

Győri Ítéltábla
Gf.II.20.261/2012/10.

A Győri Ítéltábla a dr. Bardon István ügyvéd által képviselt **I.r. II.r. III.r. felpereseknek** a dr. Szakál Róbert Ügyvédi Iroda által képviselt **I.r** valamint a jogtanácsos által képviselt alperese ellen **kártérítés megfizetés** iránt indított perében a Győri Törvényszék 2012. április 2. napján kelt 31.G.20.262/2011/38. sorszám alatti ítéletével szemben a felperesek által 39. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

rész- és közbenső ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú ítéletet részben megváltoztatja és megállapítja, hogy a II.r. alperest a **helység 1-i ...1** hrsz-ú ingatlanon betonelemek elhelyezésével az I.r. felperesnek okozott kárért kártalanítási kötelezettség terheli, ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Az ítéltábla a kártalanítás összegére nézve az elsőfokú bíróságot az eljárás további folytatására felhívja.

Kötelezi az I.r. felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I.r. alperesnek 381.000. (Háromszáznyolcvanegyezer) Ft; a II.r. felperest, hogy az I-II.r. alperesnek személyenként 120.000. - 120.000. (Egyszázhuszezer - egyszázhuszezer) Ft; míg a III.r. felperest, hogy az I-II.r. alperesnek személyenként 13.650. - 13.650. (Tizenháromezer-hatszázötven - tizenháromezer-hatszázötven) Ft másodfokú perköltséget.

Ez ellen a rész- és közbenső ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s :

Az I.r. felperes a II.r. alperes jogelődje, a Vám- és Pénzügyőrség Országos Parancsnoksága (VPOP) 2000. május 23. napján kelt engedélye alapján a **helység 1-i ...1** hrsz-ú, határátkelőhely megjelölésű ingatlanon 412 m2 alapterületű felépítményt létesített, melyet önálló ingatlanként a **...1/A** hrsz. alatt jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba. A vagyonkezelő VPOP, valamint az épülettulajdonos I.r. felperes között a korábbi 2000. június 1. napján kelt területbérleti szerződés hatályát megszüntető földhasználati megállapodás jött létre 2005. június 9. napján. Abban az I.r. felperes 2005. július 1. napjától, határozatlan időre

havi 2.000.Ft/m² földhasználati díjat vállalt fizetni a felépítmény alatti földterület használatáért, együtt 824.000.Ft/hó díjat. *A szerződésben (7. pont) kikötötték, hogy a II.r. alperes jogelődje (VPOP) a felépítmény mindenkori tulajdonosának biztosítja annak megközelíthetőségét.*

Az I.r. felperes az általa létesített (a kilépő - és belépő forgalmi sáv között elhelyezkedő) épületben a határátkelőhely kilépő és belépő oldaláról is megközelíthető, éjjel-nappal működő pénzváltót, kereskedelmi egységet, wc- és mosdóhelyiséget üzemeltetett. A 2006. november 30. napján kelt bérleti szerződéssel az épület 160 m² alapterületű büfét a bérlő II.r. felperesnek adta bérbe a 2007. március 1. napjától esedékes 400.000.Ft/hó bérleti díjért, igényt tartva a játékgep-bevétel 50%-ára is. A 2007. május 3. napján kelt bérleti szerződéssel a bérbeadó I.r. felperes a III.r. felperes bérlőnek az épület 7 m² alapterületű részét ajándékshop működtetésére adta bérbe, a 2007. június 1. napjától esedékes havi 50.000.Ft bérleti díjért.

A Schengeni határ-ellenőrzési kódex létrehozásáról szóló, 2006. március 15. napján kelt 562/2006/EK rendelet 22. cikke előírta a belső határok közötti határátkelőhelyein a forgalom akadályainak megszüntetését, különösen a nem kizárólag a közúti közlekedésbiztonság miatt elrendelt sebességkorlátozások megszüntetésével. Az EK rendelet végrehajtására a 2057/2007. (III.31.) Kormányhatározat 3. pontja előírta az érintett minisztereknek, hogy 2007. december 31-i határidővel a teljes jogú schengeni taggá válásig a belső határszakaszokon megszűnő határátkelőhelyeken a közlekedést akadályozó létesítmények elbontását készítsék elő. 2007. június 21. napján a II.r. alperes jogelődje, a Gazdasági és Közlekedési Minisztérium, az Állami Autópályakezelő Zrt. és több más állami szerv részvétele mellett egyeztetést tartottak a Schengeni Egyezmény miatt a belső határszakaszokon megszűnő határátkelőhelyek akadálymentesítéséről. Ennek során az akadálymentesítést két ütemben tartották megvalósíthatónak; az I. ütemben az ideiglenes forgalmi rend bevezetésével ideiglenes forgalomtechnikai eszközökkel az akadálymentes közlekedés minimális feltételeit kívánták biztosítani a magasépítési létesítmények elbontása nélkül, majd a II. ütemben végleges útpályák (pihenőhelyek) kiépítésével és a magasépítési létesítmények szükségszerű elbontásával, telekalakítással. A II.r. alperes jogelődje, közbeszerzési eljárást követően az "A" Zrt.-vel kötött tervezési szerződést a határátkelőhelyek ideiglenes jellegű akadálymentesítéséhez szükséges forgalomtechnikai tervek elkészítésére. Az elkészült tervek alapján a VPOP az Állami Autópályakezelő Zrt.-vel kötött vállalkozási szerződést az akadálymentesítésre és a végleges forgalmi rend kialakítására. A **helység 1-i** határátkelőhelyen az akadálymentes átmenő forgalmi sávok kialakítására, 60 km-es sebességkorlátozással 2007. december 20. napjáig került sor. Ennek során a kimenő és a bemenő forgalmi sávok között elhelyezkedő I.r. felperesi ingatlant mobil betonelemekkel, behajtási lehetőség nélkül zárták el a forgalmi sávoktól. Ennek következtében az I.r. felperes pénzváltó, büfé- és mosdóépületét gyakorlatilag elzárták a külvilágtól, az semmilyen módon nem volt megközelíthető az utasforgalom számára. 2008. január 7. napján a bérbeadó VPOP, valamint a bérlő I.r. felperes között a 2008. december 31. napjáig terjedő határozott időszakra bérleti szerződés jött létre 3 darab 5 m²-es földterület bérbeadására pénzváltófülkék elhelyezésére, 90.000.Ft/hó bérleti díjat kikötve. A bérleti

szerződés lejártá után az I.r. felperes a pénzváltófülkéket változatlanul, jogalap nélküli birtokosként üzemeltette.

A VPOP vagyonkezelési szerződése 2008. október 30. napján kelt módosításával a határátkelők a VPOP vagyonkezeléséből az MNV Zrt. vagyonkezelésébe kerültek, a jogutód vagyonkezelői jogát a földhivatal 2009. október 26. napján jegyezte be a **helység 1-i ...1** hrsz-ú ingatlanra.

Az *I.r. felperes* keresetében 119.011.000.Ft tőke, valamint annak a 2007. december 12. napjától számított, a Ptk.301/A.§ szerinti mértékű késedelmi kamata, továbbá 2007. december 12. napjától az ítélet (közbenső ítélet) jogerőre emelkedéséig terjedő időszakra havi 2.000.000.Ft elmaradt haszon megfizetésére kérte kötelezni az alpereseket egyetemlegesen. A *II.r.felperes* 4.002.534.Ft tőke, annak a 2007. december 12. napjától számított, a Ptk.301/A.§ szerinti mértékű késedelmi kamata; továbbá 2007. december 12. napjától az ítélet (közbenső ítélet) jogerőre emelkedése napjáig terjedő időszakra havi 450.000.Ft elmaradt haszon megfizetésére kérte kötelezni az alpereseket egyetemlegesen. A *III.r. felperes* 473.509.Ft tőke, annak a 2007. december 12. napjától számított, a Ptk.301/A.§ szerinti mértékű késedelmi kamata; továbbá 2007. december 12. napjától az ítélet (közbenső ítélet) jogerőre emelkedéséig terjedő időszakra havi 50.000.Ft elmaradt haszon megfizetésére kérte kötelezni az alpereseket egyetemlegesen. Keresetükben azzal érveltek, hogy a kereskedelmi- és vendéglátó tevékenységük üzemeltetését biztosító épületet a II.r. alperes előzetes egyeztetés és együttműködés nélkül zárta el a forgalom elől 2007. december 18-án. Az I.r. felperes 2006-2007. évben jelentős beruházást végzett az épületen, a II.r. alperes a büfét 4.002.534.Ft, míg a III.r. felperes az ajándék shopot 473.509.Ft költséggel alakította ki. Az I.r. felperes vagyoni kárként az immár használaton kívüli, elhagyott épület műszaki értékét követelte az alperesektől.

Az I.r. alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását elsődlegesen arra hivatkozással kérte, hogy a felperesek kárai az I.r. alperes vagyonkezelői joga keletkezését megelőzően álltak be. Ezért azokért az I.r. alperes nem felelhet. Másfelől a forgalomtól elzárt I.r. felperesi épület sebességcsökkentés és a biztonságos közlekedés veszélyeztetése nélkül nem közelíthető meg baloldali lehajtással.

A II.r. alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Vitatta a kártérítési követelés jogalapját és összegét, azzal védekezve, hogy hiányzik az alperesi magatartás jogellenessége, illetve felróhatósága is. A II.r. alperes jogelődje, a VPOP csak jogszabályi rendelkezéseket hajtott végre. Azon túl, hogy a felperesi épülethez a baloldali becsatlakozás balesetveszélyes, az akadálymentesítés második fázisában annak bontásával is kell számolni.

Az elsőfokú bíróság jogerős végzésével a Pp.157.§ a/ pontja alapján alkalmazandó 130.§ (1) bekezdés f/ pontja szerint a pert megszüntette az I.r. felperes 119.011.000.Ft tőke és kamatai megfizetése iránti keresete tárgyában.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott *ítéletével* a keresetet elutasította. Határozata indokolásában a jogvita megítélésénél abból indult ki, hogy a II.r. alperes, mint a perbeli

közút (vagyon)kezelője a Schengeni határellenőrzési kódex 22. cikke, valamint az azok alapján meghozott kormányhatározatok végrehajtása során közigazgatási jogkörben járt el, így magatartása a Ptk.349.§-a keretei között ítélt meg. A II.r. alperes által kialakított, jelenleg is érvényes forgalmi rend lehetetlenítette el az I.r. felperesi felépítmény megközelíthetőségét, a II.r. alperesi forgalomszervezési intézkedések ellen pedig a felperesek jogorvoslással nem élhettek. Ugyanakkor az elsőfokú bíróság megítélése szerint a II.r. alperes jogelődje az akadálymentesítésről rendelkező kormányhatározat végrehajtási módja megválasztása során az adott helyzetben elvárható magatartást tanúsította, ezért felróhatóság hiányában kártérítési felelősséggel sem tartozik. A II.r. alperes döntéshozatala annak ellenére nem volt kirívóan okszerűtlen, hogy a forgalmi rend kialakítására mellőzte a döntés-előkészítő megvalósíthatósági tanulmány beszerzését. Ennek időigénye ugyanis - a beszerzett szakértői vélemény szerint - meghaladta azt a határidőt, amelyet az akadálymentesítésre a 2057/2007. (III.31.) Kormányhatározat 3. pontja előírt.

Az elsőfokú bíróság a felperesek keresetét a közigazgatási jogkörben okozott kárért való felelősség (Ptk.349.§) szabályain túlmenően vizsgálta szerződésszegéssel okozott kár (Ptk.318.§ (1) bekezdés) jogcímén is, mivel a II.r. alperes jogelődje a földhasználati megállapodásban biztosította az I.r. felperesi felépítmény megközelíthetőségét. Az esetleges szerződésszegés megítélésénél a törvényszék abból indult ki, hogy a II.r. alperest milyen fokú és költséggel járó aktivitás terhelte a szerződésben vállalt megközelíthetőség biztosítása érdekében. Annak kiemelése mellett, hogy a Schengeni határ-ellenőrzési kódex 22. cikke kifejezetten tartalmazza a nem kizárólag közúti közlekedésbiztonság miatt elrendelt sebességkorlátozások megszüntetését, a bíróság értékelte az eljárása során kirendelt közlekedési műszaki szakértő kiegészített szakvéleményében felsorolt - építési engedélyhez kötött és építési engedélyhez nem kötött - megközelítési alternatívákat. Az engedélyköteles építési munkát igénylő, balra történő kihajtást jelentő módosítást; valamint a gyalogos megközelítést biztosító kültéri lift, illetve karlift kivitelezésével megvalósított felüljáró költségeit idézve a bíróság úgy értékelte, hogy a kettős követelményt jelentő 60 km/h-s áthaladó sebesség megtartása és a megközelítés során a balesetveszély növekedésének elkerülése a II.r. alperes részéről csak aránytalan költséggel lett volna megvalósítható. Erre figyelemmel megállapította, hogy a 2005. június 9. napján kelt földhasználati megállapodás 7. pontjának megközelíthetőségre biztosítására vonatkozó rendelkezése a Ptk.312.§ (1) bekezdése szerint - az egyik félnek sem felróható - gazdasági és érdekbeli okból lehetetlenült. Utalt az elsőfokú bíróság arra is, hogy a 254/2007. (X.4.) Kormányrendelet 12.§ (5) bekezdése szerint a II.r. alperes vagyonkezelői joga a ...1 hrsz-ú ingatlanon az ingatlan-nyilvántartásból törléssel, 2009. október 26. napján szűnt meg, így az ezen időpont után vagyonkezelővé váló I.r. alperes helytállási kötelezettsége nem merülhetett fel.

Elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatása és a keresetüknek való helytadás, míg másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése iránt a felperesek terjesztettek elő *fellebbezést*. Az ítéletet elsődlegesen amiatt vitatták, mert a törvényszék álláspontjuk szerint döntése meghozatalánál nem volt figyelemmel az Alkotmány (1949. évi XX. törvény) 9.§ (1)-(2) bekezdése, a Ptk. 4.§ (1), (4) bekezdése és 5.§ (1)-(2) bekezdése lényeges rendelkezéseire. Véleményük szerint kártérítési követelés esetében nem érvényesül az az elv, hogy a jogot érvényesítő felet terheli a bizonyítás kötelezettsége. Álláspontjuk szerint a

kártérítési felelősség célja a teljes vagyoni reparáció biztosítása a károsult részére, így a jogalkotó a bizonyítási terhet megosztja a károkozó és a károsult között. A lefolytatott igazságügyi szakértői- és okirati bizonyítást elemezve vitatták, hogy abból levonható lenne az a következtetés, amelyre a törvényszék jutott. Iratellenes ugyanis az a megállapítást, hogy a 60 km-es sebesség megtartása és a felépítmény megközelítése során a balesetveszély növekedésének elkerülése kettős követelménye nem volt reálisan kivitelezhető. Hivatkoztak arra, hogy a perbeli útszakaszon az Ausztriából bejövő oldalon is van balra kiváló sáv, illetve a kimenő oldalon a baloldali sávból egy ún. visszafordító is kialakításra került. Elfogadhatatlannak tartották az elsőfokú bíróság azon megállapítását, hogy a II.r. alperes forgalmi rend kialakítására tett intézkedései csak ideiglenes jellegűek lennének. A II. ütem megvalósításáig tartó ideiglenes I. ütem ugyanis már csaknem öt éve tart és semmi nem utal arra, hogy az újabb ütem megvalósulna. Az elsőfokú bíróság által lefolytatott szakértői bizonyításból vitatták azt az irányt, mellyel a bíróság azt vizsgálta, hogy a felperesi ingatlan megközelítése egyes lehetőségei milyen költséggel valósíthatóak meg. Ennek a kérdésnek ugyanis csak a felróhatóság keretében volt jelentősége. Véleményük szerint az objektivizált, felróhatóságon alapuló kártérítési felelősségi rendszerben a felperesek a szakértői véleménnyel bizonyították, hogy az alperesek magatartása felróható volt, mivel lett volna reális megoldás a felperesek vállalkozása további működtetésére. A törvényszék 562/2006/EK rendeletre hivatkozását azért sérelmezték, mert az nyilván nem ad mentességet a tagállamoknak a rendelet előírásai végrehajtása során okozott károk megtérítése alól.

Az I.r. alperes *fellebbezési ellenkérelmében* az elsőfokú bíróság ítélete helybenhagyását és a felperesek másodfokú perköltségben marasztalását kérte az elsőfokú eljárás során tett nyilatkozatai fenntartásával.

A II.r. alperes *fellebbezési ellenkérelmében* ugyancsak az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltségben marasztalását kérte. Vitatta, hogy az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta volna a fellebbezésben részletezett alkotmányos és törvényi rendelkezéseket, egyetértett az elsőfokú bíróság által részletesen kifejtett indokokkal. Ismét hivatkozott arra, hogy az akadálymentesítés I. üteme után a Nemzeti Közlekedési Hatósággal és az ÁAK Zrt-vel a forgalomtechnikai megoldásokat felülvizsgáltatta, amely szerint a felperesi parkolóba az autópályáról történő közvetlen leSOROLÁS a vonatkozó előírások alapján nem volt lehetséges. Vitatta azt is, hogy a törvényszék ítélete iratellenes megállapítást tartalmazna, hiszen a perben kirendelt igazságügyi szakértő a személyes meghallgatása során (9. tjk. 4-5. oldal) valószínűsítette a lehajtás balesetveszélyességét. Ezért helyes volt a törvényszék azon megítélése, hogy a földhasználati megállapodás megközelíthetőséget biztosító kikötése a Ptk.312.§ (1) bekezdése alapján lehetetlenült.

Az ítélet tábla az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás részbeni kiegészítésével megállapította, hogy a törvényszék téves jogkövetkeztetéssel utasította el az I.r. felperes II.r. alperessel szembeni keresetét, ezért az I.r. felperes fellebbezése részben alapos.

Az elsőfokú bíróság az I.r felperes tulajdonát képező ...1/A. hrsz-ú ingatlanon utasforgalom elzárása miatt előterjesztett felperesi elmaradt haszon iránti keresetet a közigazgatási jogkörben okozott károkért fennálló felelősség (Ptk.349.§ (1) bekezdés), a szerződésszegéssel okozott károkért fennálló felelősség (Ptk.318.§ (1) bekezdés), valamint az egyik félnek sem felróható lehetetlenülés (Ptk.312.§ (1) bekezdés) szabályai szerint bírálta el. Az elsőfokú ítélet indokolásában kifejezetten megjelenően ugyan nem, de: tartalmilag az elsőfokú bíróság vizsgálta a keresetet a szomszédjog általános szabályai (Ptk.100.§) szerint is. Az elsőfokú eljárás során lefolytatott szakértői bizonyítása ugyanis annak megítélésére irányult, hogy a II.r alperesi forgalomkorlátozás a szomszédos (I.r felperesi) ingatlan tulajdonosát az elkerülhetetlenül szükséges mértékig, avagy szükségtelenül zavarta-e. A műszaki szakértői vélemény alapján a törvényszék ennek megítélésénél jutott arra következtetésre, hogy a II.r alperes csak aránytalan költséggel valósíthatta volna meg a felperesi ingatlan megközelítését biztosító közlekedési műtárgyakat.

Az elsőfokú bíróság ugyanakkor a kereseti kérelemhez kötöttség elvét részben tévesen értelmezve hagyta figyelmen kívül a keresetben előadott egyes lényeges tényeket. A Pp.3.§ (2) bekezdése szerint a bíróság a felek által előterjesztett kérelmekhez és jognyilatkozatokhoz kötve van, a fél által előadott kérelmeket, nyilatkozatokat azonban nem alakszerű megjelölésük, hanem tartalmuk szerint veszi figyelembe. A kereseti kérelemhez kötöttség elve alapján az ítéletben foglalt döntésnek a perben érvényesített kereseti kérelemre kell kiterjednie. A bíróság döntése tehát nem terjedhet túl a kereseti kérelmen, illetőleg az ellenkérelmen (Pp.213.§ (1) bekezdés, 215.§) és a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét is csak a fellebbezési (csatlakozó fellebbezési) kérelem és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között változtathatja meg. (Pp.253.§ (3) bekezdés) Az idézett eljárásjogi rendelkezések alapján a kereseti kérelemhez kötöttség helyes értelme az, hogy a bíróság a keresetben előadott tényekhez, a kereseti tényálláshoz (Pp.121.§ (1) c./pont), a keresettel perbe hozott jogviszonyhoz kötött; mindez azonban nem jelenti azt, hogy a fél által (esetlegesen tévesen) megjelölt jogcímhez is kötve lenne. Ha a fél a perbeli jogviszony jogi minősítését illetően tévesen rossz jogcímet jelölt meg, a bíróság a határozata meghozatalánál a keresetben előadott tényeket a helyes jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően minősítheti. (EBH.2004/1143., BDT.2007/1543., BDT.2008/1823., BDT.2013/2866.) Ha a fél által előadott tények valónak bizonyulnak és azok a kereseti követelést megalapozzák, a jogcím helytelen megjelölése miatt nem lehet a keresetet elutasítani. (BH.1997/530., BH.2000/20., Legfelsőbb Bíróság Pfv.IV.20.765/2011/6. szám)

A felperesek keresetük legfontosabb ténybeli alapjaként azt adták elő, hogy a vállalkozásuk működése helyéül szolgáló ingatlan megközelíthetőségét a II.r alperes korlátozása megszüntette. Az elsőfokú eljárás során azonban figyelmen kívül maradt, hogy nem csupán a földhasználati szerződés megszegését is jelentő (Ptk.318.§ (1) bekezdés) szükségtelen zavarás (Ptk.100.§) a per tárgya, hanem annak megítélése, hogy az ingatlantulajdonos felperes milyen jogokat érvényesíthet tulajdonjoga közérdekű korlátozása fejében. Az ingatlan elzárása a gyalogos és gépkocsival történő megközelítéstől nem tekinthető csak a szomszédjogi szabályok alapján elbírálnak zavarásnak, a lezárás ugyanis nem csak érintette, zavarta illetve korlátozta a használat (és így: a hasznok szedése) tulajdonosi részjogosítványait (Ptk. 99. §), hanem azokat meg is szüntette.

Ezért a kereset elbírálásánál a fellebbezésben helytállóan felhívott, korabeli alkotmányos szabályból (1949. évi XX. törvény) kellett kiindulni, hogy Magyarország gazdasága olyan piacgazdaság, amelyben a köztulajdon és magántulajdon egyenjogú és egyenlő védelemben részesül. A Ptk. ezt az alkotmányos szabályt megerősítve kimondja, hogy védi a tulajdonnak az Alkotmányban elismert valamennyi formáját. (3.§ (1) bekezdés) Az Alkotmány a 13.§ (2) bekezdésében kimondja, hogy tulajdont kisajátítani csak kivételesen és közérdekből, törvényben szabályozott esetekben és módon, teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás mellett lehet. Ez utóbbi alkotmányos elvből az is következik, hogy a kisajátításon kívüli egyéb közérdekű korlátozásra is csak kártalanítás ellenében kerülhet sor. Így ha a tevékenységet közérdekből végzik, még nem jelenti azt, hogy a környező ingatlan tulajdonosa az elszenvedett hátránya ellentételezését ne igényelhetné. (EBH.2006/1399.)

A Ptk. a használat tulajdonosi részjogosítványa közérdekű korlátozása esetére a tulajdonos tűrési kötelezettségét írja elő, meghatározva, hogy annak fejében a tulajdonos milyen jogokat gyakorolhat.

A Ptk.108.§ (1) bekezdése szerint az ingatlan tulajdonosa tűrni köteles, hogy az erre külön jogszabályban feljogosított szervek - a szakfeladataik ellátásához szükséges mértékben - az ingatlant időlegesen használják, arra használati jogot szerezzenek, vagy a tulajdonjogot egyébként korlátozzák. Ebben az esetben az ingatlan tulajdonosát az akadályoztatás (korlátozás) mértékének megfelelő kártalanítás illeti meg. Ha a használat vagy egyéb korlátozás az ingatlan rendeltetésszerű használatát megszünteti vagy jelentős mértékben akadályozza, a tulajdonos az ingatlan megvásárlását illetőleg kisajátítását kérheti. (108.§ (2) bekezdés)

Ugyan a konkrét esetben az I.r felperes és a II.r alperes jogelődje között szerződéses (földhasználati) jogviszony is fennállt, melyben a II.r alperes jogelődje vállalta az I.r felperesi felépítmény megközelíthetőségének biztosítását; a jelen esetben azonban mégsem ennek, hanem a II.r alperes jogelődje közérdekű feladathoz kapcsolódó hatósági jogkörének van jelentősége. A Ptk.108.§-a ugyanis csak a közérdekből eljáró, jogszabályban meghatározott szervek használati korlátozása esetére tartalmaz többirányú tulajdonosi jogosultságot.

