

A Pécsi Ítéltábla dr. Bauer Ferenc ügyvéd által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek - dr. Rádóczki Balázs által képviselt **alperes neve** (alperes címe) alperes ellen szerződés érvénytelenségének jogkövetkezményei iránt indított perében a Törvényszék napján kelt, 2013. május hó 15. napján kelt számú ítélete ellen a felperes részéről 33. sorszám alatt előterjesztett fellebbezése folytán megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta a következő

Ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 1.905.000,- (egymillió-kilencszázötezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek jogalap nélküli gazdagodás címén 9.108.600,- forintot és járulékait, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 3.810.000,- forint perköltséget. Megállapította, hogy a felek között az alperes tulajdonában álló, Bt, K..... szám alatti telepből 7800 m² udvar területre és a 437. számú raktárépületre 2008. október hó 1. napján létrejött bérleti szerződés a Ptk. 227. § (2) bekezdése alapján érvénytelen, a bérleményt a szerződéskötéskor sem lehetett a szerződésben megjelölt ipari célra használni, mivel a B.....Önkormányzat 22/2006.(V.19.) számú rendelete alapján a bérlemény turisztikai erdőövezetben fekszik. Kifejtette, hogy az eredeti állapot - a tartós használati viszonyra tekintettel - nem állítható helyre, ezért alaptalan a felperes bérleti díj és kaució visszafizetése iránti igénye. Kiemelte, hogy a semmisséget objektív jogi lehetetlenség eredményezte, jogszabály ismeretének hiányára azonban a felperes alappal nem hivatkozhat, a jóhiszeműség, önhiba hiánya folytán a Ptk. 6. § szerinti biztatási kár megtérítésére, vagy a Ptk. 339. §-a szerinti kártérítésre nem tarthat igényt. Utalt arra, hogy felperes építési engedély hiányában végzett beruházást, alperest a bérleti szerződésben foglaltak szerint a beruházásról

nem tájékoztatta, ezért üzleti tevékenysége kockázatát maga viseli, a kár a felperesnek felróható módon következett be. Megállapította, hogy a felperes és albérlője által végzett beruházás az ingatlan forgalmi értékét növelte, ezért az alperest a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint kötelezte a visszakövetelés időpontjában fennálló, a felperes saját tevékenységének eredményeként bekövetkezett vagyoni előny megfizetésére.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, az alperes további 343.004.925,- forint és járulékai biztatási kár, illetve kártérítés megfizetésére kötelezését, másodlagosan az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és újabb határozat hozatalára utasítását, harmadlagosan az alperes javára megállapított perköltség leszállítását kérte. Hivatkozott arra, hogy a bérlemény ipari jellegű létesítmény volt, hídmérleggel, szociális helyiségekkel, veszélyes hulladéktárolóval; az alperes maga is ipari célra használta; ezért alappal vélelmezte, hogy a bérlemény ipari célra alkalmas. Utalt arra, hogy az alperesnek tudnia kellett, hogy ipari tevékenység az ingatlanon nem végezhető, a Ptk. 205. § (3) bekezdésében foglalt kötelezettsége megsértésével azonban nem tájékoztatta felperest a tervezett tevékenység akadályáról. Kifejtette, hogy az együttműködési kötelezettség megszegésével, az alperes szándékos illetve gondatlan magatartásával okozati összefüggésben bekövetkezett kárért az alperes kártérítési felelőssége fennáll. Hivatkozott arra, hogy a felperest a kár önhibáján kívül érte, mivel a bérleti szerződés megkötésére az alperes magatartása indította, aki az ingatlan általa ismert jogi helyzetéről a felperest nem tájékoztatta. Az elsőfokú eljárásban előadottakkal egyezően utalt arra, hogy amennyiben az alperes tájékoztatási kötelezettségét teljesítette volna, és ezáltal tudomást szerzett volna arról, hogy a perbeli bérlemény ipari tevékenysége nem alkalmas, úgy az alperessel a szerződést nem köti meg. Kiemelte, hogy kára az elmaradt albérleti díj, 343.004.925,- forint összegben, és a meg nem térült beruházási költsége 19.354.500,- forint összegben. A másodfokú tárgyaláson pontosított nyilatkozata szerint a fellebbezést kizárólag az elmaradt haszon tekintetében terjesztette elő.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a jogvita érdemi elbírálásához szükséges tényállást - a fellebbezéssel érintett részben - helyesen állapította meg, a helyesen megállapított tényállásból érdemben helyes jogi következtetést vont le, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A fellebbezésben foglaltakra figyelemmel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének jogi indokolását az alábbiak szerint pontosítja és egészíti ki:

Felperes kártérítési keresetét elsődlegesen biztatási kár jogcímén, a Ptk. 6. §-a alapján, másodlagosan szerződésen kívül okozott kár jogcímén a Ptk. 339. §-a alapján terjesztette elő.

Egyetért a másodfokú bíróság az elsőfokú bírósággal abban, hogy a biztatási kár megtérítése iránti igény már önmagában az önhiba hiánya miatt alaptalan. A biztatási kár megtérítésének több együttesen fennálló feltétele van, amelyek a következők: az előidéző magatartás szándékossága, a károsodott személy konkrét tevékenysége, a károsodott személy jóhiszeműsége, alapos ok, a károsodás bekövetkezése, az önhiba hiánya, okozati összefüggés. A feltételek között felsorolt önhiba hiánya azt jelenti, hogy csak az a fél tarthat igényt az utaló magatartással okozott kár megtérítésére, akit önhibáján kívül ér a károsodás. Az ilyen kár keletkezésében a károsult közrehatása fogalmilag kizárt (BH.1986/69. szám alatt közzétett eseti döntés), így már a részbeni károsulti önhiba esetén is alaptalan a biztatási kár megtérítése iránti igény.

A perbeli esetben az önkormányzati rendelet szerinti turisztikai erdőövezetbe sorolás miatt a bérlemény a felperes által megjelölt célra, ipari tevékenységre nem volt alkalmas. Ezt a tényhelyzetet nem a felek idézték elő, ez objektív - jogszabály alapján - fennállott körülmény. A felperestől elvárható magatartás a szerződéskötés körében az lett volna, hogy meggyőződjék arról, hogy az ingatlan az általa kívánt módon hasznosítható-e, telephely-engedély, építési engedély kiadását a jogszabályok nem akadályozzák, -gátolják-e. Ennek elmulasztása a felperes kockázata, nem hivatkozhat arra, hogy a jogszabály tartalmát nem ismerte, mulasztása, mint önhiba kizárja a biztatási kárigeny érvényesítését.

Utal azonban a másodfokú bíróság arra is, hogy a Ptk. 6. § szerinti további feltétel az okozati összefüggés sem állapítható meg a perbeli esetben, és ugyanígy nem állapítható meg a Ptk. 339. § szerinti kártérítés fogalmi elemeként a törvényi tényállásban szereplő okozati összefüggés. Az okozati összefüggés tekintetében a két jogcím - Ptk. 6. § és 339. § - közötti alapvető különbség az, hogy a Ptk. 6. §-ára alapított igény esetében a kár a károsult magatartásával, a károsulti magatartás pedig egy másik személy szándékos magatartásával áll okozati összefüggésben (BDT.2005/1196. szám alatt közzétett eseti döntés), a kár a károsult magatartásának következménye. A Ptk. 339. § körében viszont az okozati összefüggés a jogellenes magatartás és a bekövetkezett kár között áll fenn. Mindkét törvényi tényállás alkalmazását az okozati összefüggés kizárja.

A felperes károsodása a fellebbezésben foglaltak szerinti is azért következett be, mert érvénytelen bérleti szerződést kötött az alperessel, kára pedig az albérleti szerződés elmaradt haszna, azért érte kár, mert a peres felek közötti bérleti szerződés érvénytelen volt. A felperes fellebbezésben tett nyilatkozata szerint azonban, amennyiben az alperes az ingatlant nem ipari célú felhasználásra alkalmas ingatlanként hirdeti, hanem tényleges övezeti besorolásának megfelelően, felperes a bérleti szerződést nem kötötte volna meg, szerződéskötés hiányában

viszont nem került volna sor albérlétre adásra, és felperes ugyanúgy nem realizált volna hasznót, mint ahogy az érvénytelenség folytán sincs albérléti díj bevétele.

Alaptalanul hivatkozott a felperes az alperes a Ptk. 205. § (3) bekezdése szerinti tájékoztatási kötelezettségének elmulasztására is. A szerződés megkötése előtti tájékoztatási és együttműködési kötelezettség megszegése ugyan alapul szolgálhat szerződésen kívüli károkozás szabályainak alkalmazására (BH.2007/48. szám), de csak az ok-okozati összefüggés bizonyítása esetén. A fent kifejtettek szerint azonban a felperes kára a szerződés érvénytelenségének következménye, melyet nem az alperes okozott, és melyet tájékoztatással sem tudott volna elkerülni, hiszen megfelelő tájékoztatás esetén a felperes a szerződést meg sem köti, így az albérléti díjból eredő haszontól ez esetben is elesett volna. Megjegyzi csupán a másodfokú bíróság, hogy a felperes maga jelentette ki (G.40.066/2013/9/F/25.szám), hogy az alperes a felperestől értesült a terület besorolásáról, az ipari hasznosítás akadályáról egyik fél sem tudott, ezért az alperes terhére mulasztás, szándékos vagy gondatlan magatartás a Ptk. 205. § (3) bekezdés körében sem állapítható meg.

Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság az alperest megillető elsőfokú perköltség összegét. A 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a), b) és c) pontja értelmében a megállapítható ügyvédi munkadíj 429.010.425,- forint pertárgy érték alapján 8.242.432,- forint lett volna. Az alperes jogi képviselője a tárgyalásokon, bizonyítás felvétel alkalmával, tanúkihallgatásokon részt vett, két részletes beadványt szerkesztett és terjesztett be az elsőfokú eljárás során. Ennek megfelelően mérlegelte az elsőfokú bíróság a kifejtett ügyvédi tevékenységet a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (6) bekezdése szerint, és helyesen állapította meg, hogy a kifejtett tevékenységgel arányban álló munkadíj a jogszabály szerint járó ügyvédi munkadíj 50 %-ának megfelelő összegben állapítható meg, a felperes minimális arányú részleges pernyertességére is tekintettel a jogszabály alapján járó ügyvédi munkadíj 50 %-ának megfelelő összeggel áll arányban.

Az alaptalanul fellebbező felperes a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles az alperes másodfokú eljárásban felmerült költségét megtéríteni, mely költség az alperest képviselő ügyvéd 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) és (6) bekezdése alapján megállapított, a kifejtett ügyvédi tevékenységgel arányban álló munkadíj.

P é c s, 2013. szeptember 25.

Dr. Kovács Ildikó s.k. a tanács elnöke, Dr. Gyöngyösiné dr. Antók Éva s.k. előadó bíró, Dr. Berki Csilla s.k. bíró