

A Fővárosi Ítéltábla a Lukács Ügyvédi Iroda és dr. Rózsa Attila ügyvéd által képviselt felperes neve (**felperes címe**) felperesnek - a Garamvölgyi Ügyvédi Iroda és a Bálint Attila Ügyvédi Iroda által képviselt **alperes neve** (alperes címe) alperes ellen közigazgatási jogkörben okozott kár megtérítése iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2011. június 15. napján kelt 40.P.25.997/2010/11. számú ítélete ellen a felperes által 12. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt az alperesnek 312.500 (háromszáztizenkétezer-ötszáz) forint másodfokú perköltséget, és térítsen meg az államnak külön felhívásra 900.000 (kilencszázezer) forint feljegyzett fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes keresetében 273.944.219 forint tőke és ezen összeg késedelmi kamata, valamint perköltség megfizetésére kérte kötelezni az alperest a Ptk. 349. és 339. §-a, valamint a Ptk. 6. §-a alapján.

Előadta, hogy egyik tulajdonosa, az A. Kft. 2007. június 5-én kelt szerződéssel megvásárolta a ... helyrajzi számú ingatlant. A szerződés megkötése előtt az alperes építéshatósági csoportjánál arról tájékoztatták, hogy a telekre 18 lakásos társasház építhető, ezért az ingatlan megvásárlása mellett döntött. Az A. Kft. az adásvételi szerződést később felbontotta és az adásvételi szerződést - a perbeli ingatlanra - a felperes kötötte meg 2007. november 20-án. A tervezési szerződés megkötése után a tervező is folyamatosan egyeztetett az alperessel a tervezett 18 lakásos épületről. Az alperes a tervezett épületre az építési engedélyt 2008. március 31-én kiadta, amely 2008. április 14-én jogerőre emelkedett. Ezt követően a felperes az építkezést megkezdte. Az építkezés megkezdésekor már 5 lakást

értékesítettek, 3 lakás esetében pedig vételi szándéknyilatkozat volt, és 6 üzletre is az adásvételi szerződés elő volt készítve. Az előértékesítésre azért volt szükség, mert a felperes az épületet bankkölcsönből kívánta finanszírozni. Az egyik szomszéd fellebbezése folytán azonban az alperes a jogerőt visszavonta és a fellebbezést elbíráló Közép-magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal az építési engedélyt visszavonta. A határozat szerint a telek L4-.... övezetbe tartozik, ezért lakásfunkciójú épületben 18 lakás helyett csak 9 lakás lett volna építhető. A másodfokú határozat után a felperes egyeztetést kezdeményezett az alperessel, közigazgatási határozat felülvizsgálata iránti pert nem kezdeményezett, amely azonban nem jelenti a rendes jogorvoslat igénybevételének elmulasztását. Az alperesi önkormányzat ezt követően a telek övezeti besorolását és a beépíthetőséget megváltoztatta. A felperes a terveket átdolgozta, amelyet az alperes elfogadott és 2009. július 19-én jogerőre emelkedett határozatával 25 lakásra és 7 üzletre új építési engedélyt adott. Időközben azonban a piaci helyzet jelentősen megváltozott, ezért a felperes az új tervek alapján az építkezést nem tudta megkezdeni, a gazdasági válság hatása miatt ugyanis a lakások nem lennének értékesíthetők.

A felperes álláspontja szerint az alperes jogellenes magatartása abban áll, hogy közigazgatási jogkörben eljárva a jogszabályok tartalmára nézve téves tájékoztatást adott és a jogszabályok téves értelmezésével adta ki az építési engedélyt, megszegve saját 60/2006. (IX. 12.) önkormányzati rendeletét. Ezen jogellenes alperesi magatartással összefüggésben a felperest kár érte, amelyet az alperes köteles megtéríteni. A kár összegét a kft. alapításával, az ingatlan megvásárlásával, a bankkölcsön átvállalásával kapcsolatosan felmerült költségekben, egyéb, szerződésekből származó kiadásokban és elmaradt haszonban jelölte meg. Azt elismerte, hogy a szomszédok fellebbezési jogról lemondó nyilatkozatát az alkalmazottai szerezték be, és V. R. V. fellebbezésének elbírálását az tette lehetővé, hogy az aláírás nem a névaláírótól származott. Álláspontja szerint a hamisítás ténye keresete elbírálása szempontjából közömbös, mert keresete kizárólag azon alapul, hogy az alperes a BVKSZ. és a PPVSZ. szabályait sértő határozatot hozott.

Alperes a kereset elutasítását kérte és perköltséget igényelt. Álláspontja szerint az építési engedély kiadását megalapozó jogszabályok mérlegelési lehetőséget biztosítottak az alperes számára, amellyel az elsőfokú építési hatóság élt is. A másodfokú építési hatóság a jogszabályt szűkebben értelmezte és az építési engedély kiadását megtagadta. A jogszabály-értelmezési kérdésben való tévedés azonban nem jogellenes magatartás. A fellebbezésre nyitva álló határidő alatt a felperes gyűjtötte össze a fellebbezésre jogosult szomszédoktól a fellebbezésről lemondó nyilatkozatot és ennek alapján lett az építési engedély jogerős. Az építési engedély 6 napig volt jogerős, mert a jogerőtől számított 6. napon az engedély végrehajtása felfüggesztésre került. Életszerűtlen, hogy ennyi idő alatt olyan összegű kára keletkezett volna a felperesnek, amelyet a perben érvényesít. Egyébként a felperes és az alperes között igazolható módon az egyeztetési tárgyalások csak 2009. január 8-án kezdődtek meg.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította és kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 625.000 forint perköltséget, és az államnak -külön felhívásra - 900.000 forint feljegyzett eljárási illetéket.

Az elsőfokú bíróság elsődlegesen azt vizsgálta, hogy fennállnak-e a kártérítés Ptk. 349. §-ának (1) bekezdésében meghatározott speciális, valamint a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdésében meghatározott általános feltételei.

A speciális feltételekkel kapcsolatosan az volt az álláspontja, hogy a közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálatát a felperesnek nem kellett kérnie, mert a 43. számú Polgári Kollégiumi álláspont egyértelműen rögzíti, hogy a közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata nem rendes jogorvoslat. A felperes választhatott, hogy a bírósági felülvizsgálat kezdeményezésével kísérli-e meg az őt ért kárt elhárítani, vagy a közigazgatási jogkörben okozott kár megtérítése iránt indít pert.

A Ptk. 339. §-ának (1) bekezdésében írt általános kártérítési feltételek közül nem találta alaposnak a felperesnek az alperes jogellenes magatartására vonatkozó álláspontját. Az alperes magatartása: a felperes részére adott tájékoztatás, és az építési engedély kiadása a 23/69-3/2008. március 31-én kelt határozatban öltött testet. E határozat jogerőre emelkedett, ezért a felperes jóhiszeműen és jogszerűen kezdhette meg az értékesítést, illetőleg a lakások előértékesítését, valamint a beruházás előkészítését.

A másodfokú közigazgatási szerv határozata alapján az elsőfokú bíróság rögzítette, hogy a PPVSZ. a telket az L4-.... övezetbe sorolta. A PPVSZ. 52. §-ának (1) bekezdése erre az övezetre előírta, hogy ott oktatási, művelődési, kulturális, egészségügyi, igazgatási és sportcélú létesítmények, valamint maximum 2000 m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi épületek helyezhetők el. A Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló 47/1998. (X. 15.) Fővárosi Közgyűlési Rendelet 24. § (5) bekezdése szerint az L4-es övezetbe speciális alapintézményi építési övezetek hozhatók létre, amelyeken oktatási, művelődési, kulturális, egészségügyi, igazgatási épületek helyezhetők el, illetve a keretövezetben meghatározott maximális bruttó szintterületi mutatójú kiskereskedelmi épületek, amelynek érdekében az általános keretszabályozási háttérértéktől eltérő értékek meghatározhatók. Az alperesi önkormányzat létrehozta a speciális övezetet azzal, hogy az érintett ingatlant az L4-.... övezetbe sorolta. Élt is a nagyobb határérték meghatározására biztosított lehetőséggel, és megnövelte a beépíthetőségi paramétereket. Ugyanakkor a PPVSZ. az intenzív kertvárosias lakóterületek általános előírásainál a 37. § (11) bekezdésében a teleknagyságtól függően maximálta a lakóövezetben elhelyezhető lakások számát, amely az építési engedélyben biztosított 18 lakás helyett csupán 9 lakás építését tette volna lehetővé. A másodfokú határozat arra az álláspontra helyezkedett, hogy az általános lakóövezeti korlátozás kihat a speciális alapintézményi funkcióra szolgáló övezet beépíthetőségére is. A BVKSZ. 24. § (1), (3) és (5) bekezdései a lakóterületen elhelyezkedő építmények körét szabályozza, megengedve, illetve egyes funkciójú épületeket tiltva. Amit nem tilt, illetve amit nem enged meg kifejezetten, az elvileg létesíthető, ám ez esetben a saját kategóriájára vonatkozó korlátozások mellett. Minthogy a perbeli telek speciális alapintézményi funkciójú ingatlan volt, az azon tervezett lakások engedhetők, de a lakóövezetekre érvényes

maximumig, a megművelt beépíthetőség viszont már lakások építésére nem használható fel.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy különféle eredetű és szintű jogszabályok egymással összefüggő, egymás mellett párhuzamosan érvényesülő szabályait kellett az elsőfokú építési hatóságnak a konkrét építési tervre alkalmaznia, és e jogszabályok értelmezése során a másodfokú építési hatóságtól eltérő eredményre jutott. Mivel a kérelemhez pontosan illeszkedő konkrét értelmezést meg nem kívánó jogszabály a perbeli építési telekre nem vonatkozott, ezért jogalkalmazás és jogértelmezés eredményeképpen jutott az elsőfokú építési hatóság arra az eredményre, hogy az építési engedély kiadható. Azt, hogy az építési engedély kiadása számos jogszabály-értelmezést feltételezett, a kihallgatott tanúk is alátámasztották. Az alperes jogszabály értelmezésében az elsőfokú bíróság kirívóan súlyos jogértelmezési tévedést nem talált, ezért a jogellenes magatartás hiányában a felperes keresetét elutasította.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes fellebbezett, amelyben elsődlegesen az ítélet megváltoztatását és az alperes marasztalását keresete szerint kérte. Másodlagosan, amennyiben a bíróság azt állapítaná meg, hogy az összegszerűség nem bizonyított, akkor az elsőfokú ítélet megváltoztatását akként kérte, hogy közbenső ítélettel a másodfokú bíróság a felperes keresetének jogalapját állapítsa meg és az összegszerűség vonatkozásában utasítsa az elsőfokú bíróságot a per további tárgyalására.

Az volt az álláspontja, hogy tévedett az elsőfokú bíróság akkor, amikor az alperes tévedését olyannak minősítette, amely nem kirívóan súlyos jogértelmezési tévedés. A bíróság tévedését az okozta, hogy a perbeli másodfokú közigazgatási határozatot nem megfelelően értelmezte, abban ugyanis a lényegi elutasítási ok nem az, hogy 18 lakás helyett csak 9 db lakás építhető, hanem az, hogy a telekre egyáltalán nem lehetett volna lakásfunkciót tartalmazó épületet elhelyezni, csak alapintézményi funkciójút. Erre tekintettel mondta ki a másodfokú határozat, hogy a tervezett építmény funkciójában nem felel meg az övezeti előírásoknak. Az elsődleges elutasítási ok vonatkozásában a másodfokú építési hatóság teljesen egyértelmű megállapításokat tett, amely szerint a BVKSZ. 24. § (5) bekezdése és a PPSZ. 52. §-a nem tartalmaz párhuzamos szabályozást és nem azt mondta ki, hogy alapintézményi funkció is elhelyezhető a lakófunkció mellett, hanem azt, hogy az övezet speciális alapintézményi funkció elhelyezésére szolgál, illetve a BVKSZ. kategorikusan felsorolja, hogy az alapintézményi övezetben milyen rendeltetésű alapintézményi épületek helyezhetők el. Az csak a határozat másodlagos indoka, hogy ilyen szabályozás hiányában sem lett volna 18 lakásra vonatkozóan az építési engedély kiadható. Utal arra is, hogy az elsőfokú építési hatóság az Étv. 18. §-ának (1) bekezdését és 36. §-ának a) pontját is megsértette, ennek alapján sem lett volna az építési engedély kiadható. Mindezek alapján megállapítható, hogy az alperesi elsőfokú hatóság tévedése nem abban merült ki, hogy tévesen állapította meg az engedélyezhető lakás- és üzletszámot, hanem abban, hogy ugyanezen jogszabályok alapján ilyen típusú ingatlant nem is lehetett volna engedélyezni. Ezen tévedése már nem minősülhet nem kirívóan súlyos jogértelmezési tévedésnek, mert ebben a kérdésben nincs jogértelmezési feladat, azt mind a BVKSZ., mind pedig a

PPVSZ. egyértelműen meghatározza. A bíróság nem vette figyelembe azt a körülményt, hogy az építési engedély kiadásához az alperesi önkormányzatnak kétszer is módosítani kellett saját jogszabályát ahhoz, hogy a módosított építési engedély kiadható legyen. E körben utalt az EBH 2001/526. számú eseti döntésre, amely kiemeli, hogy nem lehet szó a felróhatóság körén kívül eső téves jogalkalmazásról, ha a jogszabály rendelkezése teljesen és nyilvánvalóan egyértelmű, a ténymegállapítás, a döntés pedig nem mérlegelés eredménye. Álláspontja szerint az elsőfokú alperesi szerv akkor járt volna el helyesen, ha az adott ügyben az engedély kiadása előtt a másodfokkal egyeztetést folytat le és ennek eredményeként a saját rendeletét még az engedély kiadása előtt módosította volna a felépíthető épület funkciója, illetőleg a megépíthető lakások darabszáma vonatkozásában. A fellebbezési tárgyaláson kérdésre megerősítette, hogy kizárólag az elsőfokú határozatot és annak tartalmát tekinti az alperes jogellenes magatartásának a fellebbezésében kifejtett okból. Hangsúlyozta azt is, hogy a perben semmilyen jelentősége nincs annak: a másodfokú építési hatóság fellebbezés eredményeként változtatta meg az elsőfokú határozatot, mert bármikor ellenőrizhette volna az építkezés jogszerűségét.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Elsődlegesen arra hivatkozott, hogy a fellebbezésben új tényre alapozza a felperes az alperes jogellenes magatartását, ezért az a Pp. 235. §-ába ütközik. Érdemben fenntartotta azt az álláspontját, hogy az alperes nem valósított meg jogellenes magatartást, mert jogszabály értelmezésén alapult a másodfokú építési hatóságtól eltérő álláspontja. Kifogásolta, hogy a felperes a jogellenesnek minősített alperesi magatartás és a kár közötti okozati összefüggés fennállását nem fejtette ki. Az volt az álláspontja, hogy e körben jelentősége van annak, hogy a felperesi magatartás miatt látszott a határozat jogerősnek, ennek hiányában pedig a felperes az építkezést nem kezdhette volna meg.

A felperes fellebbezése nem alapos.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét teljes terjedelemben vizsgálta felül, mert annak fellebbezés hiányában első fokon jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt (Pp. 228. § (4) bekezdés).

A Fővárosi Ítéltábla nem osztotta az alperes azon álláspontját, hogy a felperesi fellebbezés elbírálásának a Pp. 235. § (1) bekezdése akadálya lenne. A felperes fellebbezésében kifejtett új álláspont ugyanis az volt, hogy az alperes határozatának jogellenessége nem abban nyilvánul meg, hogy 9 lakás helyett 18 lakás építését engedélyezte, hanem abban, hogy lakás építését ebben az övezetben engedélyezte. Ebben az előadásban új tény nincs, a felperes a fellebbezésben és a keresetlevélben is azt a tényt állította, hogy az alperes első fokon hozott határozata jogellenes, mert az a PPVSZ. szabályaiba ütközik. Ezen a tényállításon a fellebbezésben sem változtatott, csupán a határozat jogszabályba ütközését mással indokolta. Erre figyelemmel a felperesi fellebbezés érdemi elbírálásának nem volt akadálya.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság által helyesen megállapított tényállást a következőkkel egészíti ki.

V. R. V. helyett a fellebbezési jogról lemondó nyilatkozatot a felperes alkalmazásában álló T. V. írta alá. V. R. V. fellebbezése folytán az alperes az építési engedély végrehajtását 2008. április 20. napján felfüggesztette és erről a felperest értesítette.

A tényállás kiegészítésére a 10/F/1. alatt csatolt nyomozást megszüntető határozat alapján került sor, amely T. V.-t az okirat-hamisítás miatt indult eljárásban elkövetőként jelöli meg. Ezt a megállapítást megerősítette, a felperes ügyvezetője B. L., aki elmondta, hogy két alkalmazottjuk T. V. és a fia B. R. feladata volt a szomszédoktól beszerezni a fellebbezési jogról lemondó nyilatkozatot. A büntetőeljárásban szerzett írásszakértői vélemény alapján azonban fia kikerült a gyanúsítottak köréből. Az építési engedély végrehajtásának felfüggesztését és az erről történt értesítést B. L. ügyvezető elismerte (10. számú jegyzőkönyv).

A fentiekkel kiegészített tényállás mellett az elsőfokú bíróság döntése megalapozott, jogi indokait a Fővárosi Ítéltábla a következőkkel egészíti ki, illetve pontosítja.

Az elsőfokú bíróság az alperes felelősségét megalapozottan vizsgálta a Ptk. 349. §-ának (1) és a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdése alapján, hiszen a felperes kereseti tényelőadása szerint a közigazgatási jogkörben eljáró alperes jogellenes magatartása okozta a kárát. Az elsőfokú eljárás során a felperes két jogellenes magatartást jelölt meg, részben a beépíthetőségre vonatkozó jogszabályba ütköző tájékoztatást, másrészt a jogszabályba ütköző módon kiadott építési engedélyt. Az elsőfokú ítélet szerint e két magatartás az építési engedélyt kiadó határozatban öltött testet, ezért a határozat tartalmát vizsgálta. Fellebbezésében ezt a felperes nem kifogásolta, majd a fellebbezési tárgyaláson úgy nyilatkozott, hogy kizárólag az elsőfokú határozatot és annak tartalmát tekinti jogellenes magatartásnak. A Fővárosi Ítéltábla azért már csak azt vizsgálta, hogy az elsőfokú határozattal és annak tartalmával okozati összefüggésben megalapozott kárigény felmerülhet-e.

A felperest terhelte a Pp. 164. §-ának (1) bekezdése alapján a Ptk. 349. §-ának (1) bekezdésében szabályozott speciális feltételek fennállásának, és a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdése alapján az általános feltételek közül a jogellenes magatartásnak, a kárnak és a kettő közötti okozati összefüggésnek a bizonyítása, míg a felróhatóság alól kimentésre az alperesnek lett volna lehetősége.

A Ptk. 349. §-ának (1) bekezdése szerint a közigazgatási jogkörben okozott kárért való felelősséget csak akkor lehet megállapítani, ha a kár rendes jogorvoslattal nem volt elhárítható, illetőleg a károsult a kár elhárítására alkalmas rendes jogorvoslati lehetőséget igénybe vette. A törvény szövegéből az következik, hogy általában csak a másodfokú közigazgatási határozat tud kárt okozni, kivéve: ha a határozat ellen nincs jogorvoslat, vagy a kár elhárítására a jogorvoslat nem alkalmas.

A felperes kérelmének megfelelő tartalommal kiadott és jogerőre emelkedett építési engedély a törvényi feltételek hiányában nem alapozhatja meg az alperes kártérítési felelősségét. Erre azért sincs lehetőség, mert a Ptk. 342. §-ának (2) bekezdése szerint nem jár kártérítés, ha a kárt a károsult beleegyezésével okozták. A perbeli

esetben azonos tartalommal az építési engedély kiadását a felperes kérte, és a kérelem teljesítésének következménye, hogy a lehetséges jogorvoslati lehetőséget nem vette igénybe.

A nem jogerős határozat kárt azért nem okozhat, mert semmilyen építési tevékenységre nem jogosít, és nem kötelez. A perbeli esetben a kiadott építési engedély 6 napig valóban jogerősnek látszott, de valójában nem volt jogerős, mert V. R. V. az építési engedély elleni fellebbezési jogáról nem mondott le. Az a helyzet, hogy az építési engedély jogerősnek tűnt, a felperes érdekében eljáró alkalmazott hamisításának eredményeként jött létre. A munkavállaló által okozott kárért pedig a Ptk. 348. §-a alapján a felperes és nem az alperes felel.

Ezen túlmenően a felperes által megjelölt károk túlnyomó többsége nem is áll okozati összefüggésben a felperes által megjelölt magatartással. Az ugyanis fogalmilag kizárt, hogy a kár a károkozó magatartás kifejtése előtt bekövetkezzen. A felperes a tervezett épületre a tervek módosítása után az építési engedélyt megkapta, ezt követően azonban az építkezést mégsem valósította meg, de ennek oka saját előadása szerint a gazdasági világválság és a 2009. július 1. napjával bekövetkezett jogszabályi változások (szociálpolitikai kedvezmény és kamattámogatott hitelek megszüntetése) és nem az építési engedély hiánya.

Az elsőfokú határozat tartalma a másodfokú építési hatóság döntése szerint jogszabályba ütközött, ezért arra a felperes megalapozottan hivatkozott, hogy a határozat jogellenes volt, de mivel az elsőfokú nem jogerős közigazgatási határozat nem tud kárt okozni, ezért a Fővárosi Ítéltábla az alperesnek a felróhatóság kimentése körében előadott - és az elsőfokú bíróság által megalapozottan elfogadott - érveit már külön nem vizsgálta.

A kifejtettekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért köteles megfizetni az alperes perköltségét a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján, amelynek összegét a Fővárosi Ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-ának (5) bekezdése alapján határozott meg.

A le nem rótt illetékre vonatkozó rendelkezés az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. §-ának (3) bekezdése folytán alkalmazandó 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdésén alapul.

Budapest, 2012. január 5.

. Czukorné dr. Farsang Judit s.k.
a tanács elnöke

Világhyiné dr. Böcskei Terézia s.k.
előadó bíró

Dr. Magosi Szilvia s.k.
bíró

A kiadmány hiteléül: