

Gfv. IX. 30. 310/2011/4. szám

A Kúria mint felülvizsgálati bíróság a dr. Balogh Gábor ügyvéd által képviselt **felperesnek** a dr. Bacsek György ügyvéd által képviselt **I.r.** és jogtanácsos által képviselt **II.r. alperesek** ellen **kártérítés** iránt a Fővárosi Bíróságnál 17.G.41.348/2008. szám alatt indult és a Fővárosi Ítéltábla 14.Gf.40.606/2010/4. számú ítéletével befejezett perében a másodfokú határozat ellen a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria mint felülvizsgálati bíróság a Fővárosi Ítéltábla 14.Gf.40.606/23010/4. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg a II.r. alperesnek 15 nap alatt 100.000 (Egyszázezer) Ft felülvizsgálati perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felülvizsgálati kérelem szempontjából irányadó tényállás szerint a felperes mint bérlő és a perben nem álló K Kft. mint tulajdonos 2006. május 26-án bérleti szerződést kötöttek az üzletre, amelyet a felperes a bérleti szerződés megkötését követően mintegy 40,000.000 Ft-os költséggel átalakított és felújított, abban étkezdét és szendvicsbárt üzemeltetett 2006. november közepétől.

A szerződést több alkalommal módosították, végül 2010. augusztus 31-én megszüntették.

2006-ban indult a 4-es Metró beruházásában az M metróállomás szerkezetének építése, amelyről az I.r. alperes 2006. januárjától folyamatosan tájékoztatta az érdekelteket. A 2006. júliusban adott tájékoztatóban közölte, hogy 2006. augusztus 14-től elkezdik a villamos vágányok bontását, augusztus 21-től pedig lezárják a körtér egy részét és elkezdődik a terület palánkokkal való körbekerítése, elindul az útszakasz bontása és megkezdik az építési munkákat. A tájékoztatóban a befejezés időpontjául 2008. májusát határozták meg.

Az állomás szerkezetének építésére az I.r. alperes mint megrendelő és a II.r. alperes mint vállalkozó 2006. március 1-én vállalkozási szerződést kötöttek, a munkákat a II.r. alperes végezte. 2006. augusztusában az építési területet körbekerítették, a tömegközlekedési eszközök végállomásait áthelyezték és ezzel a gyalogos forgalom is nagyrészt áthelyeződött. Az építési terület a felperes üzlete előtt húzódik. Az állomás szerkezetépítési munkái a mai napig nem fejeződtek be.

A felperes 2009. március 31-ével az üzletét végleg bezárta, de korábban is volt több hónapos időszak, amikor az üzlet zárva volt. 2010. augusztus 31-én a bérleti szerződést megszüntették.

A felperes a módosított keresetében 2008. június 1. és 2010. augusztus 31-e közötti időtartamra 22,250.000 Ft kártérítés, ennek 2009. június 15-től járó késedelmi kamata és a perköltségek megfizetésére kérte az alpereseket egyetemlegesen kötelezni. A kártérítés összegének meghatározásakor a szakértői véleményben foglaltakat vette alapul, aki az egy évi elmaradt haszon összegét 10.000.000 Ft-ban határozta meg. A módosított keresetét a Ptk. 339. §-ára és a 359. §-ának /1/ bekezdésére alapította. A II.r. alperes károkozó magatartását a tájékoztatóban megjelölt határidő elmulasztásában az I.r. alperes jogellenes magatartását pedig abban jelölte meg, hogy nem kényszerítette ki az építési határidő megtartását a II.r. alperestől. Mindkettőjük szerződésszegése a felperessel szemben szerződésen kívüli károkozó magatartásként értékelendő. Hivatkozott e körben a Legfelsőbb Bíróságnak az EBH.2005/1331. számában közzétett elvi határozatában írtakra.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Állították, miszerint a felperes nem bizonyította, hogy fennállnak a kártérítésnek a Ptk. 339. §-ában írt feltételei.

Az első fokon eljáró Fővárosi Bíróság a 17.G.41.348/2008/36. számú ítéletében a keresetet elutasította.

A Fővárosi Ítéltábla a felperes fellebbezése folytán hozott 14.Gf.40.606/2010/4. számú ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

Elfogadta az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást és osztotta annak jogi következtetéseit is. Elfogadta, miszerint az I., II. r. alperesek magatartásának jogellenességét a felperesnek kellett volna bizonyítania, azaz bizonyítási kötelezettség terhelte a vonatkozásban, hogy a kivitelezés elhúzódása a szükséges és elkerülhetetlen mértéket meghaladta. A felperesnek ezt bizonyítania a másodfokú bíróság megítélése szerint sem sikerült.

Kifejtette, miszerint a felperes a bérleti szerződés megkötését megelőzően már 2006. januárjától információval rendelkezett a 4-es Metróval kapcsolatos M beruházásról. A felperes bízott abban, hogy

a beruházás befejezésétől az üzleti forgalma fellendül és az addigi veszteségeit is kompenzálja a megemelkedett bevétel. Ez azonban a felperes üzleti kockázatának a körébe tartozott. A tájékoztatóban megjelölt 2008. májusi befejezési határidő egyik alperes részéről sem jelentett kötelezettség-vállalást a beruházás ebben az időpontban történő befejezésére. A jogellenesség mint a kártérítés egyik konjunktív feltétele bizonyítottságának hiányában a felróhatóság hiányát az alpereseknek már nem kellett bizonyítani.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet amelyben - tartalma szerint - annak hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és az alperesek kereset szerinti marasztalását, másodlagosan a hatályon kívül helyezés mellett az első-, vagy a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára történő utasítását kérte.

A másodfokú bíróság által elkövetett jogszabálysértést a Pp. 164. §-ának /1/ bekezdésében, a 206. §-ának /1/ bekezdésében, valamint a Ptk. 339. §-ának /1/ bekezdésében foglaltak megsértésében jelölte meg.

Álláspontja szerint, hogy a másodfokú bíróság tévesen alkalmazta a bizonyítási tehernek a kártérítési követelések körében érvényesülő szabályait, ennek következtében a károkozás felróhatóságának megítéléséhez szükséges tényekre nézve nem folytatott le bizonyítást, a beterjesztett bizonyítékokat nem a tartalmuknak és jelentőségüknek megfelelően mérlegelte, végül bizonyos adatokból merőben alaptalan és ellentmondásos következtetésekre jutott.

Előadta, miszerint a Pp. 164. §-ának /1/ bekezdésében foglaltak megsértésével állapította meg a másodfokú bíróság, hogy a jogellenesség bizonyítása a perbeli esetben a felperest terhelte. A felperes károsodását a szakértő megállapította, továbbá, hogy a kár a metróállomás építésével van okozati összefüggésben. A jogirodalomban is a károkozás akár közérdek, akár magánérdek indokolta, fogalmilag jogellenes cselekmény, a kárt meg kell téríteni (Ptk. 107. § /1/-/2/ bekezdése). Kivételt képez, ha a károkozó bizonyítja, hogy az általános elvárhatóság követelményeinek megfelelően járt el.

A Ptk. 339. §-ára alapított kártérítési perben ha a károsult a kár bekövetkezését és az okozati összefüggést bizonyította, a károkozót terheli annak bizonyítása, hogy nem volt felróható a károkozás.

A perbeli esetben a bizonyítás anyagából kétséget kizáróan megállapítható volt, hogy az alperesek jogellenes magatartást tanúsítottak. Hivatkozott e körben többek között a Legfelsőbb Bíróságnak a BH.2001/173., 2003/279., 2007/226. sorszám alatt közzétett eseti döntéseire, valamint az EBH.2001/408. sorszám alatt közzétett elvi határozatára, több más BDT-ben megjelent határozattal együtt.

Előadta, hogy a közutakról szóló 1988. évi I. törvény 14. §-ának /3/ bekezdése is kártérítési kötelezettséget ír elő az intézkedő

szervvel szemben a közút indokolatlan, a szükségesnél nagyobb mértékben, vagy hosszabb időtartamra történő lezárásából eredő kár tekintetében. A felperes a keresetében nem érvényesített igényt az üzlet megnyitásától 2006. novemberétől a 2008. május 31-ig terjedő időben keletkezett károkra. Álláspontja szerint ez az időtartam az, amely alatt a korlátozás elkerülhetetlen volt. Indokolatlannak és szükségtelennek tartotta azonban az ezt követő időben fenntartott korlátozást. A felperes nyilván az alperessel kötött szerződés alapján határozta meg és tette közzé a befejezés várható határidejét. Az I.r. alperesnek azonban a tervek engedélyeztetésével kapcsolatos anomáliák miatt már a tájékoztatás időpontjában tudnia kellett, hogy nem tartható a tájékoztatásban megjelölt határidő. Az alpereseknek kellett ezért bizonyítaniuk, hogy nem terheli felróhatóság őket a határidő elhúzódása miatt. Az eljáró bíróságoknak egyébként nem általában a metró beruházás csúszásának okaira, hanem az M állomás szerkezetépítési munkái késedelmének okaira kellett volna a bizonyítást lefolytatni és az alpereseknek erre kellett volna bizonyítást felajánlani. A 2006-ban jóváhagyott kiviteli tervek hiányában nem is lehetett volna megkezdeni a kivitelezést az adott időpontban.

Hivatkozott arra, hogy az alperesek nem csatoltak olyan jogerős és végrehajtható, a közlekedési hatóság által kiadott engedélyt, amely a II.r. alperest feljogosította volna a körtér lezárására és bekerítésére.

Az Állami Számvevőszék 2010. szeptember 15-én kelt jelentése feltárta a metró beruházás csúszására vezető okokat. Az I.r. alperes nem tudta szolgáltatni a szükséges munkaterületet - a Gellért-téri állomásnál az építési engedélyt sem - így az I.r. alperes már a szerződés megkötésekor tudta, nincs abban a helyzetben, hogy a szerződéses kötelezettségeit teljesítse. Ezért nem kért kötbért a határidő túllépése miatt a II.r. alperestől. A mulasztások a fentiek szerint elsősorban az I.r. alperest terheltek.

Előadta, hogy az I.r. alperes által a honlapján közzétett tájékoztató alapján, amelyben elképzelhetetlennek tartotta az I.r. alperes az utak korábbihoz hasonlóan évekig tartó lezárását, továbbá abból a kijelentéséből, hogy egy-egy metróállomás építési idejét mindössze 6-8 hónapra prognosztizálta, alapos okkal számíthatott arra, hogy 2008. májusára megszűnik az alperesek által előidézett, a tér lezárásának zavaró hatása.

Hivatkozott arra, hogy őt magát a kellő körültekintést illetően gondatlanság nem terheli. Beszerezte az önkormányzat által 2005-ben jóváhagyott szabályozási tervnek a körtérre vonatkozó részét, ebben nyoma sem volt a tér lezárásának és körülkerítésének.

Vitatta, hogy valamiféle extraprofitra számított a beruházás kapcsán. Előadta, hogy a perbeli és a hasonló boltok csak akkor üzemeltethetők rentábilisan, ha nagyszámú közlekedő személy útjában helyezkednek el. Ettől fosztották meg az alperesek az üzletét a tér lezárásával és elkerítésével, majd évekig lezárva tartásával.

Álláspontja szerint téves volt az eljáró bíróságoknak a közérdekre hivatkozása is.

A II.r. alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult.

.-.-.-.-.

A Kúria mint felülvizsgálati bíróság a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta felül és azt a felhozott okokból nem találta jogszabálysértőnek.

A Kúria megítélése szerint az eljáró bíróságok a Pp. 164. §-ának /1/ bekezdésében foglaltak megsértése nélkül állapították meg, hogy az alperes magatartása jogellenességének bizonyítása a felperest terhelte, mely a kártérítés megállapításához szükséges egyik konjunktív feltétele.

A perben az alperesek jogellenesség szempontjából megítélendő magatartása az volt, hogy a felperes által bérelt ingatlan szomszédságában lévő közterületi ingatlanon egy közérdekű üzem részének építéséhez kezdtek, ennek érdekében lezárták, majd az általuk adott tájékoztatásban közölttől hosszabb ideig lezárva tartották a saját ingatlan egy részét, ami a felperesi vevőkör elterelésével járt.

A Ptk. 99. §-a szerint a felperes mint bérlő a tulajdonos által ráruházott használati joga alapján használhatta a perbeli üzletet és szedhette annak hasznait. A szomszéd ingatlant viszont a saját tulajdonosa használhatta és adhatta azt át építés céljából harmadik személyek részére. A Ptk. 100. §-a értelmében a tulajdonos jogán építkezőnek az építkezés során is figyelemmel kell lennie mások érdekeire. Az építési engedély sem mentesíti az építkezők a másoknak okozott kár megtérítése alól. Az építkezőt ugyanis az építési engedélyben foglaltakon túl is terheli az a kötelezettség, hogy a szomszéd zavarásától tartózkodjon, jogai gyakorlásában őt szükségtelenül ne akadályozza. Az építkezéssel szükségszerűen együtt járó zavaró körülményeket a szomszédnak el kell viselnie, azokat kiküszöbölni az építkezőnek nem kell és valójában nem is lehet. A jogellenes magatartás az, amely szükségtelenül zavar másokat. A felperes által felhívott döntések nevezetesen a BH.2003/279. eseti döntésben és az EBH.2001/1/408. számú elvi határozatban írt esetben bizonyított volt a szükségtelen zavarás, a szabályzatban meghatározottat meghaladó zajszint. A BH.2007/226. számú eseti döntésben pedig azt mondta ki a Legfelsőbb Bíróság, hogy a szomszéd akkor tarthat igényt kártérítésre, ha a jogellenesség, az átjátszó állomás szükségtelen zavaró hatása miatt bizonyított. Azt a körülményt, hogy szükségtelenül zavarták a Pp.

164. §-ának /1/ bekezdése szerint annak kell bizonyítania, aki erre jogot kíván alapítani, a perbeli esetben a felperesnek.

Azt a körülményt, hogy volt-e joga megkezdeni a II.r. alperesnek az építkezést és palánkkal ellátni az építési területet, az építési és a közúti hatóság vizsgálja, és ha kell megteszi a szükséges intézkedéseket. A fellebbezésében a felperes egyébként erre nem hivatkozott. Minden olyan tény, körülmény, vagy jogi álláspont, amely nem volt tárgya a másodfokú eljárásnak, a felülvizsgálati eljárásban nem hozható fel.

A Kúria megítélése szerint is helytállóan állapította meg a másodfokú bíróság, miszerint a 2008. májusi befejezési határidő tájékoztató jellegű volt, kötelezettségvállalást kifelé, harmadik személyekkel szemben sem az I., sem a II.r. alperes részéről nem jelentett, így nem jelenthette azt, hogy a megjelölt időponton túli építkezés automatikusan a korlátozás szükségtelen fenntartását jelentené.

Az Állami Számvevőszék jelentése sem igazolja a perbeli metróállomás építése miatt fenntartott korlátozás szükségtelenségét. A jelentés az egész 4-es metróberuházás problematikájával foglalkozik, abból nem vonható le következtetés kiemelve egy, állomás elhúzódásának, a terület korlátozása fenntartásának okaira. Helyesen mutattak rá az eljáró bíróságok, hogy messze vezetne annak vizsgálata és nem is képezi a jelen per tárgyát annak feltárása, hogy milyen okok vezettek a négyes metró beruházás elhúzódására.

A felperes arra nézve nem tudott bizonyítékot bejelenteni, hogy a perbe hozott metróállomás kivitelezésének elhúzódása és ezáltal a körtér egy részének a tájékoztatásban közölt időtartamon túli zárva tartása szükségtelen volt, szükségtelenül akadályozta a felperest a vendéglátó tevékenység folytatásában. A felperesnek egyébként a szerződéskötéskor tudomása volt a nagy volumenű építkezés effektív megkezdéséről. Köztudott volt már 1998-tól kezdődően a beruházás körüli nagyfokú bizonytalanság, így a felperesnek számolnia kellett a befejezés esetleges elhúzódásával, hogy a tér helyreállítása szükségképpen késedelmet szenvedhet. A zavarás bizonyítása a jogellenesség megállapításához önmagában nem elegendő, azt pedig, hogy egy idő után mindez szükségtelenül történt a perben nem került bizonyításra, ezért nem volt jogi jelentősége az alperesek magatartása felróhatósága bizonyításának.

A kifejtettekre figyelemmel a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának /3/ bekezdése szerint hatályában fenntartotta.

A felperes felülvizsgálati kérelme sikertelen volt, ezért a Pp. 78. §-ának /1/ bekezdése szerint köteles a II.r. alperesnek a felülvizsgálati eljárással okozott költségét megtéríteni. A II.r.

alperes felülvizsgálati perköltsége a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. §-a /2/ bekezdésének a) és b) pontja, valamint /5/ és /6/ bekezdése szerint felszámítható jogtanácsosi munkadíjat foglalja magában.

Az I.r. alperesnek a felülvizsgálati eljárásban perköltsége nem merült fel, ezért arról a Kúriának rendelkeznie nem kellett.

Budapest, 2012. március 6.

Dr.Vezekényi Ursula sk. a tanács elnöke
Gyöngyösiné dr.Gyügyei Klára sk.előadó-bíró
Dr.Lőrincz Györgyné sk. bíró