

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr.Palkovics Éva ügyvéd által képviselt felperesnek a dr.Kosztá Sándor ügyvéd által képviselt alperes ellen kártérítés megfizetése iránt a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság előtt 9.P.21.513/2008. szám alatt folyamatban volt és másodfokon a Debreceni Ítéltábla Pf.II.20.526/2010/7. számú ítéletével befejezett perében az alperes által 54. sorszám alatt előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

i t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 nap alatt 30.000 (Harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget és térítsen meg az államnak külön felhívásra 92.800 (Kilencvenkettőezer-nyolcszáz) forint felülvizsgálati illetéket.

I n d o k o l á s

A felperes a 2002. szeptember 23-án megkötött adásvételi szerződéssel megvásárolta az alperestől a perbeli ingatlan rész illetőségét lakóház építése céljából. A megállapodás szerint használatába került területrészen könnyűszerkezetes lakóépület helyett a falazatot téglából készítette el, ezért fennmaradási és továbbépítési engedély beszerzésére volt szükség, amelyhez azonban az alperes a hozzájárulást megtagadta. A bíróság utóbb a jogerős ítéletével a hozzájáruló nyilatkozatot pótolta, a fennmaradási és továbbépítési engedély 2007. augusztus 10-én, a használatbavételi engedély 2009. január 7-én emelkedett jogerőre. A felek között az adásvételi szerződés megkötése után az épület elhelyezése és az ingatlan használatának megosztása miatt alakult ki vita, amelynek rendezésére irányuló megállapodásukat 2002. november 19-én írásba foglalták, a felek közötti vita azonban továbbra is fennmaradt. Az alperes 2003. október 8-án pert indított a felperessel szemben elsődlegesen az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása, másodlagosan a szerződésnek a vásárolt terület mértékét meghatározó módosítása iránt, keresetét azonban a bíróság a jogerős ítéletével elutasította.

A felperes kereseti kérelmet terjesztett elő az alperes ellen a megnövekedett építési költségből és a bérleti díjból álló kára megtérítése iránt, amelyet álláspontja szerint az alperes azzal okozott, hogy az építkezés tovább folytatásához a hozzájáruló

nyilatkozatot jogellenesen és felróhatóan megtagadta.

Az alperes a kereseti kérelem elutasítását kérte, az okozati összefüggés fennállását vitatta.

Az elsőfokú bíróság az ítéletében a keresetet elutasította. Megállapította, hogy az alperes jogellenes magatartása és a kár bekövetkezése között az okozati összefüggés csak részleges, mert a felperes csak 2005. február 18-án szólította fel az alperest először a hozzájáruló nyilatkozat megadására és a kérelme további hiányait a felperes csak 2005. április 28-áig pótolta, azaz eddig az időpontig az építkezés elhúzódása a felperes miatt történt, azt követően pedig az alperes felróható magatartása nem állapítható meg, mert mint műszaki szakkérdésben laikus személytől nem volt elvárható tőle, hogy megítélje, jár-e érdeksérelemmel a felperes építkezése figyelemmel arra, hogy a felperes az eredeti építési engedélynek megfelelő kivitelezéstől eltért.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság rész- és közbenső ítéletet hozott, amelyben az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta és megállapította, hogy az alperes kártérítési felelőssége fennáll a felperes építkezésének 2005. június 1. napja és 2007. augusztus 10. napja közötti szünetelése miatt keletkezett felperesi károkért, ezt meghaladóan pedig az elsőfokú ítéletnek a keresetet elutasító rendelkezését helybenhagyta. A másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bíróságnak azzal a megállapításával, hogy 2005. április 29-éig a felperes kára a saját magatartásával összefüggésben merült fel, ezt követően azonban a másodfokú bíróság szerint az alperes jogellenes és felróható magatartása akadályozta az építkezést, ezért felel az ezzel összefüggő károkért.

Az elsőfokú bíróság a folytatódó eljárásban hozott ítéletében kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül - 70.000 forint viszontkereseti igény beszámítása mellett - 245.000 forintot és ennek a 2007. április 26-ától járó törvényes mértékű késedelmi kamatát, ezt meghaladóan a felperes keresetét és az alperes viszontkeresetét elutasította. A folytatódó eljárásban a felperes a keresetét 2.936.222 forintra leszállította, amelyből 315.000 forint a bérleti díj, 481.122 forint a vagyonszerzési illeték, 240.000 forint az állapotromlásból, 500.000 forint a napkollektoros beruházásokkal kapcsolatban elvesztett támogatásból eredő kár és 1.160.000 forint az anyagköltség többlet volt. A felperes 2005. június 1-jétől 2008 szeptemberéig, az ingatlan értékesítéséig havi 20.000 forint többlethasználati díj megfizetését is igényelte 120 négyzetméter többlethasználat után. Az alperes a viszontkeresetében az elvesztett kilátás és intimitás miatt 1.500.000 forint kártérítés megfizetését és a 2002. november 19-i megállapodás nem teljesítése miatt 396.528 forint kártérítést

igényelt. Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét kizárólag a 315.000 forint bérleti díj tekintetében tartotta megalapozottnak figyelemmel arra, hogy a felperes felesége a saját ingatlanát értékesítette és 2006. december 31-éig a vevővel szemben birtokbaadási kötelezettség terhelte, ezért a felperesnek a lakhatást más ingatlan bérletével kellett megoldania. Az alperes viszontkeresete az elsőfokú bíróság szerint az elavult régi vízóraakna áthelyezésének elmulasztása miatt felmerült 70.000 forint költség erejéig volt alapos, a Ptk. 100. §-ára alapított keresetet jogalap hiányában utasította el, mert a szakértői vélemény által bizonyítottan az alperes ingatlanára az átlátás kiküszöbölése megtörtént.

A felperes fellebbezése és az alperes csatlakozó fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett részét részben megváltoztatva az alperes marasztalásának tőkeösszegét 1.547.140 forintra felemelte. A másodfokú bíróság az illetékfizetési kötelezettség tekintetében az elsőfokú bíróságtól eltérően azt állapította meg, hogy az alperes jogellenes és felróható magatartásának hiányában a felperes az építkezést 2005. szeptember hónapra befejezhetette volna és 2006. szeptember 26. napjáig a jogerős használatbavételi engedélyt is megkapja, ez esetben pedig a kirótt 330.000 forint vagyónátruházási illetéket nem kellett volna megfizetnie. Ez közvetlen oksági kapcsolatban áll az alperes jogellenes magatartásával, a késedelmi pótlék azonban már nem, mert az a felperes késedelmes tevékenységének következménye. A napkollektorhoz való hozzájárulás tekintetében a másodfokú bíróság azt állapította meg, hogy az alperes magatartásának hiányában a támogatás igénybevételének műszaki és jogi feltételeit a felperes képes lett volna teljesíteni és ezért az 500.000 forint állami támogatáshoz bizonyosan hozzájutott volna, ezért az ennek elvesztése folytán felmerült kárt az alperes köteles megtéríteni. A másodfokú bíróság nem osztotta az elsőfokú bíróságnak azt az álláspontját, hogy az alperes többtelehasználatára hallgatólagos, ingyenes megállapodás jött létre a felek között. Az alperes ezért 2005. június 1-jétől 2008. szeptemberéig köteles az igazságügyi szakértő által megállapított mértékű használati díjat, összesen 402.140 forintot a felperesnek megfizetni. Így az elsőfokú bíróság által megállapított 315.000 forint mellett az alperes további 1.232.140 forint megfizetésére köteles, az alperes viszontkeresete alapján azonban beszámításnak azért nincs helye, mert a viszontkereset a másodfokú bíróság szerint teljes mértékben alaptalan, a vízóraakna kiépítésének költségét az elsőfokú bíróság megalapozatlanul hárította a felperesre.

Az alperes a felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a jogszabályoknak megfelelő új határozat hozatalát kérte az ellenkérelmének, illetőleg a csatlakozó

fellebbezésének megfelelően. Kérte „kötelezni a felperest az okozott kár megtérítésére és mentesíteni az Ítéltábla által meghatározott költségek megfizetése alól”. A felülvizsgálati kérelem szerint a jogerős ítélet tévesen állapította meg a 2005. január 1. és 2007. augusztus 10. napja közötti időszakra vonatkozóan a kártérítési felelősséget, tévesen tárta fel a felek között kialakult ellentétek valódi okát. Az alperes nem az építkezés ellen tiltakozott, hanem a felperesnek a határvonalon túl történő építkezését kifogásolva védelmezte saját területét. A bíróság nem vette figyelembe a felperes „bűnös magatartását”, amelyet a Városi Bíróság az ítéletében megállapított és emiatt a Ptk. 4. §-ára tekintettel az alperes kártérítés megfizetésére nem kötelezhető. Az alperes a jogos birtokvédelem alapján tagadta meg a további építkezéshez történő hozzájárulást a Ptk. 115. §-a alapján, ezért törvényellenesen kötelezte a jogerős ítélet az alperest 1.547.140 forint megfizetésére. Az alperes szerint megalapozatlan a jogerős ítélet az albérleti díjak tekintetében is, amelyet a per során mindvégig kifogásolt és soha nem ismerte el, hogy a felperes a megnevezett helyen lakott. Az illetékkal kapcsolatos kárigény tekintetében az alperes arra utalt, hogy saját felróható magatartására előnyök szerzése végett senki nem hivatkozhat a Ptk. 4. §-ának (4) bekezdése szerint. A felperes azért nem tudta a lakást időben felépíteni, mert nem rendelkezett anyagi fedezettel. A felülvizsgálati kérelem szerint tévesen állapította meg a másodfokú bíróság az elmaradt haszonnal kapcsolatos 500.000 forint kárigényt is, mert a támogatást a felperes nem kaphatta volna meg a büntetett előélete miatt, figyelemmel a 2003. évi CXXIX. törvény 60-61. §-aira, a felperes két alkalommal volt ugyanis büntetve társadalombiztosítási csalás miatt. A többlethasználati díj megfizetésére megalapozatlanul kötelezte a másodfokú bíróság, mert nem vette figyelembe, hogy a felperes a szerződés mellékletén feltüntetett határvonalon túlra építkezett 25 centiméterrel az alperes rovására. A szerződéssel eladott területet a helyszínen az épület toldalékától jobbra eső területként jelölték meg, amely megfelel a mellékleten feltüntetett határvonalnak, ennek figyelembevételével az alperes nem használ többlet területet. Az alperes végül utalt arra is, hogy a másodfokú bíróság nem vizsgálta a felperes jogképességét, azaz nem tulajdonított jelentőséget annak, hogy az ingatlanát 2007. szeptember 24-én elidegenítette, elajándékozta és a kereset előterjesztésének időpontjában, mint haszonélvező jogképességgel nem rendelkezett, az új tulajdonosok pedig nem léptek perbe, illetőleg nem adtak megbízást a felperesnek a per vitelére. A másodfokú bíróság által megítélt összeg ezáltal a felperest jogalap nélkül gazdagítja.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult. A felperes jogi álláspontja szerint a jogerős ítélet megalapozott és jogszerű.

A Pp. 270. §-ának (2) bekezdése alapján a Legfelsőbb Bíróság azt vizsgálta, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okokból jogszabálysértő-e.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

Az alperes a felülvizsgálati kérelmében a felperes jogképessége vizsgálatának hiányát tévesen kifogásolta. A felülvizsgálati kérelem valójában a keresetőségi jog hiányára utalt, ez azonban eltér a Pp. 48. §-a szerinti perbeli jogképességtől, amivel a felperes rendelkezik, mert a polgári jog szabályai szerint jogok illethetők és kötelezettségek terhelhetők. A keresetőségi jog az, amely a per tárgya és a fél közötti anyagi jogi kapcsolatra vonatkozik, vagyis arra, hogy a felperest megilleti-e a keresettel érvényesített jog az alperessel szemben, ennek eldöntése jelenik meg a keresetnek helyt adó vagy elutasító ítéletben.

Az alperes ismételten hivatkozott azokra a körülményekre, amelyek miatt álláspontja szerint alappal tagadta meg a fennmaradáshoz, illetőleg a tovább építéshez szükséges engedélyhez a hozzájáruló nyilatkozatát, ezeket azonban a jognyilatkozat pótlása iránti kereset elbírálásakor a bíróság már értékelte, az alperes eljárásának jogellenessége ítélt dologgá vált, miként a kártérítési igény jogalapja is a jogerős közbenső ítélet szerint, így ezeket a kérdéseket az alperes a felperessel szemben vitássá a felülvizsgálati eljárásban nem teheti [Pp. 229. § (1) bekezdés].

A jogerős ítéletben a bíróság megalapozottan állapította meg, hogy az alperes magatartása miatt költözött a felperes és házastársa albérletbe. A Pf.II.20.368/2008/7. számú rész- és közbenső ítéletben a másodfokú bíróság már megállapította, hogy a 2006. december 5-től 2007. szeptember 15-ig érvényesített albérleti díj jogalapja és összegszerűsége megalapozott, továbbá azt is, hogy a becsatolt bérleti szerződés alapján az albérleti díj összegszerűsége is igazolt. A folytatódó eljárásban hozott másodfokú ítéletben a másodfokú bíróság az alperes bizonyítási indítványainak mellőzését kellően meg is indokolta. Ugyancsak megalapozott az illetékfizetéssel kapcsolatos kárigény tekintetében hozott döntés. A másodfokú bíróság részletes és helytálló indokát adta annak, hogy az ezen a címen előterjesztett követelés mely része áll okozati összefüggésben az alperes jogellenes magatartásával és mely részét viseli a felperes a saját felróható magatartása miatt. A felperes elmaradt haszon címén igényelte a napkollektoros beruházásokra nyújtott állami támogatás elvesztéséből eredő kárát. Az alperesnek a felperes büntetett előéletével kapcsolatos állításaival szemben a támogatási szerződést a felperessel 2007. február 8-án megkötötték, így a felperes a támogatást megkapta volna, ha a szerződésben foglaltakat teljesíti. A másodfokú ítélet indokolása részletesen tartalmazta a szerződés értelmezése alapján azt a szerződésszegést, amely az

alperes magatartásával áll összefüggésben és amelynek hiányában a támogatáshoz az alperes bizonyosan hozzájutott volna, ezért e körben a kártérítési kereset alapos volt.

A többlethasználati díj megfizetése iránti keresetnek helyt adó döntést az alperes azért vitatta, mert álláspontja szerint nincs többlethasználat. A többlethasználat tényét az elsőfokú bíróság az adásvételi szerződés tartalma, illetőleg a rajzos melléklete és H.S. igazságügyi földmérő szakértő szakvéleménye alapján határozta meg figyelembe véve, hogy az alperesnek a tulajdoni hányadok módosítására irányuló keresetét a bíróság jogerős ítélettel már elutasította. A bíróság a bizonyítékok Pp. 206. §-ának (1) bekezdése szerinti mérlegelésével megalapozottan állapította meg a többlethasználat tényét és mértékét, illetőleg a többlethasználati díjat.

Mindezekre tekintettel a felperes kártérítési igényét elbíráló jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okok miatt nem jogszabálysértő, ezért azt a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 274. §-ának (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül meghozott határozatával a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta. A másodfokú bíróság által elutasított viszontkereset tekintetében a felülvizsgálati kérelem nem utalt jogszabálysértésre, így ezzel a Legfelsőbb Bíróság nem foglalkozhatott, annak ellenére, hogy a kérelem a „felperest az okozott kár megtérítésére” kötelező döntésre is irányult.

A Pp. 270. §-ának (1) bekezdése szerint alkalmazott Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte a Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati eljárásban pervesztes alperest a felperes felülvizsgálati eljárási költségének a megfizetésére, valamint a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése alapján a le nem rótt felülvizsgálati illeték megtérítésére.

Budapest, 2011. június 20.

Dr. Havasi Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Udvary Katalin s.k.
előadó bíró, Dr. Almásy Mária s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

bírósági tisztviselő
HM