény épült. Ilyen felépítmény volt az 1973. évben létesített és a városi tanács neve VB. Kereskedelmi Osztály, 1984. május 17-én kelt irat száma számú iratával – engedélyezett a

felperes és a perben nem álló személy 1 neve közötti csereügylet folytán a felperes tulajdonába került – E04 helyszámú, 37 m<sup>2</sup> alapterületű „pavilon neve” elnevezésű pavilon.

[2] városi önkormányzat neve a tulajdonában lévő perbeli terület kezelési és üzemeltetési jogát az közgyűlési határozat száma számú közgyűlési határozat, valamint az annak mellékletét képező üzemeltetési megállapodás alapján átadta a B... Kft.-nek. Ezen üzemeltetési jogokkal bíró kft. jogutóda a B1... Kft. lett, amely társaság elnevezése 2015. június 30. napjától változott a II. r. alperes neve Korlátolt Felelősségű Társaság elnevezésre, mely cég a jelen per II. rendű alperese.

Az üzemeltetési megállapodás alapján az üzemeltető társaságok bérleti szerződést kötöttek a pavilonok tulajdonosaival az egyes felépítmények által elfoglalt területre vonatkozóan.

[3] A B1... Kft., mint bérbeadó és a felperes, mint bérlő között 1998. július 3. napján 1998. július 1. napjától kezdődő határozatlan ideig tartó bérleti szerződés jött létre a piac neve lévő E 034 helyszámú, 37 m<sup>2</sup> kiterjedésű terület használatára, melyet az alperes az ideiglenes felépítményével foglalt el.

[4] A bérleti szerződés 2./ pontja alapján a bérleti díj havi összege 560 forint/m<sup>2</sup>+ áfa, melyet a bérlő minden hónap 8. napjáig volt köteles a bérbeadó számlája alapján a bérbeadónak készpénzben megfizetni.

A szerződés 11./ pontja rögzítette, amennyiben az illetékes építésügyi hatóság, illetve a bérbeadó (terület tulajdonosa) a felépítmény lebontását rendeli el, úgy a szerződés hatályát veszíti.

Ebben az esetben a bérlő sem kártérítési, sem kártalanítási igénnyel nem léphet fel a bérbeadóval szemben.

A szerződés 14./ pontja értelmében annak megszűnésekor a bérlő köteles a területet ingóságaitól kiürített állapotban a bérbeadónak visszaadni.

[5] A városi önkormányzat neve és B1... Kft. konzorciuma a „város neve városközpontjának funkcióbővítő fejlesztése (utca 1 neve, utca 2 neve közterületeinek rehabilitációja és a piac neve fejlesztése)” címmel pályázatot nyújtott be a piac nevű terület újjáépítésére, rehabilitációjára. A piac rekonstrukciójának építési engedélye 2005. szeptember 1. napjával jogerőre emelkedett, amely a beruházást négy ütemre bontotta, az I. ütem keretében 2006. elején kezdték el a bontási munkálatokat.

[6] Az üzemeltető Kft. a határozatlan időre létrejött bérleti szerződéseket 2005. október hónap folyamán egy kivételével valamennyi bérlő (köztük felperes) esetében felmondta, egyúttal felszólította őket a bérelt területen lévő ideiglenes felépítményeik elbontására, melynek a bérlők nem tettek eleget. A felperes bérleti szerződését a B1... Kft. 2005. október 6-án mondta fel a Ptk. 431.§-ára hivatkozással és hívta fel a felperest a felépítmény saját költségén történő elbontására, jelezve, hogy ellenkező esetben saját

költségén bontatja le a felépítményt és a költségeket a felperesre továbbhárítja. A felperes a felmondást nem fogadta el, a felépítmény alatt elfoglalt területet a II. rendű alperes jogelődjének nem bocsátotta birtokába, a felmondási határidő leteltét követően a felépítményt nem bontotta el, és nem járult hozzá annak saját költségén történő elbontatásához sem.

[7] A II. rendű alperes keresetet terjesztett elő a városi bíróság neve a jelen per felperesével szemben, a módosított keresete szerint kérte annak megállapítását, hogy a felperes és a II. rendű alperes között érvényesen létrejött az 1998. július 3-án kelt, piac neve található E04 helyszámú, 37 m<sup>2</sup> kiterjedésű területre vonatkozó bérleti szerződés. Kérte továbbá, a bíróság állapítsa meg, hogy érvényes a II. rendű alperes 2005. október 6-án kelt, október 31. napjára szóló felmondása, mely a felek közötti bérleti jogviszony megszüntetésére alkalmas volt. A Szegedi Városi Bíróság 4.P.20.443/2006/30. sorszámú, 2007. február 15. napján kelt ítéletében megállapította, hogy a piac neve területén lévő E04 helyszámú, 37 m<sup>2</sup> alapterületű felépítmény által elfoglalt területre vonatkozóan a felek közötti, 1998. július 3-án kelt bérleti szerződés érvényesen létrejött. Megállapította, hogy a jelen per II. rendű alperesének a fenti területre vonatkozó, 2005. október 6-án kelt, 2005. október 31. napjára szóló felmondása érvényes. A jelen per felperese fellebbezése folytán eljáró Csongrád Megyei Bíróság 4.Pf.20.625/2007/3. sorszámú ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta, a jogerős ítéletet a jelen per felperese felülvizsgálati kérelme folytán a Kúria Pfv.VIII.21.475/2007/5. sorszámú 2008. január 3. napján kelt ítéletében hatályában fenntartotta.

[8] A városi önkormányzat neve, mint a terület tulajdonosa 2007. február és szeptember közötti időszakban felszólította a pavilon tulajdonosokat a tulajdonukat (köztük felperest is) képező pavilonok elbontására az üres terület átadására, mely felhívás nem vezetett eredményre.

A városi önkormányzat neve ezen pavilon tulajdonosokkal, így a felperessel szemben is keresetet terjesztett elő a városi bíróság neve terület birtokbaadása és egyéb követelés iránt. Kérte, a bíróság kötelezze az alpereseket (köztük a jelen per felperesét) a felépítmények elbontására, ennek elmulasztása esetén jogosítsa fel őt, hogy a bontást az alperesek költségén elvégezze. Az alperesek a kereset elutasítását kérték arra hivatkozva, hogy a perbeli területen helyhasználati joguk áll fenn és viszontkeresetet terjesztettek elő személyenként 4.5 millió forint kártérítés megfizetése iránt. A Szegedi Városi Bíróság a P.21.453/2007/53. sorszámú, 2008. október 9. napján kelt ítéletével a keresetnek helyt adott, és kötelezte az alpereseket a felépítmények elbontására, ennek elmulasztása esetén feljogosította a felperest az alperesek költségére történő elbontásra. Az alperesek fellebbezése folytán lefolytatott másodfokú eljárásban a Csongrád Megyei Bíróság 2009. október 26. napján a Pf.20.366/2009/23. sorszámú végzésében az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte, és újabb tárgyalás lefolytatására utasította.

Miután 2009. november 29-én éjszaka a pavilonok elbontásra kerültek, az új eljárásban a városi önkormányzat neve (felperes) a keresetétől elállt, az alperesek azonban a per megszüntetéséhez nem járultak hozzá. A megismételt eljárásban a Szegedi Városi Bíróság a 11.P.20.059/2010/82. sorszámú ítéletében a városi önkormányzat neve keresetét (elállására tekintettel), továbbá az alperesek viszontkeresetét egyaránt elutasította, melyet az alperesek fellebbezése folytán eljáró Csongrád Megyei Bíróság a 4.Pf.20.027/2011/10. sorszámú ítéletével a perköltség tekintetében megváltoztatott, egyebekben helybenhagyott. A Kúria a

Pfv.I.21.126/2011/20. sorszámú ítéletében a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta azzal a pontosítással, hogy annak rendelkezései az elsőfokú ítélet fellebbezéssel támadott részére vonatkoznak.

[9] Mindeközben a város neve Közgyűlésének Jogi, Ügyrendi és Közbiztonsági Bizottsága a 2009. november 25. napján megtartott rendkívüli nyilvános ülésén meghozta a ..... JÜKB sz. határozatot. A határozat szerint a város neve Közgyűlésének Jogi, Ügyrendi és Közbiztonsági Bizottsága megtárgyalta a B1... Kft. ügyvezető igazgatójának tulajdonosi állásfoglalás kérése tárgyú előterjesztését és meghozta a határozatát, mely szerint „A Bizottság – a Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága Pfv. VIII. 21.475/2007/5. számú ítéletén alapuló – álláspontja szerint a tér neve területén található, érvényes bérleti szerződéssel nem rendelkező felépítmények (ingó dolgok) áthelyezhetőek a piac más területére.”

[10] A II. rendű alperes megrendelőként 2009. november 25. napján vállalkozási szerződést kötött az I. rendű alperessel (vállalkozó). A szerződés előzményként utalt a városi önkormányzat neve és B1... Kft. konzorciuma által „város neve városközpontjának funkcióbővítő fejlesztése (utca 1 neve, utca 2 neve közterületeinek rehabilitációja és a piac neve fejlesztése)” címmel benyújtott pályázatra, és rögzítette, hogy a projekt elszámolható költségei között szerepel a piac neve alprojekt, amely a jelen szerződés műszaki tartalma.

A szerződés 1.1. pontja szerint a szerződés tárgya a város neve városközpontjának funkcióbővítő fejlesztése projekt 2. alprojektje – a piac neve – építési munkáinak generál kivitelezése. A szerződés tárgya volt a tér neve álló, kereskedői pavilonok bontása a vállalkozási szerződés költségvetésének 3102. sorában szerepelt „Piacsor”, „bódék” teljes körű bontása, törmelék elszállítása lerakóhelyre, lerakóhelyi díjjal.” megjelöléssel.

[11] Az I. rendű alperes (vállalkozó) és a II. rendű alperes (megrendelő) között 2009. november 27. napján külön vállalkozási szerződés jött létre, melynek tárgya (1.1.) a piac neve területén álló elárusító pavilonok áthelyezési munkáinak elvégzése a szerződéshez mellékelt helyszínrajznak megfelelően. A szerződés 3. pontjában a felek a teljesítési határidőt oly módon határozták meg, hogy az 1.1. pontban szereplő munkák elvégzése 2009. november 27. napjától végezhető, a befejezési határidő a munkakezdés után 15 naptári napon belüli. A szerződés 4. pontja rögzítette a műszaki tartalmat, mely szerint a piac területén lévő pavilonokat a megrendelő tulajdonában lévő szomszédos hrsz.: ingatlan 2 és ingatlan 3 helyrajzi száma sz. ingatlanokra kell áthelyezni. Áthelyezés során ügyelni kell a pavilonok épségének lehetséges megőrzésére. Az 5.1. pontban rögzítették a felek, hogy a vállalkozó köteles elvégezni mindazon kivitelezési munkálatot, amelyeket a szerződés műszaki tartalma magába foglal. Az 5.3. pont szerint a vállalkozó a munka elvégzéséhez jogosult alvállalkozókat igénybe venni, ezek munkájáért azonban úgy felel, mintha a munkát maga végezte volna el.

[12] A szerződés tárgya, a teljesítési határidő, a műszaki tartalom és kölcsönös kötelezettségek tekintetében azonos tartalommal az I. rendű alperes, mint megrendelő és a C... Kft., mint (al)vállalkozó között 2009. november 27. napján alvállalkozói szerződés jött létre.

A C... Kft. e szerződés alapján 2009. november 29-én éjszaka a bontási munkálatokat elvégezte, melynek során a perbeli pavilon (több más pavilonnal együtt) szétesett, megsérült. Ekkor azokat a tér egy másik pontjára helyezték el, ahonnan végül a repülőtér neve kerültek elszállításra.

### **A felperes keresete és az alperes ellenkérelme**

[13] A felperes módosított keresetében elsődlegesen kártérítés, másodlagosan a Ptk. 108. § (1) bekezdés, valamint Ptk. 177. § (1) bekezdés szerinti kártalanítás jogcímén egyetemlegesen kérte kötelezni alpereseket 36 739 000 forint és járulécai megfizetésére. Az I. rendű alperes kártérítési felelősségét arra alapította, hogy hatósági engedély vagy jogerős bírósági határozat nélkül elvállalta és végre is hajtotta a bontási munkálatokat. Tudnia kellett arról, hogy a felépítmény állagsérelem nélkül nem helyezhető át, illetve erről a körülményről előzetesen nem győződött meg, ez már önmagában olyan jogellenes mulasztás, amely megalapozza kártérítési felelősségét.

[14] A II. rendű alperes jogellenes magatartását az alapján kérte figyelembe venni, hogy jogerős hatósági engedély, bontási engedély, illetve jogerős bírósági határozat nélkül intézkedett a felperesi tulajdonban álló felépítmény elbontása iránt. Az alperesek közös károkozása miatt a Ptk. 344. § (1) bekezdése alapján kérte az egyetemleges marasztalásukat. Kérte figyelembe venni, az ingatlan jelleget alátámasztja az is, hogy a digitális térképvezérlő az ingatlan-nyilvántartásban a felépítmény E04 számon szerepelt. A bontással kapcsolatos közigazgatási határozatok is építménynek, vagyis ingatlannak tekintik a felépítményt. Vitatta egyúttal, hogy a bontási kötelezettsége fennállt volna. Kitért továbbá arra, hogy a pavilon önálló közüzemi főmérőórákkal rendelkezett, közművesített volt, ez ugyancsak az ingatlan minőséget támasztja alá. Állította, hogy tulajdona jogi státuszát nem befolyásolta a területhasználati szerződés felmondása, a területre vonatkozó használati jogosultsága álláspontja szerint továbbra is fennállt. Megjegyezte, az önkormányzat építési hatóságának bontásra kötelező határozata nem emelkedett jogerőre, az visszavonásra került, ezért a II. rendű alperessel kötött bérleti szerződés folytatólagosnak tekintendő. Kártérítési igényének összegezését összehasonlító adattal kívánta alátámasztani, állítva, hogy egy másik esetben m<sup>2</sup>-ként 875 000 forint kártérítés került kifizetésre, ezt vetítette a saját – állítása szerint – 42 m<sup>2</sup>-es területére. A másodlagos kereseti kérelmet illetően ugyancsak azt hangsúlyozta, hogy ingatlanjellegű volt a felépítmény, így az erre vonatkozó kártalanítási szabályok szerint ezen a jogalapon is fenntartotta igényét.

[15] Az alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Vitatták a felépítmény ingatlanjellegét, és állították, hogy a szerződés megszüntetésére tekintettel jogszerűen került sor annak elbontására, mivel a felperes önként nem tett eleget a terület visszaadási kötelezettségének.

[16] Az I. rendű alperes külön védekezésként adta elő, hogy a II. rendű alperessel kötött szerződés mellékletét képezte az a határozat, amelyből tudomására jutott, hogy a pavilon tulajdonosok érvényes bérleti szerződéssel már nem rendelkeznek, így a terület tulajdonosa jogosult volt annak birtokbavételére. Hangsúlyozta, hogy a keresetlevélben részletezett ténybeli előzményekről nem volt tudomása, a hatósági eljárásokról, perekről nem

kapott tájékoztatást. A II. rendű alperes megrendelőként azt közölte vele, hogy a pavilonok ingóságok, melyeket a piactér másik területére kellett áthelyezni, melynek jogszerűségét illetően nem volt aggálya.

[17] A II. rendű alperes álláspontja szerint a bérleti szerződés megszűnésével a perbeli pavilon alatti területet a felperes jogcím nélkül, rosszhiszeműen tartotta birtokában, azt birtokba kellett volna adni II. rendű alperesnek, mint a tulajdonos képviselőjének. Az önkéntes teljesítés elmaradása miatt a felépítmény áthelyezésére jogszerűen került sor, a felperes vele szembeni kártérítési igénye ezért nem alapos. Mindezeket túl beszámítási kifogás előterjesztésére is sor került 6 668 425 forint összegű lejárt használati díjkövetelésre hivatkozással. A felek közötti bérleti jogviszony 2005. október 31-i megszűnését követően a felperes ilyen összeg erejéig nem tett eleget használati díjfizetési kötelezettségének a pavilon 2009. november 29. napján történt lebontásáig, ezért II. rendű alperes a bérleti szerződésben kikötött díjnak megfelelő összegű használati díjigényét kívánta beszámítás útján érvényesíteni.

### **Az elsőfokú bíróság ítélete és indokolása**

[18] Az elsőfokú bíróság ítéletével az elsődleges és másodlagos keresetet egyaránt elutasította, egyúttal kötelezte felperest az alperesek javára személyenként meghatározott perköltség megfizetésére.

[19] A bíróság ítélete jogi indokolásában idézte az elsődlegesen vizsgálandó kereset jogalapjául szolgáló 1959. évi Ptk. szerződésen kívül okozott kár megtérítésére vonatkozó rendelkezéseit, továbbá a másodlagos kereseti kérelem alapjául megjelölt Ptk. 108. § (1) bekezdés, 177. § (1) bekezdés kártalanítással kapcsolatos szabályait. Mindezek alapján kiindulópontként rögzítette, hogy a perben a felperesnek kellett bizonyítania az alperesek jogellenes magatartását, és azt, hogy azzal okozati összefüggésben kára következett be. A perbeli felépítmény elbontásának jogellenességét vizsgálva a bíróság részletesen ismertette a két előzményi per történetét és az ott meghozott bírósági határozatokat. A jelen per felperesével szembeni ingatlan birtokba adás és egyéb követelés iránti perben hozott jogerős bírósági döntések alapján megállapította, hogy a bíróságok állást foglaltak a földhasználati jog és helyhasználat kérdésében. A perben a Kúria által meghozott ítélettel kapcsolatban kiemelte, megállapítást nyert a közterek kizárólag állami tulajdonban lehetnek a perbeli időszakban és forgalomképtelenek voltak. Utóbb önkormányzati tulajdonként törzsvagyongba került a perbeli ingatlanrész, így az továbbra is forgalomképtelen maradt. Az 1970-es évek elején hatályos, irányadó végrehajtóbizottsági rendelet már előírta, hogy a piactéren lévő pavilonok nem lehettek leépítettek, nem válhattak a földterülettel alkotórészi kapcsolatúvá. Azokat úgy kellett létesíteni, hogy bármikor más területre elszállíthatók legyenek.

[20] A bérleti szerződés 1998-ban történt aláírásától kezdődően a saját építésű pavilon alatti földterület használatának jogcíme bérlet volt. A Kúria a bérleti szerződés 11. pontjával kapcsolatban kimondta, hogy a bontás elrendelése nem hatósági jogkör, hanem tulajdonosi jogok gyakorlását jelentette, a jogkövetkezmény a bérleti szerződés hatálytalanná válása volt, a bérlők ezzel a bontó feltétellel vették bérbe a pavilonok alatti közterületet. A feltétel bekövetkeztével a szerződések hatálytalanná váltak és a használók jogalap nélküli

birtokossá váltak, egyúttal kötelesek voltak a területet a birtoklásra jogosultnak visszaszolgáltatni. Az ingatlanhasználók, köztük felperes is a bérleti szerződésekben kiürítési kötelezettséget vállaltak. A bíróság a Kúria idézett indokolásbeli megállapításait ítelt dologként jelen perre nézve is irányadónak tekintette, az előzményi perben hozott jogerős döntés annak indokolására is kiterjedően kötelező az utóbb eljáró bíróságra. Ahhoz anyagi jogerő fűződik, újabb perben vitássá már nem tehetők az ottani megállapítások. A Kúria több határozatára utalva az előzményi perekben meghozott ítéletben kifejtettek tekintetével a bíróság megállapította, hogy a felépítmény ingójellege sem tehető vitássá utóbb.

[21] A bíróság tehát jelen ügyben sem tekintette ingatlannak a felperesi felépítményt, és mint ingóságot vizsgálta abból a szempontból, hogy annak elbontása milyen mértékű kárt okozott felperes számára. Az építmény jogi státuszával kapcsolatban figyelembe vette az ingatlannyilvántartási bejegyzés hiányát, valamint ehhez kapcsolódóan tanú 1 neve értelmező tanúvallomását.

[22] A bíróság a releváns eljárási adatok alapján vizsgálta az alperesek magatartásának jogellenességét. A bérleti szerződés megszűntével az egyéb jogcím hiányában a felperes birtoklásra már nem volt jogosult, a II. rendű alperes, mint a tulajdonos képviselője (üzemeltető) birtokvédelem keretében jogszerűen kérhette a terület birtokba adását, mely a pavilon elbontásával volt csak lehetséges. Ez a jogi helyzet azonban nem jogosította fel II. rendű alperest arra, hogy önhatalmúlag rendelkezzen a pavilonok bontása, áthelyezése iránt. Ezt csak jogerős bírósági határozat vagy hatósági bontási engedély birtokában tehetné volna meg. Mindezek alapján a bíróság arra az álláspontra helyezkedett, hogy a II. rendű alperes magatartása jogellenes volt. A továbbiakban azt kellett vizsgálni, hogy ezzel okozati összefüggésben a felperesnek milyen kára keletkezett.

[23] A bíróság egyetértett felperessel abban, hogy város neve közgyűlésének vonatkozó határozata, valamint a Legfelsőbb Bíróság már ismertetett ítéletében kifejtettek szerint ugyan megállapítást nyert, hogy a tér neve területén található érvényes bérleti szerződéssel nem rendelkező felépítmények, mint ingó dolgok áthelyezhetők a piac más területére, azonban ez önmagában nem jogosította fel a II. rendű alperest arra, hogy a pavilonok áthelyezéséről önhatalmúlag intézkedjen. A bérleti szerződés alapján a felperes által létesített felépítmény elbontása kérhető, de ez csak jogerős bírósági határozat alapján vagy jogerős hatósági engedély birtokában tehetné volna meg II. rendű alperes. Ennek hiányában az elbontás jogellenes volt, mellyel összefüggésben felperesnek okozott kár megtérítésére a II. rendű alperes köteles.

[24] Az I. rendű alperes esetében a bíróság bizonyítottan találta, hogy nem volt tudomása a felperes és II. rendű alperes jogviszonyát érintő előzményi perekről, számára a vonatkozó közgyűlési határozat állt rendelkezésre, és a II. rendű alperessel kötött vállalkozási szerződést teljesítette, amikor a bontást elvégezte. A bíróság álláspontja szerint e körben úgy járt el, ahogy az ilyen tevékenységet végző vállalkozótól az általában elvárható. Esetében felróható magatartás hiányában kártérítési felelősséget nem talált megállapíthatónak a bíróság.

A kárösszegezésének meghatározása érdekében lefolytatott szakértői bizonyítás kapcsán kiemelte, a kirendelés alapján a szakértőnek nem a felépítmény forgalmi értékét, hanem a

bekerülési értéket kellett vizsgálnia, a bontásból visszamaradt építőanyag, illetve építési elemek értékében megnyilvánuló kár összegét kellett meghatározni. A szakértőnek a felépítményt alkotó anyagok bekerülési értékét kellett megállapítania a 2009. november 29-i bontáskori értékviszonyok alapján. A kirendelt szakértő által előterjesztett szakvéleményt a bíróság aggálytalannak minősítette és ítélezése alapjául elfogadta.

[25] A szakértő személyével kapcsolatban felperes által felvetett összeférhetetlenségi kérdést elvetette, elfogadva a szakértő elfogulatlansági nyilatkozatát. Az ítélet indokolása kitért arra is, hogy külön alakszerű végzéssel került sor a felperes által felvetett elfogultsági kifogás elutasítására.

[26] Az ítélet a szakvéleményben rögzített szakértői megállapításokból összességében azt a következtetést vonta le, hogy a felépítmény, jellege és kialakítása miatt nem tekinthető az ingatlan alkotórészenek, azt ingóságként kellett felmérni az értékbecslés során, 37 m<sup>2</sup>-es alapterülettel számolva az ÉTK fajlagos építmény árai alapján a szakértő 2 516 000 forint műszaki értéket határozott meg. A szakértő a periratok és a fényképfelvételek alapján cáfolta a felperes által állított egyes műszaki részleteket, egyúttal figyelembe vette, hogy az építmény a bontás időpontjában már 36 éves korú volt. Ezzel kapcsolatban a szakértő megjegyezte, hogy az ideiglenes építmények maximális élettartama legfeljebb 30 évben jelölhető meg, ezért a felépítmény a forgalmi értéke valójában 0 forintnak tekinthető.

[27] A felperes szakvéleményre tett kritikai észrevételei ellenére a bíróság a szakvéleményt aggálytalannak ítélte, mert az nem ellentétes a perbeli bizonyítékokkal, tényekkel, helyességéhez egyéb okból sem fér kétség. A bíróság ez alapján a felperest ért kár mértékét 2 516 000 forintban találta megállapíthatónak, mellyel szemben jelentősebb összegű alperesi beszámítási kifogás állt, tekintettel a bérleti jogviszony megszűnésétől a bontásig terjedő időben megvalósult jogcím nélküli használat miatt jogszerűen felszámított használati díjkövetelésre, mely II. rendű alperes részéről érvényesítésre került. Ezzel kapcsolatban a bíróság megjegyezte, felperes részéről sem volt vitatott az, hogy a bontás időpontjáig ő használta a területet, az ezután felszámított használati díj pedig a korábbi bérleti szerződésben kikötött bérleti díjhoz igazodóan került kiszámításra. A helytálló beszámítási kifogás a felperes keresetének elutasítását vonta maga után.

[28] A másodlagos keresetet a bíróság a Ptk. 108. § (1) bekezdésre hivatkozással találta alaptalannak, mivel az ott írt kártalanítási szabály kizárólag ingatlan esetében merülhetne csak fel.

### **A felperes, valamint a II. rendű alperes fellebbezése és a fellebbezési ellenkérelmek**

[29] Az ítélet ellen a felperes, valamint a II. rendű alperes terjesztett elő fellebbezést, melyek közül az utóbbi kizárólag az ítélet indokolását érintette annyiban, hogy a másodfokú bíróság mellőzze azon megállapításokat, melyek a II. rendű alperes jogellenes magatartására vonatkoznak a felperesi pavilon áthelyezése kapcsán. II. rendű alperes fellebbezési indítványa jogalapjaként a Ptk. 196. § (1) bekezdés, valamint 197. § (1) bekezdés megsértésére hivatkozott. Hangsúlyozta, a bérleti jogviszony megszűnését követően a felperes már nem

rendelkezett területhasználatra vonatkozó jogcímmel, II. rendű alperes pedig az ingatlan kezelőjeként jogosulttá vált a birtokába került ingóság máshol történő elhelyezéséről gondoskodni. Hangsúlyozta, a felperes rosszhiszeműen, jogcím nélkül tárolta ingóságát a II. rendű alperes által üzemeltetett területen. A II. rendű alperesi szándék nem a pavilon lebontására irányult, hanem az áthelyezésre került a piac egy másik, építkezéssel nem érintett területére. II. rendű alperes célja ezzel nem a felépítmény tulajdonosának megkárosítása volt, hanem csupán jogos érdekeit érvényesítette, melyet a Ptk. idézett rendelkezései folytán felperes túrni volt köteles. Ezzel kapcsolatban az elsőfokú bíróság megsértette a Pp. 346. § (4), (5) bekezdését, valamint a Pp. 279. § (1) bekezdés bizonyíték mérlegelési szabályát, egyúttal megalapozatlan jogi következtetést vont le a bizonyított tényekből.

[30] A felperes fellebbezése az elsőfokú bíróság ítéletének teljes megváltoztatására irányult akként, hogy az ítéltábla a keresetnek teljes egészében adjon helyt. Másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését kérte és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását. Állítása szerint az ítélet iratellenes, indokolási részében téves következtetéseket tartalmaz és törvénysértő jogértelmezéseken alapul. Jogi érvelésében kérte a Pp. 383. § (1), (2), (3) bekezdés, valamint a Pp. 381. § alkalmazását. Hatályon kívül helyezési okként az anyagi jogszabályok figyelmen kívül hagyását és az indokolási kötelezettség hiányosságát jelölte meg.

[31] Elsődleges hivatkozásként azt hangsúlyozta, hogy a perben lefolytatott szakértői bizonyítás nem alkalmas az ügy érdemi megítéléséhez. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróságnak új szakértőt kellett volna az ügyben kirendelnie. Sérelmezte azt is, hogy nem az általa indítványozott szakértő kirendelésére került sor, emiatt a Pp. 302. § (1), (2), valamint a 307. § (1) bekezdés szabályainak megsértését vetette fel. Felhívta a figyelmet, hogy már a keresetlevélben indítványozta szakértő 1 neve magánszakértőként történő kirendelését, ezért szakértő 2 neve szakértőkénti kirendelésére nem is kerülhetett volna sor. Külön sérelmezte, hogy az igazságügyi szakértő a felépítményt ingóságnak minősítette, jóllehet három építési hatósági helyszíni szemle anyagából is az állapítható meg, hogy azok építménynek minősítették a pavilont. A szakértő emellett tévesen használta fel a korábbi magánszakértői anyagokat, melyek hónapokkal az elbontás után készültek.

[32] A felperes aggályosnak minősítette azon elsőfokú bírói álláspontot, mely ítelt dolognak minősítette a korábbi perekben rögzített ezzel kapcsolatos ítéletindokolási megállapításokat. Az előzményi pereknek nem volt tárgya az épület jellegének vizsgálata. Számára elfogadhatatlan, hogy csak a bekerülési értékre történt meg a kárszámítás, egyúttal megjegyezte, hogy a II. rendű alperes beszámítása elévült. A tényállás szabad megállapítását illetően az elsőfokú ítélet indokolásában írtakkal ellentétben kérte a felépítményt ingatlan jellegűnek és jogi státuszúnak minősíteni három építési hatósági helyszíni szemle megállapításai alapján. Hangsúlyozta, a felépítmény jogi státusza nem a felek nyilatkozatától függ, hanem a műszaki adottságoktól, mely független attól, hogy a bérleti szerződésben mi szerepelt. Kérte figyelembe venni, hogy az előzményi perekben nem született olyan ítélet, amely tisztázta volna ezt a kérdést, így ezeket nem vehette volna alapul az elsőfokú bíróság.

[33] Téves anyagi pervezetésként kérte figyelembe venni tanú 1 neve tanúvallomásának elsőfokú bírói értékelését. Kiemelte, a tanú nem azt nyilatkozta, hogy a felperesi felépítmény ingóság lett volna. A tanú általánosságban nyilatkozott arról, hogy az ingatlan-nyilvántartási térképen milyen felépítményeket tüntetnek fel. A közhiteles térképen

vázrajzként szerepelt a felperes felépítménye, így azt emiatt sem lehet ingóságnak minősíteni. Kérte az elsőfokú bíróság által bizonyítékok köréből kirekesztett földhivatali állásfoglalás figyelembevételét. Az elsőfokú ítéletben írtakkal ellentétben a piac neveterület tulajdonjogi minősítését tekintve 1995 óta nem közterület, figyelemmel a vonatkozó közgyűlési rendeletre.

[34] Felperes a bizonyítás eredményének mérlegelését tévesnek minősítve kitért arra, az elsőfokú bíróság jogkövetkeztetései iratellenességre épültek. Elsősorban a bérleti szerződés értelmezését találta helytelennek, mely nem lehet irányadó a felperesi építmény jogi státuszának megállapításához. Felperes számára nem elfogadható, hogy a II. rendű alperes jogellenes, károkozó magatartásának megállapítása mellett elmaradt a kártérítés megfizetésére kötelezés, sőt a beszámítás elfogadása folytán a bíróság őt tekintette perköltségfizetésre köteles, pervesztes félnek.

[35] Az elsőfokú ítélet kapcsán tételesen kifogásolta, hogy a bíróság felmentette I. rendű alperest a kárfelelősségre vonás alól, a magánszakértőre vonatkozó indítványát figyelmen kívül hagyta, ítélt dolognak minősítette és ítélezése alapjául vette az előzményi perekben született ítéletek indokolását, félreértelmezte és helytelenül vette figyelembe tanú 1 neve tanúvallomásában elmondottakat, továbbá szabálytalan kirendelés alapján készült szakértői véleményt vett ítélezése alapjául ahelyett, hogy új szakértő kirendelése iránt intézkedett volna. Felperesi álláspont szerint a bíróság félreértelmezte az előző perek ellentmondásos megállapításait. A törvényszék mindezeket túl egyes szakkérdésekben is állást foglalt, szakértői jogosítvány nélkül tévesen értelmezte a rendelkezésre álló peradatokat. Ezek közül felperes kiemelte, hogy nem talpcsavarokkal volt rögzítve az ingatlan a területre, az padlószigeteléssel és metlaki lap burkolattal volt ellátva, és közüzemi főmérőórákkal csatlakozott a közművekhez. Mindez bizonyítottá teszi az ingatlan jellegét.

[36] Az I. rendű alperes esetében felróható, hogy tisztában volt azzal, nincs olyan jogerős ítélet vagy bírósági végrehajtás elrendelés, amely alapján engedéllyel lehetett volna bontást végezni. Az I. rendű alperesnek is felelőssége volt a jogellenes cselekményben. A közgyűlés illetékes bizottságának elvi állásfoglalását II. rendű alperes félreértelmezte és így rendelte meg a bontást az I. rendű alperestől. A feltárt körülmények alapján nem bizonyított I. rendű alperes vétlensége.

[37] A felépítmény tulajdonának megszerzését, illetve a létesítés körülményeit illetően felperes előadta, hogy az 1973-ban kivitelezett építményt 1984-ben csere útján szerezte meg, és ekkor átépítette. Az kereskedelmi árusítóhelyként szolgáló, magas komfortfokozatú ingatlan jellegű felépítmény lett, az ún. reprezentatív soron, melyet még egy 1969-es tanácsi rendelet szabályozott, melynek 5. pontjából felperes több kiemelést tett. Álláspontja szerint ezek ugyancsak azt támasztják alá, hogy állandó jellegű árusító pavilonok létesítése történhetett meg a tér ezen kijelölt részén. Az építmény minőségének és felépítmény műszaki tartalmának követelményeit az Inyvt. szabályozza, ingatlan nem a tulajdoni lap által jön létre, hanem meg kell felelnie az Inyvt. 12. § szerinti kitételeknek. Hatósági vizsgálatokban az építési osztály is ezen jogszabályhely alapján nyilvánította ki hitelt érdemlően, hogy a felperesi felépítmény nem ingóság.

[38] A másodfokú bíróságtól gyakorolni kért felülbírálati jogkörök közül felperes megjelölte a Pp. 369. § (1) bekezdését, valamint a (3) bekezdés a), b) és c) pontjait. Kérte,

hogy a megállapított tényektől eltérő jogi következtetést vonjon le az ítéltábla akként, hogy mindkét alperes a keresetben írt anyagi jogszabályok megsértésével, a felépítmény forgalmi értéke szerinti mértékben neki kárt okoztak, és azt egyetemlegesen kötelesek megtéríteni. Bizonyítási indítványként továbbra is az általa megjelölt igazságügyi szakértő kirendelését kérte és az elsőfokú eljárásban beszerzett szakértői vélemény, mint alkalmatlan elvetését.

[39] Az alperesek fellebbezési ellenkérelmei az elsőfokú ítéleti rendelkezések helybenhagyására irányultak. Az I. rendű alperes hangsúlyozta, a tulajdonos önkormányzat megrendelésére, annak utasításai szerint járt el, a közgyűlés illetékes bizottságának határozata folytán bontási engedélyt nem kellett kérni. A pavilon felépítmények tulajdoni helyzetét nem ismerte, feltételezhető volt, hogy azok önkormányzati tulajdonban állnak. A felperes és a II. rendű alperes közötti jogvitáról nem volt ismerete, a folyamatban lévő perekről sem tudott, ezzel kapcsolatban a megrendelőtől tájékoztatást nem kapott.

[40] A II. rendű alperes álláspontja szerint az elsőfokú bíróság megalapozottan utasította el a felperesi keresetet, indokolási kötelezettségének is eleget tett, az ítélet helybenhagyása indokolt. A peradatokból nem vonható le az a következtetés, hogy a perbeli pavilon ingatlannak minősülne, a felperes a felmondást követően azt jogcím nélkül, rosszhiszeműen használta a II. rendű alperes által üzemeltetett területen. Felperes részéről jogellenes volt az elszállításra felszólítás figyelmen kívül hagyása. A földhivatali dokumentumok is azt támasztják alá, hogy a felperes ideiglenes pavilonja az ingatlan-nyilvántartási adatok szerint nem minősülhet ingatlannak, ezt tanú 1 neve tanúvallomása külön megerősítette. A beszámítás elévülésével kapcsolatban hangsúlyozta, hogy kifogásként elévült követelés is érvényesíthető ilyen módon. Megjegyezte, a beszámítási kifogás összecszerúségét a felperes nem vitatta. A perbeli szakértői vélemény megalapozott, a felperes a szakértő személyét csak azt követően kezdte el kifogásolni, amikor kiderült, hogy számára kedvezőtlen a szakvélemény. A II. rendű alperes a perben tett valamennyi nyilatkozatát egyebekben fenntartotta.

### **Az ítéltábla döntésének indokai**

[41] A fellebbezés nem alapos.

[42] A jelen peres eljárásra a Polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. tv. (Pp.) rendelkezései az irányadók. A Pp. 370. §-a egyértelműen meghatározza, hogy a másodfokú bíróság a fellebbezés során milyen jogkörben bírálhatja el az elsőfokú bíróság ítéletét. A felülbírálati jogkör az adott kérdés vizsgálatának és a minősítésének joga, amely magában foglalja az elsőfokú bíróság döntésének megváltoztathatóságát. A Pp. 369. §-a a másodfokú bíróság felülbírálati jogkörének típusait határozza meg, és azt is szabályozza, hogy a felülbírálati jogkör milyen keretek között gyakorolható. Alapvető, hogy a fellebbezések okát és annak indokait a félnek egyértelműen kell meghatároznia és ezzel kell kijelölnie a másodfokú bíróságtól kért jogvédelem tárgyát és körét (Pp. 371. §). Mind a fellebbező félnek, mind ellenfelének tisztában kell lennie azzal, hogy milyen okból, az elsőfokú eljárás konkrétan milyen cselekményeit sérelmezve terjesztette elő a fellebbezést, és csak ez jelölheti ki a másodfokú jogvita kereteit, az ilyen tartalmú fellebbezés, illetve ellenkérelem alkalmazkodik a tisztességes eljárás követelményéhez.

A fellebbezés tartalmát illetően az új Pp. rendelkezései szerint továbbra is a fellebbező fél kötelezettsége annak határozott megjelölése, hogy a jogorvoslat során a másodfokú bíróság milyen döntést hozzon, a kifogásolt rendelkezést vagy annak valamely részét mennyiben és milyen okból változtassa meg, vagy helyezze hatályon kívül [Pp. § 371. b) pont], továbbá azt anyagi vagy eljárási jogszabálysértést is meg kell jelölnie, amire a fellebbezését alapítja [Pp. 371. § d) pont].

[43] A felperes fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és az alperesek kereset szerinti marasztalását kérte, az alperesek első- és másodfokú perköltségben való egyetemleges marasztalása mellett. Másodlagosan kérte az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését és ugyanennek a bíróságnak újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasítását a Pp. 381. §-ára hivatkozással.

[44] A Pp. 383. § (1) bekezdése értelmében a másodfokú bíróság – ha az ítélet hatályon kívül helyezésére e törvény rendelkezései szerint nincs szükség – az ügy érdemében dönt.

Az előbbiek azt jelentik, amennyiben a fellebbezésben a fél az ítélet megváltoztatását, illetve annak hatályon kívül helyezését is kéri, a másodfokú bíróságnak először a hatályon kívül helyezéssel kapcsolatos kérelmet kell megvizsgálnia és csak annak megalapozatlansága esetén dönthet az ügy érdemében.

[45] A Pp. 381. §-a szerint a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét végzéssel hatályon kívül helyezheti és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasíthatja, ha szükséges az elsőfokú eljárás megismétlése vagy kiegészítése, mert az elsőfokú eljárás lényeges szabályainak megsértése az ügy érdemi eldöntésére kihatott és annak orvoslása a másodfokú eljárásban nem lehetséges vagy nem észszerű.

[46] A felperes lényeges eljárási szabálysértésként arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság a Pp. 307. § (1) bekezdés a) pontjára figyelemmel jogszabálysértő módon annak ellenére mellőzte az általa megjelölt szakértő 1 neve magánszakértőként történő kirendelését, hogy már a keresetlevélben indítványozta azt.

[47] A Pp. 302. § (1) bekezdése szerint, ha jogszabály eltérően nem rendelkezik, a fél a megbízása alapján eljáró szakértő (a továbbiakban: magánszakértő) által készített szakvélemény (a továbbiakban: magánszakértői vélemény) benyújtását indítványozhatja. A (2) bekezdés értelmében, ha a bíróság az indítványnak helyt ad, a fél köteles a magánszakértői véleményt a bíróság felhívásában meghatározott határidőn belül benyújtani.

[48] A Pp. 307. § (1) bekezdés a) pontja szerint, a bíróság indítványra szakértőt rendel ki, ha az adott szakkérdés vonatkozásában a bizonyító felek egyike sem indítványozza magánszakértő vagy más eljárásban kirendelt szakértő alkalmazását.

[49] A felperes keresetlevelében (24. oldal) kérte, hogy a bíróság engedélyezze számára magánszakértői vélemény benyújtását. A II. rendű alperes ellenkérelmében ellenezte a magánszakértő kirendelését (10. sorszám. 12. oldal). A felperes a 2021. június 9. napján megtartott tárgyaláson (5.P.20.525/2020/34. számú jegyzőkönyv 17. oldal közepe) az alperesi ellenkezésre figyelemmel már nem zárkózott el más szakértő kirendelésétől, csupán azt kérte, ne megye 1 neve, hanem megye 2 neve megyei igazságügyi szakértőt rendeljen ki a bíróság. A magánszakértői bizonyítással kapcsolatos kérelmének mellőzését és az igazságügyi szakértő bírói kirendelését sem a 41. számú beadványában, sem a szakvéleményre tett észrevételében (68. számú beadvány) nem kifogásolta, csak a fellebbezésében hivatkozott rá.

[50] Az ítéltábla e ponton szükségesnek tartja a magánszakértői bizonyítás és a bíróság által kirendelt szakértő alkalmazása közti különbségtétel tisztázását. A Pp. szakértőkről szóló XXI. fejezete 88. pontja, valamint a 90. pontja részletes szabályokat tartalmaz mind a magánszakértő, mind pedig a kirendelt szakértő alkalmazását illetően, élesen elkülönítve ezáltal a kétféle bizonyítási eljárást. A magánszakértő a fél megbízása alapján eljáró szakértő, akit nem a bíróság rendel ki. A bíróság csupán a fél magánszakértői vélemény benyújtására irányuló indítványát bírálja el, és ha annak helyt ad, sor kerülhet a fél által beszerzendő magánszakértői vélemény peranyaggá tételére. Ezzel szemben a kirendelt szakértő alkalmazása a Pp. 307. § (1) bekezdése szerint úgy történik, hogy indítványra az igazságügyi szakértőt a bíróság rendeli ki. Az így elkészülő szakvélemény nem magánszakértői vélemény, hanem a bíróság által kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleményének tekintendő. Ez utóbbi módon került sor a bizonyíték beszerzésére jelen peres eljárásban, a felperes bizonyítási indítvány-módosítása folytán.

[51] Mindezek alapján megállapítható, hogy az elsőfokú bíróság a Pp. előírásainak megfelelően járt el, amikor az alperesek által ellenzett szakértő 1 neve szakértő helyett a felperes tárgyaláson tett nyilatkozatára figyelemmel más szakértőt rendelt ki a perben. A Pp. 308. § (1) bekezdés csak a felek által közösen indítványozott szakértőre vonatkozóan írja elő a bíróság számára a kötelező kirendelést, megállapodás hiányában a szakértő személyéről a bíróság dönt.

[52] A szabályszerűen kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleményét a felperes már az elsőfokú eljárásban, majd fellebbezésében is támadta a Pp. 316. § (1) bekezdés b), c) és d) pontjára hivatkozással.

[53] A Pp. 316. § (1) bekezdése szerint a kirendelt szakértő szakvéleménye aggályos, ha

b) homályos,

c) önmagával, illetve a perbeli adatokkal ellentétes vagy

d) egyébként a helyességéhez nyomatékos kétség fér.

[54] A perben kirendelt szakértő a jogszabályi és szakmai előírásoknak megfelelően járt el, szakvéleményét a felperes álláspontjától eltérően nem találta aggályosnak az ítéltábla.

A szakértő a kirendelésben meghatározott egyes szakkérdésekkel kapcsolatban elfoglalt álláspontját az ítéltábla az indokolás későbbi részében részletesen tárgyalja (alapozás kérdése, más szakvélemények felhasználása stb.), a fellebbezésben jelzett aggályossági okok fennálltát azonban nem találta megállapíthatónak.

[55] A felperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság anyagi pervezetését is kifogásolta, mivel az az ítéletében a felek között korábbi perekben lefolyt jogviták jelen perhez kapcsolódó egyes jogerős megállapításait, döntéseit ítélt dologként vette figyelembe.

[56] Az elsőfokú bíróság által hivatkozott „res iudicata”, mint ítélt dolog jogi alapja a Pp. 360. §-ában szabályozott anyagi jogerő. A Pp. 360. § (1) bekezdése szerint a keresettel és az ellenkövetelés fennállta tekintetében érdemben elbírált, beszámítással érvényesített jog tárgyában hozott ítélet jogereje kizárja, hogy ugyanabból a tényalapból származó ugyanazon jog iránt ugyanazon felek – ideértve azok jogutódjait is – egymás ellen új keresetet indíthassanak vagy az ítéletben már elbírált jogot egymással szemben egyébként vitássá tehessék.

[57] Az előbbiektől eltér, de ide kapcsolódó a Pp. 263. §-ában szabályozott, a tényállás szabad megállapításának elve, illetőleg a Pp. 264. §-ában írt más hatóság határozatához való kötöttség. A Pp. 263. § (1) bekezdése szerint a bíróság a perben – törvény eltérő rendelkezése hiányában – alakszerű bizonyítási szabályokhoz, a bizonyítás meghatározott módjához vagy meghatározott bizonyítási eszközök alkalmazásához nincs kötve, szabadon felhasználhatja a felek előadásait, valamint minden bizonyítékot, amely a tényállás megállapítására alkalmas. A (2) bekezdés értelmében a bíróságot határozatának meghozatalában más hatóság döntése vagy a fegyelmi határozat, illetve az azokban megállapított tényállás – a 264. §-ban foglaltak kivételével – nem köti.

A Pp. 264. § (1) bekezdése szerint, ha jogerősen elbírált bűncselekmény vagyoni jogi következményeiről polgári perben kell határozni, a bíróság a határozatában nem állapíthatja meg, hogy az elítélt nem követte el a terhére rótt bűncselekményt. A (2) bekezdés értelmében a közigazgatási ügyben eljáró bíróság közigazgatási tevékenység jogszerűségének kérdésében hozott jogerős döntése az e törvény hatály alá tartozó ügyben eljáró bíróságot köti.

[58] Összevetve a Pp. előbbi rendelkezéseit, megállapítható, hogy az elsőfokú bíróságot az anyagi jogerőhatás következtében kötötték a Pp. 360. §-ára figyelemmel a jelen per tárgyát érintő, korábban folyt peres eljárásokban született jogerős döntések, illetőleg az azok alapjául szolgáló másodfokú jogerős döntéssel helybenhagyott, valamint a Kúria által hatályában fenntartott elsőfokú döntések megállapításai. Ezen ítéletekben rögzített tényállás ugyan a Pp. 263. § (2) bekezdésére figyelemmel nem volt kötelező az elsőfokú bíróságra nézve, de amennyiben annak megállapításaival egyetértett, azokat a jelen tényállás részévé tehetette, ennek nem volt eljárásjogi (jogszábeli) akadálya. A jogerős és felülvizsgált ítéletben már elbírált jog és annak jogi indokolása ugyanakkor már kötelező volt az elsőfokú bíróságra nézve, attól nem térhetett el.

[59] A felperes eljárási szabálysértésként jelölte meg a Pp. 279. §-ának megsértését, amely a bizonyítás eredményének mérlegelését szabályozza.

[60] A Pp. 279. § (1) bekezdése értelmében a bíróság a perben jelentős tényeket a felek tényállításainak és a perben tanúsított magatartásának, valamint a per tárgyalása során megismételt bizonyítékoknak és egyéb peradatoknak az egybevetése egyenként és összességében történő értékelése alapján a meggyőződése szerint állapítja meg.

[61] A bizonyítás eredményének szabad mérlegelése a bíróság joga és kötelezettsége; ezért eljárási szabálysértésként nem lehet arra hivatkozni, hogy a fél álláspontja szerint a bíróság nem megfelelően mérlegelte a bizonyítás eredményét, az ugyanis – szükség esetén – a jogorvoslati eljárásban elvégzendő érdemi felülbírálat útján küszöbölhető ki.

[62] Az előbbiekre figyelemmel az ítéltábla nem állapított meg olyan lényeges eljárási szabálysértést az elsőfokú eljárásban, amely az ítélet Pp. 381. §-a szerinti hatályon kívül helyezésre adott volna okot.

[63] Az elsőfokú ítélet megváltoztatására irányuló elsődleges érdemi fellebbezési kérelem kapcsán az ítéltábla az ott megjelölt Pp. 369. § (3) bekezdés b), c) és d) pontjára figyelemmel felülbírált az elsőfokú bíróság eljárását, értékelte az elsőfokú bíróság által megállapított tényeket és az ebből levont jogi következtetés helyességét.

[64] Megállapítható, hogy a felek között 1998. július 3-án bérleti szerződés jött létre, amely alapján a II. rendű alperes a piac neve E04 helyszámú, 37 m<sup>2</sup> kiterjedésű területét, melyet a felperes saját tulajdonú ideiglenes felépítménye foglalt el, bérbe adta a felperesnek (keresetlevél 1/F/29. számú melléklete).

[65] A felperes fellebbezésében vitatta, hogy a perbeli pavilon felépítésének, illetve a bérleti szerződés megkötésének időpontjában a II. rendű alperes által hivatkozott tanácsi-önkormányzati rendeletek szabályai vonatkoztak a piac neve beépíthetőségére, használatára. Az ítéltábla álláspontja szerint nincs jelentősége annak, hogy melyik rendelet hogyan szabályozta a felperesi pavilon telepítését, ottlétét, tekintve, hogy a felek között megkötött bérleti szerződés nem vitatottan nem volt ellentétes a jogszabályokkal, illetve a megkötésekor hatályos önkormányzati rendeleti szabályozással. Az előbbieket azt jelentik, hogy ha az önkormányzati rendelet nem zárta ki kifejezetten ingatlan építését a tér nevére a piac hasznosítása kapcsán, de a felek a terület használatában egyedileg akként állapodtak meg, hogy a bérelt területre a felperes csak elmozdítható pavilont építhet, ezáltal a közöttük létrejött jogviszonyra a bérleti szerződésük speciális, egyedi szabályozása lett az irányadó, és az ezzel ellentétes felperesi magatartás szerződésszegésnek minősül. Ezt azért lényeges kiemelni, mert a felperes tévesen hivatkozott arra, hogy a perbeli piac neve nem közterület, nem minősül a városi önkormányzat neve törzsvagyónának, így azon a ráépített ingatlana külön engedély nélkül is fennmaradási joggal bírt.

[66] A Kúria, mint felülvizsgálati bíróság előtt a város neve felperesnek a személy 2 neve I. rendű alperes és 13 pertársa (a jelen per felperese VI. rendű alperes) ellen terület birtokba adás és egyéb követelés iránt a Szegedi Városi Bíróság előtt 11.P.20.059/2010. számon folytatott és másodfokon eljáró Csongrád Megyei Bíróság 4.Pf.20.027/2011/10. számú jogerős ítéletével szemben előterjesztett felülvizsgálati kérelmek alapján folyamatban

volt eljárásban a Kúria a jogerős ítéletet pontosítással hatályában fenntartó Pfv.I.21.126/2011/20. számú ítéletében (13. oldal 2. és 3. bekezdés) jelen ügyre is irányadóan rögzítette, a perbeli ingatlan az önkormányzat tulajdonába, mégpedig törzsvagyonaiba került, ezáltal forgalomképtelen maradt. A felperes akként vállalta a pavilon felépítését, hogy az nem lehetett „beépített”, nem állhatott alkotórészi kapcsolatban az alatta lévő földterülettel, és meg kellett felelnie annak a feltételnek is, hogy „felszólításra bármikor más területre lehessen szállítani” azt.

[67] A felek között 1998-ban megkötött bérleti szerződést a II. rendű alperes jogszerűen felmondta, amint azt a peres felek között folyamatban volt peres eljárásban a Szegedi Városi Bíróság a 4.P.20.443/2006/30. számú ítéletében megállapította, mely döntést a peres ügyben másodfokon eljáró Csongrád Megyei Bíróság a 4.Pf.20.625/2007/3. számú jogerős ítéletével helybenhagyott. A jogerős ítéletet felülvizsgálati eljárásban a Legfelsőbb Bíróság a Pfv.VIII.21.475/2007/5. számú ítéletében hatályában fenntartotta, így e tényállási elem jelen ügyben már nem vonható kétségbe [Pp. 360. § (1) bekezdés].

[68] A Kúria a már hivatkozott Pfv.I.21.126/2011/20. számú ítéletében rámutatott arra is (14–15. oldal), hogy az önkormányzat a bérleti szerződés 11. pontjában szabályozottakra figyelemmel jogszerűen szólította fel a felépítmény elbontására a felperest.

[69] A perbeli felépítmény elbontásával kapcsolatos alperesi magatartás jogellenességének vizsgálata előtt szükséges állást foglalni abban a kérdésben, hogy a pavilon ingó vagy ingatlan dolognak minősült-e. A rPtk. nem definiálta az ingó és ingatlan fogalmát, a rPtk. 95. § (1) bekezdésében akként rendelkezett, a tulajdonjog kiterjed mindarra, ami a dologgal olyképpen van tartósan egyesítve, hogy az elválasztással a dolog vagy elválasztott része elpusztulna, illetőleg az elválasztással értéke vagy használhatósága számottevően csökkenne (alkotórész). Egy építmény tehát akkor minősül ingatlannak, hogy ha az az alatta lévő terület az alkotórészének tekinthető, ennek pedig az a feltétele, hogy olyképpen legyen tartósan egyesítve a dologgal, hogy az elválasztással az építmény elválasztott része elpusztulna, illetve értéke, használhatósága számottevően csökkenne, elmozdítása jelentős állagsérelemmel járna. E szakkérdés vizsgálata során lényeges kritérium az előbbi definícióban a „tartós egyesítés”, azaz az épület rögzítése, összekötése az alatta lévő területtel, amely tipikusan alapozással történik meg. A perbeli pavilonnal kapcsolatban a felperes nem hivatkozott alapozásra, csupán arra, hogy az elárúsító pavilon beton aljzata több ponton, 60 cm mélyre szúrt vasrudakkal volt a talajhoz rögzítve.

[70] A perbeli pavilon ingó-ingatlan jellegének meghatározása a becsatolt különböző bíróságoktól, illetve hatóságoktól származó okiratokban eltérően szerepel. Tekintettel arra, hogy nem állapítható meg, ezen okiratokban a pavilon ingó-ingatlan jellegének definiálása milyen szempontok szerint történt, azaz milyen vizsgálat eredményeként került ingó vagy ingatlanként megjelölésre, ezért az ítéletábra álláspontja szerint önmagukban ezek a becsatolt okiratok nem alkalmasak a perbeli építmény ingó vagy ingatlan jellegének kétséget kizáró meghatározására.

[71] Egyik lehetséges, de nem megdönthetetlen bizonyítéka az épület ingatlan jellegének az lett volna, ha a felépítmény szerepel az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként. Valójában azonban a perben lefolytatott bizonyítás eredményeként csak az volt

megállapítható, hogy a földhivatalban megtalálható, a perbeli területről készült térképen feltüntetésre került. Ezzel kapcsolatban az eljárás során tanúként meghallgatott tanú 1 neve a 2020. december 2. napján megtartott tárgyaláson akként nyilatkozott (5.P.20.625/2020/17. számú jegyzőkönyv 3. oldal közepe), hogy mint „rendezetlen jogállású” építmény meg sem jelenhetett a perbeli felépítmény az ingatlan-nyilvántartásban, a térképmásolaton pedig azért szerepelt, mert azon a természeti állapotot mutató, helyszíni méréseken alapuló adatok kerültek feltüntetésre, mely azonban nem része a hiteles ingatlan-nyilvántartásnak.

[72] Az előbbiekre tekintettel helyesen járt el az elsőfokú bíróság, amikor az ingatlan jellegének tisztázása érdekében igazságügyi műszaki szakértőt rendelt ki a perben. Tekintettel arra, hogy a szakértő kirendelésekor a perbeli építmény már mintegy 12 és fél éve elbontásra került, ezért szemle szóba sem kerülhetett. A szakértő a perben becsatolt fényképekre és egyéb adatokra támaszkodhatott (ezzel a felperes is egyetértett az 5.P.22.059/2018/23. számú beadványa 9. oldal első bekezdésében), amely fényképeket részben ő maga készítette az elbontást megelőzően és közvetlenül azt követően (1/F/7-12., valamint 33. számú fénykép) illetőleg további felvételek szakértő 3 neve és szakértő 4 neve szakértői véleményéhez kerültek csatolásra (1/F/47., 48., 49., 50., 51. sz. mellékletek). szakértő 2 neve ingatlanforgalmi és magasépítőipari igazságügyi szakértő tehát szükségképpen és alapvetően a fényképfelvételek alapján tudta meghatározni a perbeli felépítmény ingó vagy ingatlan jellegét. Az igazságügyi szakértői vélemény alapján kijelenthető (5.P.20.625/2020/64. szám), hogy a felperesi pavilon ingóságnak minősült. A szakértői vélemény 6.1. pontjában a szakértő megállapította, hogy a perbeli pavilon a piactér keramit burkolatára betonozott lábazatra épített faszerkezetű, hőszigetelt hullámpala fedésű felépítmény volt. Az építménynek nem volt alapozása, vasbeton talpkoszorúja sem, csak betonlábazati fala. A betonlábazati falban nem voltak acélrögzítő szelvények a felmenő szerkezetek fogadására és nem volt burkolva sem.

[73] Tekintettel arra tehát, hogy a perbeli pavilon ingó dolognak minősült, így nemcsak szétbontható, de áthelyezhető is volt. A bérleti szerződés 11. pontjában a felperes azt vállalta, hogy a bérbe adó felszólítására a pavilont szétbontja és ezzel kapcsolatosan kártérítési, kártalanítási igénye nem keletkezhet.

[74] Az elsőfokú ítélet indokolásában a bíróság megállapította, hogy az I. rendű alperes magatartása nem volt jogellenes, mivel a rendelkezésére álló információk, okiratok alapján alappal feltételezhette, hogy ingó dolog áthelyezésével bízta meg a II. rendű alperes; az ezzel kapcsolatos elsőfokú ítéleti indokolással az ítéltábla is egyetért. Erre figyelemmel az elsődleges kereseti kérelem (és a fellebbezés) az I. rendű alperessel szemben alaptalan volt.

[75] A II. rendű alperes fellebbezésében kérte mellőzni az elsőfokú ítélet indokolásából annak megállapítását, hogy jogellenes magatartást tanúsított, amikor hatósági engedély nélkül bontotta el a felperes építményét.

[76] Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában megállapította, hogy a II. rendű alperes jogellenes magatartást fejtett ki, amikor hatósági engedély hiányában tett intézkedést a perbeli építmény elbontása iránt. Ezen megállapítással az ítéltábla is egyetért. Az építési hatósági eljárásokról, valamint telekalakítás és építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról szóló, a jelen perben hatályos 37/2007. (XII.13.) ÖTM rendelet 1.sz. melléklet I/1. pontja

értelmében a következő építési tevékenységek – a II. és III. fejezetben foglaltak kivételével – építési engedély alapján végezhetők: *építmény* építése, bővítése, *elmozdítása*. A felperes a város neve Címzetes Főjegyzője által kiállított hatósági bizonyítvánnyal (F/41. számú melléklet), a város 2 jegyzője által kiállított hatósági bizonyítványokkal (F/42. és 43. számú melléklet) bizonyította, hogy a II. rendű alperes, illetve a telek tulajdonosa nem szerezte be az építési hatósági engedélyt a perbeli építmény elbontásához (áthelyezéséhez) a bontást (átszállítást) megelőzően.

[77] Az ítéltábla azonban nem osztja az elsőfokú bíróság álláspontját abban, hogy a beszerzésének elmaradása, mint alperesi jogellenes magatartás áll közvetlen okozati összefüggésben a felperest ért kárral. Valójában az építési engedély hiánya, mint a közigazgatási jogi előírás megsértésének a következménye nem a kártérítési felelősség, hanem más, közigazgatási jellegű szankció (pl. bírság). A II. rendű alperes jogellenes magatartást azzal fejtett ki, hogy nem kellő gondossággal intézkedett az építmény szétbontásáról, illetve áthelyezéséről. Kétségtelen, hogy az építmény jellegére figyelemmel (beton alapzat, belső kerámiaburkolat stb.) jelentős tömegű és térfogatú volt, ezért csak speciális módon lehetett volna állagsérelem nélkül más helyre áthelyezni. Fel sem merült volna a jogellenes károkozás kérdésköre, amennyiben szakszerű módon került volna sor az építmény szétbontására, áthelyezésre. Valójában azonban a perbeli adatokra figyelemmel nem ez történt. Az épület utóbb már nem rekonstruálható körülmények között, gyakorlatilag „szétdőzerolásra” került, az 1/F/33. számú mellékletként csatolt fényképfelvétel tanúsága szerint bontási törmelékként került elhelyezésre a piactér egyik sarkában. Ezt az állagkárosító bontást a perbeli szakvélemény is megállapította (64. sorszámú szakvélemény 5. oldal 5.4. pont, 7. oldal 6.3. pont). A felperesi kár valójában abban áll, hogy felperes nem újra felhasználható állapotban jutott hozzá a bontási anyaghoz, hanem értéktelen törmelék keletkezett. A II. rendű alperes a bontást szakszerűtlenül, állagsérelmet okozva végző közreműködőinek károkozásáért helytállni köteles a felperes irányában [Ptk. 315. §, 350. § (1) bekezdés].

[78] Az alperesi jogellenes magatartással összefüggésben keletkezett kár mértékének megállapításakor helyesen járt el az elsőfokú bíróság, amikor nem a pavilon forgalmi értékét vette figyelembe, hanem szakértő 2 neve kirendelt igazságügyi szakértő által készített szakvéleményben meghatározott ún. „bekerülési értéket”. A szakértő a szakvélemény kiegészítésében (5.P.20.625/2020/74. szám) is megerősítette azt, hogy az általa meghatározott bekerülési érték a bontás időpontjára nézve számított árakat figyelembevéve a pavilon anyagának költségét és a megépítésének a munkadíját is tartalmazza. Az ítéltábla nem találta megalapozatlannak az igazságügyi szakértő véleményét a felperes által felhozott aggályok ellenére sem. A szakértő kellőképpen megindokolta, hogy szakvéleményének kialakításakor milyen forrásokra támaszkodott, milyen perbeli iratokat, bizonyítékokat vett figyelembe és hogyan alakította ki a szakvéleményében meghatározott kárösszeget.

[79] Felperes fellebbezésében ismételten hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság jogszabálysértő módon vette figyelembe a II. rendű alperes által érvényesített beszámítást, mivel az elévült, illetőleg a beszámítás összegét is tévesen számította ki. Valójában a Ptk. 297. § (2) bekezdésére figyelemmel II. rendű alperes jogosult volt utóbb már valóban elévült követelésének beszámítására a felperes kereseti követelésével szemben, mivel az elévülés az ellenkövetelés keletkezésekor még nem következett be. A beszámításában érvényesített díjtételek összegszerűségét a II. rendű alperes részletes számításokkal alátámasztotta, melyet az elsőfokú eljárásban a felperes sem vitatott (5.P.22.059/2018/10/A/11. számú melléklet). A

használati díjigény jogszerűségét a bírói gyakorlat is megerősíti. Kiindulópont, hogy még az sem teszi jóhiszeművé a jogalap nélküli birtokost, ha alaptalanul bízik abban, hogy a dolog birtoklására jogosult. Ingatlan rosszhiszemű, jogalap nélküli birtoklása esetén a hasznok Ptk. 195. § (3) bekezdés szerinti megtérítése használati díj fizetésével történhet (BH2005. 359, BH2008. 37 számú eseti döntések). Az elsőfokú bíróság okszerűen állapította meg, hogy az alperes által megalapozottan beszámítani kért követelés meghaladja a felperes elfogadható mértékű kártérítési igényét, ezért helytállóan utasította el a keresetet. A beszámított összeg annyiban ítélt dologgá vált, hogy ezt a díjrészt a II. rendű alperes már nem követelheti felperestől, ezen összeg erejéig a felperes használati díjfizetési kötelezettsége megszűnt [Ptk. 296. § (2) bekezdés].

[80] Az ítéltábla a másodlagos kereseti kérelmet elutasító elsőfokú ítéleti indokolással mindenben egyetért. A felperes a Ptk. 107. §-ára hivatkozással kért kártalanítást a perbeli pavilon elbontására figyelemmel. A szükséghelyzetben okozott kár, illetőleg a Ptk. 108. §-a szerinti használat az *ingatlan* tulajdonosa vonatkozásában állapít meg jogosítványokat, jelen perbeli esetben azonban a felperes pavilonja ingóságnak minősült, így erre figyelemmel a Ptk. 107. § és a 108. §-ára alapított kártalanítási kereseti kérelme is megalapozatlan volt.

[81] Az előbbieik alapján az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdésére figyelemmel helybenhagyta.

[82] Az eredménytelenül fellebbező felperes a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni az I. és II. rendű alperesek másodfokú eljárási költségeit, melynek összegét az I. rendű alperes esetében a fellebbezési kérelemben megjelölt 300 000 forintban, míg a II. rendű alperes vonatkozásában – figyelembevétel az eredménytelen indoklás megváltoztatására irányuló fellebbezési kérelmét – a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (3) és (5) bekezdése alapján mérsékeltebb összegben állapította meg.

[83] A pervesztes felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt 2 500 000 forint fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli a Pp. 101. § (1) bekezdése, 83. § (1) bekezdése és a 102. § (6) bekezdése alapján.

Szeged, 2023. április 27.

Dr. Hámori Attila s.k.

a tanács elnöke

Dr. Dobler László s.k.

előadó bíró

Dr. Tolna András s.k.

táblabíró