Annak eldöntésénél, hogy a II.r alperes jogelődje a Vám- és Pénzügyőrség közérdekű, jogszabályban meghatározott feladatot végzett-e az I.r felperesi pénzváltó épülete 2007. decemberi lezárásakor, a Vám- és Pénzügyőrségről szóló 2004. évi XIX. törvény (a továbbiakban: Vpt.) korabeli szabályából kell kiindulni. Eszerint (2.§ (6) bekezdés d./ pont) a Vám- és Pénzügyőrség egyéb feladatainak ellátása keretében végzi a közúti határátkelő helyek üzemeltetését, a fenntartásukra és fejlesztésükre vonatkozó feladatok végrehajtását. A **helység 1-i** határátkelőhely ingatlana (...1. hrsz.) a 2007. évben a Vám- és Pénzügyőrség vagyonkezelése alatt állt. Így vagyonkezelőként (az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. törvény (Áht.) 109/G.§ (1) bekezdés), valamint a törvényben meghatározott üzemeltetőként (Vpt.2.§ (6) bekezdés d./pont) a Schengeni határ-ellenőrzési kódex 22. cikkében előírt forgalmi rend kialakítása során értelemszerűen hatósági jogkört gyakorolva

járt el. A II.r alperes jogi képviselője fellebbezési tárgyaláson tett nyilatkozata szerint (Gf.5. tjk.2. oldal) így a Vám-és Pénzügyőrség vagyonkezelőként és üzemeltetőként megköthette az Európai Unió határellenőrzési kódexében előírt akadálymentes forgalomhoz szükséges tervezési- és vállalkozási szerződéseket. A Vám-és Pénzügyőrségnek a közérdekű feladatot jogszabály, a 562/2006/EK. rendelet 22. cikke és állami irányítás egyéb jogi eszköze, a 2057/2007. (III.31.) Korm. határozat írta elő, így a II.r alperes jogelődje esetében a kártérítési felelősséget megalapozó jogellenesség (Pkt.339.§ (1) bekezdés) nem merülhetett fel.

Mindez azonban nem érintette a Ptk.108.§-a alapján a közérdekű korlátozást elszenvedő tulajdonos által gyakorolható jogokat.

Az ítéletábra megítélése szerint az ingatlan tulajdonosának tűrési kötelezettséget előíró, egyben a tulajdonosi részjogosítvány korlátozása esetén jogosultságokat biztosító Ptk.108.§-ában meghatározott „jogszabályban feljogosított szervek” körét nem lehet leszűkíteni a víz-, gáz-, villamos-, távközlési (közüzemi) szolgáltatók illetve a bányavállalkozások korlátozó tevékenységére. A törvényhely minden olyan (előzetesen fel nem leltározható) tulajdonosi részjogosítványt érintő korlátozásra alkalmazható, amely jogszabályi felhatalmazáson alapuló közérdekű tevékenység eredménye.

A perbeli esetben a **helység 1-i** határátkelőhelyen az akadálymentes forgalmi sávok kialakítása a pénzváltó épület betonelemekkel lezárásával az I.r felperesi ingatlan használatát nem csak korlátozta (Ptk.108.§ (1) bekezdés), hanem a rendeltetésszerű használatát ténylegesen megszüntette. (108.§ (2) bekezdés) A kereset azonban nem tartalmazta az ingatlan megvásárlása iránti igényt (Fővárosi ítéletábra 5.Pf.21.230/2005/3., Legfelsőbb Bíróság Pfv.I.21.072/2006/6. szám), hanem csupán az elmaradt üzleti haszon megtérítése iránti követelést tartalmazott. Ugyanakkor a Ptk.108.§-a (1)-(2) bekezdése nem zárja ki, hogy a tulajdonos a rendeltetésszerű használatot megszüntető korlátozás esetén is (mint többen a kevesebbet) követelhesse kárának megtérítését, kártalanítás jogcímén. Az ítéletábra így megállapította, hogy az I.r felperes ingatlanát érintő tulajdoni korlátozást vagyonkezelőként és üzemeltetőként végrehajtó II.r alperes az I.r felperesnek okozott kárért kártalanítási kötelezettséggel tartozik.

Egyetértett az ítéletábra az elsőfokú bíróság azon megítélésével, hogy a tulajdoni korlátozás megtörténte után, 2009. október 26. napján vagyonkezelővé vált I.r alperes nem tartozhat felelősséggel az I.r felperest ért károkért, kártalanítás címén sem. Emiatt az I.r. alperessel szemben előterjesztett fellebbezés alaptalan.

A Ptk.108.§-a a közérdekű használati korlátozás esetére csak az ingatlan tulajdonosa számára biztosít keresetösségi jogot. A II-III.r felperesek az I.r felperestől származtatott jogon, kötelmi jogviszony alapján, bérlőként használták az I.r felperes tulajdonát képező felépítmény egyes helységeit. (A lakások és helységek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Lt.) 36.§ (1) bekezdés alapján alkalmazandó 2.§ (1) bekezdés) Így a bérlő II-III.r felperesekkel szemben a bérbeadó I.r felperes szavatolt azért, hogy a bérelt helyiségek a bérlet egész tartalma alatt a szerződés szerinti használatra alkalmasak és egyébként a szerződés

előírásainak megfelelőek lesznek. (Az Lt.1.§ (3) bekezdése, 8.§ (2) bekezdése alapján alkalmazandó Ptk.424.§ (1) bekezdése) Ezért a II-III.r felperes a bérelt helyiségek használhatatlansága miatt keletkezett, elmaradt haszonban jelentkező károkat (Ptk.355.§ (4) bekezdés) a vevőkkel szerződéses jogviszonyban álló bérbeadó I.r felperestől követelhetik; a szerződésszegésen alapuló kártérítés követelés megelőzi a szerződésen kívül károkozó személlyel szemben érvényesíthető követelést. (BH.2003/235)

Ezekre figyelemmel az ítéletábra a Pp.253.§ (2) bekezdése alapján rész- és közbenső ítéletet hozott, azzal az elsőfokú ítéletet részben megváltoztatva megállapította, hogy a II.r alperest a **helység 1-i ...1.** hrsz-ú ingatlanon betonelemek elhelyezésével az I.r felperesnek okozott kárért kártalanítási kötelezettség terheli; míg ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Az I.r felperest megillető kártalanítás összegére a tárgyalást folytatni kell, ezért az ítéletábra a Pp.253.§ (4) bekezdése szerint az elsőfokú bíróságot az eljárás folytatására hívja fel.

Az elsőfokú eljárásban kiegészítendő bizonyítás során az I.r felperest ért elmaradt haszon összegére, erre irányuló indítvány esetén könyvszakértői bizonyításnak van helye.

A jogerős részítélettel az I.r felperes és az I.r alperes, valamint a II-III.r felperések és az alperések között lezárult a jogvita. Ezért az ítéletábra a Pp.78.§ (1) bekezdése alapján az ezen keresetrészek tekintetében pervesztes felperéseket kötelezte az alperések részére másodfokú perköltség viselésére. Ennek összegét a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3.§ (2), (5)-(6) bekezdései alapján az I.r felperes esetében az áfa.-val növelt 381.000.- forintban - a II.r felperes esetében 120.000-120.000-, forintban, míg a III.r felperes esetében 13.650-13.650,- forintban állapította meg.

A részben megismételt eljárás eredményeként hozott határozatában kell az elsőfokú bíróságnak rendelkeznie az I.r felperes II.r alperessel szembeni keresetét elutasító elsőfokú ítélettel szembeni fellebbezési eljárás másodfokú perköltsége viseléséről. Az I.r felperes a fellebbezésén 1.920.000,- forint fellebbezési illetéket rótt le, ezen túlmenően perköltség merült fel a felek másodfokú eljárásbeli jogi képviselésével is.

G y ő r , 2013. március 6.

Dr. Szalai György sk. a
tanács elnöke

Dr. Ferenczy Tamás sk.
előadó bíró

Dr. Bajnok István sk. bíró

A kiadmány hitelül
kiadó: