

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.I.20.863/2011/6. szám

A Debreceni Ítéltábla a dr. Balku János (címe) ügyvéd által képviselt felperes neve (címe) felperesnek, a dr. D. Cs. jogtanácsos által képviselt Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal (címe) alperessel szemben közigazgatási jogkörben okozott kár megtérítése iránt indított perében a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 9.P.21.373/2011/3. számú ítélete ellen a felperes részéről 5. sorszám alatt előterjesztett és Pf.3. sorszám alatt módosított fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

A felperes, mint vevő és a **"K.I." Kft.**, mint eladó között 2003. november hó 4. napján adásvételi előszerződés jött létre, amely szerint a szám alatti ingatlan 51/494 tulajdoni hányadára a jogerős építési engedély kiadását követő 15 napon belül, de legkésőbb 2003. december hó 20. napjáig szerződést kötnek, amely ingatlanon 2004. szeptember hó 1. napjáig, illetve a jogerős építési engedély kiadásától számított 10 hónapon belül az eladó kivitelezésében egy 5 darab lakást, 5 darab garázst, 5 darab tárolót és 1 darab szeméttárolót magába foglaló társasház kerül felépítésre.

A felperes fia, **L. I.**, mint álagvevő és a felperes, mint a haszonélvezeti jog vevője, valamint a **"K.I." Kft.**, mint eladó között 2003. december hó 16. napján adásvételi szerződés jött létre, amelyben a vevők építési telekként megvásárolták ezen ingatlan 66/494 tulajdoni hányadát, ami a társasház földszintjén kialakításra kerülő 3. számú 15,16 m² alapterületű garáznak, a földszint 2. számú 1,81 m² alapterületű tárolónak és a II. emeleti 4. számú 49,21 m² alapterületű lakásnak felel meg. A szerződés 5. pontja szerint az eladó építési engedély módosítása iránti kérelmet fog előterjeszteni a II. emelet feletti tetőtér beépítése érdekében, miáltal a perbeli lakáshoz a tetőtérben 20,37 m² (bruttó 34,77 m²) ingatlanrész kerül kialakításra 120 000 Ft/m² áron. Amennyiben az eladó erre

nem kap engedélyt, a tetőtér közös tulajdonban marad. A felek 2004. március hó 4. napján építési szerződést kötöttek a kivitelezésre, amelyben kitértek arra, hogy a tetőtér beépítése az adásvételi szerződés szerint történik, s e vonatkozásban az építési engedély módosítása szükséges.

Debrecen Megyei Jogú Város Jegyzője a 2004. január hó 27. napján kelt és 2004. április hó 7. napján jogerőre emelkedett 185.857/11/2003. iktatószámú határozatával engedélyt adott a **"K.I." Kft.**-nek arra, hogy a szám alatti ingatlanon a csatolt műszaki terveknek megfelelő építési munkát végezzen. A felperes 2004. december hó 13. napján meghatalmazást adott a **"K.I." Kft.**-nek, hogy az építési engedély módosításával kapcsolatban eljárjon. A jegyző a 2004. december hó 15. napján kelt és 2005. január hó 17. napján jogerőre emelkedett 24.781/9/2004. iktatószámú határozatával módosította az építési engedélyt 7 darab lakás és 1 darab iroda kialakítására adva engedélyt, majd a 2006. február hó 21. napján kelt és 2006. augusztus hó 23. napján jogerőre emelkedett 10.880/3/2006. iktatószámú határozatával engedélyt adott a II. számú lépcsőház padlásterének beépítésére egy darab 72,04 m² hasznos alapterületű négyszobás lakással. A jegyző a 2005. március hó 31. napján kelt és 2005. május hó 27. napján jogerőre emelkedett 25.409/3/2005. iktatószámú határozatával ideiglenes jelleggel, majd a 2007. január hó 29. napján kelt és 2007. április hó 25. napján jogerőre emelkedett 16.245/2/2007. iktatószámú határozatával véglegesen adta meg a használatbavételi engedélyt.

A felperes az építési engedélyt módosító határozatokról 2004. december hó 23. és 2009. augusztus hó 6. napjain, az ideiglenes használatbavételi engedélyről 2005. április hó 11. napján, a végleges használatbavételi engedélyről pedig 2009. augusztus hó 27. napján értesült. Ő 2009. szeptember hó 14. napján tartalma szerint fellebbezést terjesztett elő a végleges használatbavételi engedély tárgyában hozott határozat ellen, amelyet a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztálya a 2011. június hó 14. napján kelt 808-2/2011/Ha-Db. iktatószámú végzésével elkesettség miatt érdemi vizsgálat nélkül elutasított; a felperes e végzés ellen nem terjesztett elő fellebbezést.

A felperes keresetében 15 580 961 Ft nem vagyoni kártérítés megfizetésére kérte kötelezni az alperest, mert annak jogellenes magatartásával okozati összefüggésben őt az általa megvásárolt lakás vételárával azonos összegű nem vagyoni kár érte. Ennek okát abban jelölte meg, hogy hiába fizette ki a teljes vételárat az általa megvásárolt lakás tetőtérének beépítésére, azért nem kapott semmit, ugyanis a **"K.I." Kft.** a tetőtér beépítésére nem kért építési engedélyt, így az a társasház közös tulajdonában maradt. Az épület bontását bármikor elrendelhetik egészen 2017. évig, mert már az építés engedélyezésére is jogszabályba ütköző módon került sor. Az alperesnek ugyanis már az építési engedély iránti kérelmet el kellett volna utasítania, mert a tervhez képest eggyel több lakás építésére került sor. Az építési engedély és annak módosítása ellen azért nem élt fellebbezéssel, mert a **"K.I." Kft.** tudatosan megtévesztette őt, 2004. év decemberében többször azt ígérte, hogy az építési engedélyt módosítja a tetőtér beépítése vonatkozásában. Azzal, hogy az alperes nem értesítette őt a határozatáról, előnyt biztosított a **"K.I." Kft.**-nek, hogy nyugodtan pert indíthasson ellene, így az jogalap nélkül gazdagodott, másrészt a törvény be nem tartása miatt több kisebb lakást épített, amit sikerült eladnia.

Az alperes a kereset elutasítását kérte, perköltséget nem igényelt. Álláspontja szerint a felperes nem merítette ki a rendelkezésre álló jogorvoslati lehetőségeket és őt az eljárásával okozati összefüggésben nem is érte kár.

Az elsőfokú bíróság a 3. sorszám alatt meghozott ítéletében a felperes keresetét elutasította.

Határozatának indokolása szerint csak azt követően vizsgálható a kártérítő felelősség általános feltételeinek fennállása, ha a közigazgatási jogkörben okozott kárért való felelősség prejudiciális feltétele adott, azaz ha a kár rendes jogorvoslattal nem volt elhárítható, illetve a károsult a kár elhárítására alkalmas rendes jogorvoslati lehetőségeket igénybe vette. A rendes jogorvoslati lehetőség elmulasztása általában önmagában kizárja a közigazgatási szerv marasztalását. A mulasztás nem menthető ki azzal, hogy a fellebbezés úgyszólván hiábavaló lett volna, mert a kárigényt elbíráló bíróság nem veheti át a közigazgatási szerv hatáskörét, nem vizsgálhatja, hogy a rendes jogorvoslat igénybevétele mennyiben lett volna alkalmas az okozott kár elhárítására (BH 2002/184., Legfelsőbb Bíróság Határozatainak Hivatalos Gyűjteménye 2000/1/199.). A rendes jogorvoslati eljárásnak a Ptk. 349. §-ának (1) bekezdése szerinti előírása csak akkor valósul meg, ha a benyújtott jogorvoslat formájában és tartalmában alkalmas volt az állított jogellenes és kárt is okozó közhatalmi magatartás jogorvoslati eljárás keretében történő korrigálására.

A felperes a végleges használatbavételi engedély tárgyában hozott határozatról 2009. augusztus hó 27. napján értesült, amely ellen a fellebbezését 2009. szeptember hó 14. napján elkésztetten terjesztette elő, ezért az érdemi vizsgálat nélkül került elutasításra. Emiatt nem volt megállapítható, hogy a jogorvoslati kérelem mennyiben lett volna alkalmas az általa állítottan jogellenes és kárt is okozó közhatalmi aktus korrigálására. Az elsőfokú bíróság mellőzte a felperes szakértői bizonyítás iránti bizonyítási kérelmének teljesítését, mert a közigazgatási jogkörben okozott kárért való felelősség előfeltételének hiányában a kártérítési felelősség általános feltételeinek fennállta nem volt vizsgálható.

Az eljárás tárgyi illetékfeljegyzési jogos volta miatt le nem rótt kereseti illeték a pereszes felperesnek az eljárási illeték viselésére kiterjedő részleges személyes költségmentessége okán az állam terhén maradt.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben az ítélet megváltoztatásával a keresetének történő helyt adást kérte. Álláspontja szerint nincs szó a rendes jogorvoslat igénybevétele elmulasztásáról, mert ilyennek nem értékelhető a rá rendelkezést nem tartalmazó, s számára fel nem ismerhetően valótlán tartalmú, azaz látszólag nem sérelmes határozat elleni fellebbezés elmulasztása az 1027.(?) számú PK állásfoglalás(?) értelmében. A használatbavételi engedélyt megadó határozatot ilyennek kell tekinteni, mert a valósággal ellentétesen azt rögzítette, hogy az építkezés az engedélynek megfelelően történt, aminek az ellenőrzésére az ehhez szükséges ismeretek hiányában a felperesnek nem volt lehetősége. A fellebbező feltehetően az EBH 2004/1027. szám alatt közzétett eseti döntésre kívánt hivatkozni.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében - tartalma szerint - az első fokú ítélet helybenhagyását kérte annak helyes indokai alapján.

Az ítélet tábla a fellebbezést a Pp. 256/A. §-a (1) bekezdésének f) pontja alapján tárgyaláson kívül bírálta el, és azt alaptalannak találta a következők szerint:

Az elsőfokú bíróság a tényállást a jogvita elbírálásához szükséges mértékben feltárta, s abból helytálló következtetésre jutott, aminek az indokaival is egyetértett az ítélet tábla.

Csupán a fellebbezésben foglaltak miatt mutat rá, hogy az államigazgatási jogkörben okozott kár megtérítésének az egymással összefüggő, azaz konjunktív feltételei a közhatalmi tevékenységével összefüggésben bekövetkezett kár, a károkozó magatartásának jogellenessége és annak felróhatósága, valamint az ezek közötti okozati összefüggés a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdéséből következően, továbbá az előző feltételekkel összefüggő, de egymással vagylagos, azaz diszjunktív relációban lévő feltétele a Ptk. 349. §-ának (1) bekezdése alapján az, hogy a kár rendes jogorvoslattal nem volt elhárítható, illetve a kár elhárítására alkalmas rendes jogorvoslati lehetőségeket a károsult igénybe vette. Az egymással vagylagos viszonyban lévő feltételek egyike mellett a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdésén alapuló konjunktív feltételek együttes fennállása lett volna szükséges az alperes kártérítési felelősségének a megállapításához, amelyek közül már egynek a hiánya is kizárta azt.

Helytállóan mutatott rá az elsőfokú bíróság, hogy a felperes nem merítette ki a rendelkezésére álló rendes jogorvoslati lehetőséget, hiszen az elkésett fellebbezés előterjesztése ilyenek nem volt tekinthető, ami miatt eleve alaptalan volt a keresete. Ezzel összefüggésben a fellebbezési érvelés nem vezethetett eredményre, ugyanis egyrészt a végleges használatbavételi engedélyt megadó határozat a felperesre is vonatkozott, másrészt annak felismerése, hogy az adásvételi szerződésben előrevetített tervmódosításra nem került sor, és a tetőtérben egy darab önálló lakásingatlant leszámítva további, a II. emeleti lakásokhoz tartozó ingatlanrészek nem kerültek kialakításra, egy laikus számára is könnyen lehetséges lett volna. Emiatt a felperes elmulasztotta igénybe venni az általa sérelmesnek és károkozónak tartott határozattal szemben nyitva álló rendes jogorvoslati lehetőséget, ez pedig kizárta az alperes marasztalását.

Megjegyzi az ítélet tábla, hogy a nem vagyoni kártérítés alapjául előadott ok, nevezeten a tetőtéri ingatlanrésze a kizárólagos tulajdonszerzés elmaradása és az épület állítása szerint bontással való fenyegetettsége tipikusan a vagyoni károk körébe tartozó. A felperes nem jelölt meg olyan körülményt, ami felvetné az oldalán bekövetkezett nem vagyoni kár bekövetkezésének a lehetőségét, ez pedig szintén a kereset alaptalanságát eredményezi.

A leírtak miatt az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta a Pp. 254. §-ának (3) bekezdése szerint annak helyes indokai alapján.

A felperes a fellebbezési eljárásban is pervesztes lett, ám az alperes költségigényt nem érvényesített, ezért ennek kérdésében határozni nem kellett. A felperes részére

engedélyezett részleges személyes költségmentesség folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illeték a költségmentesség bírósági eljárásban való alkalmazásáról szóló 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. §-ának (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam terhén marad.

Debrecen, 2012. március hó 2. napján

dr. Csikiné dr. Gyuranecz Márta sk. a tanács elnöke, dr. Bakó Pál sk. előadó bíró, dr. Riczu András sk. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő