

A Győri Ítéltábla dr.Szenthe Ügyvédi Iroda által képviselt I.r. és dr.Ecseghy János ügyvéd által képviselt II.r. felperesnek a Szabó Ügyvédi Iroda által képviselt I.r., valamint dr.Rost Sándor ügyvéd által képviselt II.r. alperes ellen kártérítés iránt a Tatabányai Törvényszék előtt folyamatba tett perében Tatabányán, 2012.évi december hó 12.napján 4.P.21.286/2010/75.szám alatt hozott ítélet ellen az I.r. alperes részéről 76.sorszám, a II.r. alperes részéről 77. és 79.sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének megfellebbezett rendelkezéseit a per főtárgya tekintetében helybenhagyja, az elsőfokú perköltségre vonatkozó ítéleti rendelkezéseket részben megváltoztatja.

A kereseti illeték megfizetéséről szóló elsőfokú ítéleti rendelkezéseket mellőzi.

Kötelezi az I.r. felperest 129.600 (egyszázhuszonkilencezer-hatszáz) forint, a II.r. alperest 657.000 (hatszázötvenhétezer) forint kereseti illetéknek állam részére történő megfizetésére az illetékügyben eljáró adóhatóság felhívására és számlájára.

Kötelezi az I-II.r. alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg 39.600 (harminckilencezer-hatszáz) forint kereseti illetéket a II.r. felperes részére.

Ezt meghaladóan az elsőfokú perköltségre vonatkozó ítéleti rendelkezéseket helybenhagyja.

Kötelezi a II.r. alperest, hogy fizessen meg az állam részére az illetékügyben eljáró adóhatóság felhívására és számlájára 2.426.700 (kettőmillió-négyszázhuszonhatezer-hétszáz) forint feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket, a további 2.426.700 (kettőmillió-négyszázhuszonhatezer-hétszáz)forint feljegyzett fellebbezési eljárási illeték az állam terhén marad.

Kötelezi az I-II.r. alperest, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az I.r. felperes részére 280.000 (kettőszáznyolcvanezer) forint, a II.r. felperes részére 470.000 (négy százhetvenezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

A Tatabányai Törvényszék a fellebbezéssel támadott ítéletében kötelezte az I-II.r. alperest, hogy 15 napon belül kártérítés jogcímén egyetemlegesen fizessenek meg az I.r. felperesnek 11.408.950 forintot és ezen összeg után 2010.január 1.napjától 2010.november 25.napjáig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat 7 %-kal növelt összegének megfelelő késedelmi kamatot, II.r. alperes 2010.november 26-tól a kifizetés napjáig a Ptk.301/A.§. szerinti késedelmi kamatot.

Kötelezte a bíróság az I-II.r. alperest, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az I.r. felperesnek 142.398 forint lerótt illetéket, és 160.295 forint szakértői díjat, mint perköltséget.

Kötelezte a bíróság az I.r. felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I.r. alperesnek 200.000 forint + 27 % ÁFA ügyvédi munkadíjat, a II.r. alperesnek 100.000 forint + 27 % ÁFA ügyvédi munkadíjat mint perköltséget.

Az I.r. felperes ezt meghaladó kereseti kérelmét a bíróság elutasította.

Kötelezte a bíróság az I-II.r. alperest, hogy 15 napon belül kártérítés jogcímén egyetemlegesen fizessenek meg a II.r. felperesnek 18.924.115 forintot és 2010.november 25. napjáig számolt 594.170 forint késedelmi kamatot.

Kötelezte a bíróság a II.r. alperest, hogy a 18.924.115 forint után 2011.június 13-tól a kifizetés napjáig fizessen meg 15 napon belül a II.r. felperesnek a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat 7 %-kal növelt összegének megfelelő késedelmi kamatot.

Kötelezte a bíróság az I-II.r. alperest, hogy egyetemlegesen 15 napon belül fizessenek meg a II.r. felperesnek 192.262 forint lerótt illetéket és 194.630 forint szakértői díjat, mint perköltséget.

A perben felmerül egyéb költségeiket, köztük az ügyvédi munkadíjat, a II.r. felperes keresete vonatkozásában a II.r. felperes és az I-II.r. alperes maga viseli.

Ezt meghaladóan a bíróság a II.r. felperes kereseti kérelmét elutasította.

Jelen ítélet alapján az I.r. alperessel szemben beszédési megbízás benyújtásának, végrehajtás és adósságrendezési eljárás kezdeményezésének csak 2013.november 25.napja után van helye.

Az irányadó tényállás szerint a II.r. felperes kizárólagos tulajdonát képezi az **Város 1** belvárosában, az ... tereszám alatt található,számú ingatlan, amely két, összesen 482 m² területű üzlethelyiséget foglal magába.

A II.r. felperes jogelődje ("A") 2001.október 31-én majd 2003.május 15-én két megállapodást kötött az I.r. alperes önkormányzattal 6 db, majd további 15 db parkolóhely megváltására bruttó 900.000 forint, később 2.250.000 forint megfizetése ellenében.

Az I.r. alperes vállalta, hogy az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.XII.20./Korm. rendelet (OTÉK) 42.§./11/ bekezdése és az I.r. alperes 34/1999/XII.09./KT.sz. rendeletének megfelelően biztosítja a megváltott parkolót, illetve a rakodóhelyet. A megállapodások 2.pontja szerint a tulajdonosváltozás nem eredményez fizetési kötelezettséget egyik fél részére sem.

2003.május 5.napján a II.r. felperes, mint bérbeadó és az I.r. felperes, mint bérlő között bérleti szerződés jött létre, amelyben az I.r. felperes a perbeli ingatlanból 350 m² területrészt vett bérbe műszaki-, háztartási cikk kiskereskedelem céljából 2003.augusztus 1-től 2008.december 31.napjáig terjedő időszakra.

A felek a bérleti díjat 1.600 forint/m²/hó/ÁFA összegben határozták meg azzal, hogy a bérlemény közüzemi költségei a bérlőt, azaz az I.r. felperest terhelik.

A szerződés VII/5.pontja értelmében a bérlő rendkívüli felmondással élhet a bérbeadó súlyos szerződésszegése - az ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmatlansága - esetén.

A felek 2008.június 16-án a bérleti szerződést 2009.január 1-től 2011.december 31.napjáig terjedő időre meghosszabbították.

2007.január 22-én a II.r. felperes és "B", mint bérlő között jött létre bérleti szerződés az ingatlanban lévő másik üzletre a fentiekhez hasonló feltételekkel 2008.január 31-ig, majd 2009.január 31.napjáig.

2007.szeptember 21-én az I.r. alperes önkormányzat az "C" Kft-vel szindikátusi megállapodást kötött az önkormányzat tulajdonában álló, és a II.r. felperes ingatlanával szomszédos ingatlanokon szálloda- fürdő- és konferenciakomplexum kialakítása tárgyában.

A beruházás lebonyolítására és a létesítendő komplexum működtetésére az I.r. alperes és az "C" Kft. - önkormányzati többségi tulajdonú - projektceget hozott létre, a II.rendű alperesKft-t, a II.r. alperest.

A szindikátusi megállapodás szerint a II.r. alperes feladata volt a beruházással kapcsolatos közbeszerzési eljárások lebonyolítása, a beruházás előkészítése, elvégzése, majd az elkészült szállodakomplexum üzemeltetése.

A beruházás pénzügyi fedezetét - tagi kölcsönrel - az "C" Kft. biztosította volna, az I.r. alperes pedig vállalta, hogy 25 évre bérbeadja az ingatlanokat a II.r. alperesnek (55.sz. irat).

A felek a bérleti szerződés hatálybalépését - egyéb feltételek mellett - a beruházás egészére vonatkozó jogerős és végrehajtható építési engedély megszerzéséhez kötötték.

A 2008.március 7. napján kelt bérleti szerződés 7.2. pontja azonban úgy rendelkezett, hogy a megállapodás „időlegesen és részlegesen hatályba lép az érintett ingatlanrészeket illetően, kizárólag annak érdekében, hogy a bérlemény adott részein az illetékes állami szervek a régészeti feltárásokat elvégezhesék”.

A szindikátusi szerződés tartalmazta azt is, hogy a bérleti szerződés hatálybalépéséig az ingatlanok területén kizárólag a II.r. alperes jogosult bármely építési hatósági engedélyhez kötött munkát végezni vagy végeztetni.

A tervezett szállodakomplexum területe régészeti lelőhelynek minősül. A II.r. alperes a régészeti lelőhely próbafeltárásának elvégzésére 2008.október 21. napján a Kulturális Örökségvédelmi Szakszolgálattal (KÖSZ) megállapodást kötött (22-I.sz.irat), amelyben a KÖSZ 2009.február 27.napjáig, legkésőbb a biztosított területre lépéstől számított 65. munkanapra vállalta a próbafeltárás lezárását.

A II.r. alperest, mint megrendelőt terhelte a tulajdonosi hozzájárulás beszerzésének, és a terület műszaki helyreállításának, visszatemetésének, tömörítésének kötelezettsége (4.2.8.5.pont).

Az I.r. alperes a tulajdonosi hozzájárulást 2008. november 10-én azzal a feltétellel adta meg, hogy a régészeti feltárások kizárólag két ütemben végezhetők. A második ütem területén csak abban az esetben lehet a munkákat megkezdeni, amennyiben az első területen a régészeti feltárások befejezése után kialakítanak egy közforgalom részére használható, murvás, ideiglenes parkolót.(5/A-2.sz. irat)

2008.december 20-án kelt tájékoztató levélben a II.r. alperes jelezte az I.r. alperesnek, hogy 2008.november 21-én az első ütemben megkezdődtek a régészeti feltárások, amit a KÖSZ 2008.december 20-ig folytatott, és csak a következő ütem befejeztével együtt tekint lezárhatónak.

Ezért az első ütem területe parkolás céljára nem állhat rendelkezésre, az I.r. alperes által adott tulajdonosi hozzájárulásban támasztott feltételeknek megfelelően. Az I.r. alperes a tájékoztatást intézkedés nélkül tudomásul vette (34/A/1.szám).

Az első ütem régészeti feltárása tehát 2008.november 21-től december 18.napjáig tartott. 2009.január 7. napjától a második ütem területe is lezárásra került.

Ezen időponttól az érintett telkek az építési terület jellegzetességeit mutatták, az üzletek nehezen megközelíthetővé váltak, a magas palánkok miatt a kirakatok és az üzleti portál nem volt látható. A parkolóhelyeket - bontási engedély nélkül - felbontották, a parkolás jelentősen elnehezedett, az üzletben vásárolt árukat a vevők gépkocsival elszállítani nem tudták. Az üzletek fennakadásmentes működéséhez nélkülözhetetlen árufeltöltésre egy

később biztosított keskeny szervízút szolgált, amelyen azonban gépkocsikkal megálló magánszemélyek akadályozták a rakodást.

A régészeti munkálatok végeztével a bekerített területet a KÖSZ 2009.május 15-én adta át a II.r. alperesnek.

A II.r. alperes a tereprendezést, a kutatóárok betemetését, ideiglenes parkoló kialakítását elmulasztotta.

Részleges tereprendezésre csak a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal (KÖH) 2010.október 18-án jogerős kötelező határozata meghozatalát követően, 2010.év végén és 2011.év elején került sor.(22-XIX. Sz. irat)

A régészeti feltárások kezdetét megelőzően, 2008.október 15-én "B" az üzlethelyiségre vonatkozó szerződést a megállapodás VII.5. pontja alapján felmondta arra hivatkozással, hogy az építkezés következtében várhatóan kialakuló helyzet a bérlemény rendeltetésszerű használatát akadályozni fogja, az üzlete gazdaságos működését ellehetetleníti.

2009.augusztus 24-én a bérleti szerződés VII/5. és IX/1.12. pontjára hivatkozással - az üzlet megközelítési nehézségei miatt - az I.r. felperes is rendkívüli felmondással élt. 2009.szeptember 14.napjától az **Város 1** külvárosában elhelyezkedő "D" Centerben nyitott üzletet.

Mindkét üzlethelyiség megüresedését követően a II.r. felperes - ingatlanközvetítő útján - több ízben tett kísérletet azok bérbeadására, eredménnyel azonban nem járt.(54/F/II-3,-4.sz.,52.sz. iratok)

A Nemzeti Közlekedési Hatóság 2009.október 2-án kelt határozatában II.r. alperessel szemben a közparkolók engedély nélküli megszüntetése miatt pénzbírságot szabott ki. A határozata indokolásában rögzítette, hogy„a parkolók engedély nélküli megszüntetésével az áruszállítás és a rakodás közlekedési körülményei az üzletek számára hátrányosan alakultak...

A régészeti feltárásokra kiadott engedély nem jogosította fel az építtetőt arra, hogy a munkavégzéssel kapcsolatos egyéb engedélyek beszerzése nélkül megkezdje a régészeti feltárásokat..." (1/F/7.szám).

A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal 2010. december 8-án kelt határozatával a gyalogos rámpa engedély nélküli részleges bontása miatt a II.r. alperest építésügyi bírsággal sújtotta. (12.sz.irat)

A II.r. felperes 2011.június 21-én kötött szerződéssel adta bérbe a perbeli ingatlant a "E" Kft-nek 2011.szeptember 1-től 2014.december 31.napjáig terjedő időszakra 400.000 forint/hó + ÁFA bérleti díjért azzal, hogy az a közüzemi díjakat nem tartalmazza.

Az I.r. felperes a módosított kereseti kérelmében (53.,59.jkv.) az új üzlet megnyitásának költségei címén 9.437.990.-Ft, elmaradt haszon címén 7.970.041.-Ft egyetemleges megfizetésére kérte kötelezni az I-II.r. alperest a Ptk. 339.§. (1) bekezdés Ptk. 100.§. alapján az alperesek perköltségben marasztalása mellett.

A késedelmi kamatokra 2009. szeptember 5 napjától tartott igényt.

Állította, hogy a II.r. alperes jogellenesen járt el, amikor a közparkolókat engedély hiányában elbontatta és a régészeti munkák befejezését követően a területet nem állította helyre, ideiglenes parkolási lehetőségről nem gondoskodott.

Az I.r. alperes jogellenes magatartását abban jelölte meg, hogy a parkolók megszüntetésével kialakult, az üzletek működését ellehetetlenítő helyzet helyreállítására intézkedést nem tett, a hatósági jogköreivel nem élt.

A II.r. felperes jogelődjével kötött szerződésekből eredő parkoló biztosítási kötelezettségeit nem teljesítette.

Az OTÉK 42.§./11/ bekezdése értelmében a várakozóhelyek használhatóságát és fenntartását is az I.r. alperesnek kellett volna biztosítania.

Az I.r. alperes nem követelte meg, hogy a tulajdonosi hozzájárulásban írtakat a II.r. alperes teljesítse. Az I.r. alperest az építkezéssel érintett terület tulajdonosaként, hatóságként és II.r. alperest irányító, többségi tulajdonosként is felelősség terheli.

Az alperesek fenti, együttes magatartása miatt az I.r. felperes üzlete a vevők által nehezen megközelíthetővé vált, a parkolók hiánya miatt az árufeltöltés és a vevők által megvásárolt termékek elszállítása nehézségekbe ütközött. A csökkenő forgalom bevételkiesést, ezáltal nyereségcsökkenést eredményezett. Ez okból kényszerült az I.r. felperes a határozott idejű bérleti szerződés felmondására és üzletének elköltöztetésére.

A II.r. felperes a módosított keresetében 35.308.591 forint kártérítés és ennek 2009.szeptember 5.napjától járó késedelmi kamatai megfizetésére kérte alpereseket egyetemlegesen kötelezni. (73.sz.74.jkv.)

Az alperesek már ismertett magatartása miatt került sor az I.r. felperes és "B" által a bérleti szerződések felmondására. A II.r. felperes kára az elmaradt bérleti díjakból, az át nem hárítható rezsiköltségből, és a korábbi bérlők és az "E" Kft. által fizetett bérleti díj különbözetből tevődött össze.

A II.r. felperes a Ptk.318.§./1/ bekezdésére, 339.§./1/ bekezdésére, 344.§-ra, és a Ptk.100.§-ára hivatkozott.

Álláspontja szerint az elmaradt haszna 2012.novemberig kalkulálható, mert alapos okkal számíthatott arra, hogy az I.r. felperes élt volna a megállapodásban kikötött előbérleti jogával és a szerződés lejártá, azaz 2011.december 31. napja után is bérli az ingatlant.

Az alperesek a kereseti kérelmet jogalapjában és összecszerűségében is vitatták.

Az elsőfokú bíróság a kereseti kérelmet részben ítélte alaposnak.

Az elsőfokú bíróság leszögezte, hogy a szerződésen kívül okozott kártérítés és a szerződésszegéssel okozott kártérítés között a Ptk. sorrendiséget nem állapít meg. Hivatkozott a civilisztikai kollégiumvezetők 2004.március 22-23-án tartott országos értekezletéről készült emlékeztető 4-5.pontjára, amely hangsúlyozza, hogy „a kontraktuális és a deliktuális felelősségi alakzatok egyenrangúak, közöttük sorrendbeli különbség nincs, így nem lehet idő előttinek tekinteni a Ptk.349.§-ára alapított kárigényt a szerződésszegésen alapuló igényérvényesítés hiánya miatt.” Ezen érvelés a Ptk.339.§. vonatkozásában is irányadó.

A fentiek okán nem fogadta el az I.r. alperesnek az I.r. felperessel szemben előterjesztett azon védekezését, miszerint I.r. felperes alperesekkel szemben előterjesztett kárigénye mindaddig idő előtti, amíg a II.r. felperessel szemben a bérleti szerződés megszegésére alapított kártérítési igényt érvényesítését meg nem kíséri.

Kifejtette a törvényszék, hogy az I.r. alperes permegszüntetési kérelme azért is alaptalan, mert a II.r. felperes szerződésszegést nem követett el - az alperesek jogellenes magatartása eredményezte a parkolási nehézségeket és az üzletek forgalom kiesését -, ezért a II.r. felperessel szemben kártérítési igény nem érvényesíthető. „A felperesek kárát az alperesek a Ptk.339.§ alapján kötelesek megfizetni, mert a kárt az alperesek és nem a II.r. felperes okozta.”(ítélet 13.o. 1 bek.)

Az elsőfokú bíróság abból indult ki, hogy a zavaró és a környező üzletek forgalmát csökkentő építési munkálatok az I.r. alperes tulajdonában álló ingatlanon folytak, és - a szindikátusi szerződés több pontjából következően - a tervezett létesítmény is az I.r. alperes tulajdonába került volna. Az alperesek közös érdekeltségű beruházására tekintettel - a Ptk.100.§-a értelmében - alaptalanul hivatkozik az I.r. alperes arra, hogy őt a régészeti feltárások kárkövetkezményei miatt felelősség nem terheli.

Az I.r. alperes nem győződött meg arról, hogy a parkolók elbontását megelőzően a II.r. alperes beszerezte-e a szükséges hatósági engedélyeket. Az I.r. alperes tudomásul vette, hogy az első ütemben feltárt parkolót a II.r. alperes nem állítja helyre.

Az I.r. alperes a II.r. felperes jogelődjével kötött szerződésben vállalt, a parkolás biztosítására irányuló kötelezettségét megszegte azzal, hogy az üzletek körül lévő

valamennyi parkoló felbontásához hozzájárult és a feltárás befejezése után sem gondoskodott a helyreállításról, ideiglenes parkolási lehetőségről és a szükségtelen mértékű zavarás megszüntetéséről.

A II.r. alperes engedély nélkül bontotta fel a parkolókat, ideiglenes parkolót nem létesített, közel másfél évig nem végezte el a tereprendezést, és az üzleteket ellehetetlenítő, a szomszédokat zavaró állapotot nem szüntette meg.

A parkolási problémát nem orvosolta a kb. 500 m távolságban elhelyezkedő 2 mélygarázs megnyitása sem, mivel a vásárlók parkolási nehézségeit, az akadálymentes, folyamatos árufeltöltést ez nem tette lehetővé.

Az elsőfokú bíróság "F", "G", "H", tanúvallomásai alapján megállapította, hogy a parkolási nehézségek okozta forgalomcsökkenés vezetett a felperesek közti bérleti szerződés felmondásához, az I.r. felperes üzletének kényszerű elköltöztetéséhez, és I-II.r. felperesek ebből eredő káraihoz.

Ezért az alperesek egyetemleges kártérítési felelőssége a Ptk.100.§. és Ptk.339.§. (1) bekezdés és 344. §. (1) bekezdés alapján fennáll.

A károk összegét a bíróság az aggálytalannak ítélt könyvszakértői vélemények alapján állapította meg. Az I.r. felperes módosított keresete szerint 9.437.990 forintban határozta meg az új üzlet megnyitásával kapcsolatosan felmerült költségeket, az elmaradt haszon tekintetében az I.r. felperes kárigényét 1.970.960 forint erejéig ítélte alaposnak.

A könyvszakértői vélemény rögzíti, hogy a társaság vizsgált kiskereskedelmi egységeinek 2009. évi átlagos forgalma a 2008.évihez viszonyítva a gazdasági válság következtében 13,44 %-kal esett vissza, míg az **város 1-i** bolt forgalma 4,59 %-kal nagyobb visszaesést mutatott, elérte 18,03 %-ot.

Megállapította a törvényszék, hogy a nagyobb mértékű visszaesésben a gazdasági válság mellett a parkolási helyzet játszott részoki szerepet.

A könyvszakértők kimunkálták, hogy 2008.évhez viszonyítva 2009.évben az **város 1-i "I"** üzlet 67.685.629 forint árbevétel visszaesést mutatott. A 2009. évben elért 11,81 %-os árréssel és a 2 % helyi adóval számolva az elmaradt haszon összege 7.810.641.- forintban határozható meg.

Az **város 1-i** üzlet tényleges 18,3 %-os árbevétel visszaesése helyett a többi üzletnél átlagos 13,44 %-os visszaeséssel számolva a 2009.évi nettó árbevétel csökkenés - az **város 1-i** boltnál - 50.456.036 forint lenne, amelyből 5.839.631 forint elmaradt haszon számítható.

Ebből az a következik, hogy 5.839.681 forint elmaradt haszon veszteséget akkor is elszenvedett volna az **város 1-i** üzlet, amennyiben az alpereseknek betudható parkolási nehézségek nem álltak volna elő.

A 7.810.641 forint tényleges elmaradt haszonból kivonva az alperesek magatartásával összefüggésbe nem hozható körülmények, a gazdasági válság okozta 5.839.681.-Ft haszoncsökkenést, a fennmaradó 1.970.960 forint összegű elmaradt haszon az, ami az I-II.r. alperesek magatartásának következményeként állt elő.

Az 1.970.960 forint elmaradt haszon, valamint az üzlet átköltöztetésével keletkezett 9.437.990 forint kár összegeként 11.408.950 forint kártérítés megfizetésére kötelezte az elsőfokú bíróság az alpereseket az I.r. felperes javára.

A törvényszék a II.r. felperes keresetét **"B"-vel** kötött bérleti szerződés felmondásából eredő kárigény vonatkozásában elutasította.

"B" a régészeti feltárásokat megelőzően mondta fel a szerződést. Ezért a II.r. felperes ebből eredő kára az I-II.r. alperesek jogellenes magatartásával okozati összefüggést nem mutat. **"B"** felmondását csak a már bekövetkezett rendeltetésszerű használatra alkalmatlan állapot okából történt felmondás alapozhatta volna meg.

A II.r. felperest az I.r. felperes felmondásából eredően ért kár összegét a bíróság . 18.924.115 forint összeg erejéig ítélte alaposnak.

Az igazságügyi könyvszakértői vélemény alapján a 2009.november 30.napjától. 2011.szeptember 1.napjáig terjedő időre az elmaradt bérleti díj 16.508.360 forint.

A 2011.december 1-től 2011.december 31-ig a két üzlet (**"B"** és a I.rendű felperes üzlete) után összesen 2.663.740 forint elmaradt haszon állapítható meg, figyelemmel arra, hogy az **"E"** Kft. 2011. szeptember 1.napjától a korábbi bérlőknél alacsonyabb összegért vette bérbe a helyiségeket. A 2.663.740 forint összegből 2.012.196 forint elmaradt haszonrész kapcsolódik a I.rendű felperes által korábban bérelt üzletekhez.

A 2009.november 30-tól 2011.szeptember 1-ig a tovább számlázandó rezsiköltség I.r. felperes bérleménye után 763.970 forintban határozható meg.

A bíróság a 2 % helyi adót, azaz 370.411 forintot, mint elmaradt hasznot csökkentő tételt vett figyelembe.

A fentieket összegezve a II.r. felperest ért kár 18.924.115 forintban határozható meg.

Helytállóan hivatkozott az I.r. alperes arra, hogy az **Város 1** Önkormányzatával szemben indult adósságrendezési eljárásban hitelezői igényét sem az I.r. sem a II.r. felperes nem jelentette be.

Ezért az I.r. alperessel szemben az 1996.évi XXV.tv.11.§./4/ bekezdés b/pontja alapján csak az adósságrendezési eljárás jogerős befejezését követő 2 év eltelte után érvényesíthetnek beszédési megbízási, végrehajtási igényt. Ezért a bíróság ítéletében kimondta, hogy a 2011.november 25-én befejezett adósságrendezési eljárásra tekintettel 2013.november 25. napja után kezdeményezhetnek a felperesek az I.r. alperessel szemben végrehajtási eljárást.

A Hartv.11.§./5/ bekezdése alapján az adósságrendezés megindításának időpontja után, azaz 2010. november 25. napjától késedelmi kamat I.r. alperessel szemben nem érvényesíthető.

A II.r. alperes kamatfizetési kötelezettsége az I-II.r. felperessel szemben a Ptk.301/A.§. alapján a kamatfizetési időszak középidőpontjától, 2011.június 13.napjától fennáll.

A törvényszék kitért arra, hogy a felperesek a kárenyhítési kötelezettségüknek eleget tettek. Az I.r. felperes a forgalom növelése, a II.r.felperes az üzletek bérbeadása érdekében az elvárható intézkedéseket megtették.

Az alperesek ezzel ellentétes állításukat nem igazolták. A bizonyítatlanság következményét az elsőfokú bíróság az alperesek terhére értékelte.

Az elsőfokú bíróság a perköltség viseléséről a pernyertesség-pervesztesség aránya szerint határozott.

Az I-II.r. felperesek a közösen benyújtott keresetükre összesen 900.000 forint illetéket róttak le. A kereseti kérelmekbenösszezszerűségeinek arányai szerint az I.r. felperesre 527.400 forint, a II.r. felperesre 372.600 forint lerótt illetéket vett figyelembe a bíróság. Az I.r. felperes az eredetileg benyújtott keresetéhez képest 27 %-ban pernyertes, így I-II.r. alperes az erre eső 142.398 forint lerótt illetéket köteles az I.r. felperesnek egyetemlegesen megfizetni.

Az I.r. felperes keresete vonatkozásában 396.455 forint szakértői díj merült fel, amelyből az I.r. felperes 334.735 forintot az I.r. alperes 61.720 forintot előlegezett.

Az I.r. felperes - a szakértő kirendelése előtti - módosított keresete 20.206.897 forint volt, ehhez viszonyítva pernyerése 56 %. Figyelemmel az általa előlegezett összegekre az I-II.r. alperes az I.r. felperes részére 160.296 forint szakértői díjelőleget köteles megtéríteni.

Az ügyvédi munkadíjról a bíróság a 32/2003/VIII.22./IM. rendelet alapján határozott, a pernyertesség-pervesztesség arányára és arra is figyelemmel, hogy II.r. alperes csak a per egy szakaszában járt el jogi képviselővel. A bíróság a nagyobb részt pervesztes I.r. felperest kötelezte az I-II.r. alperes javára a rendelkező részben írt mértékű ügyvédi munkadíj megfizetésére.

A II.r. felperes a 900.000 forint illetékből 372.600 forintot rótt le. Figyelemmel a II.r. felperes 51,6 %-os pernyerésére az I-II.r. alperes 192.262 forint illetéket köteles a részére megtéríteni.

A II.r. felperes 377.190 forint szakértői díjat előlegezett. 51,6 %-os pernyerésére tekintettel az I-II.r.alperes 194.630 forintot köteles a II.r. felperesnek megtéríteni. Tekintettel arra, hogy II.r. felperes és az I-II.r. alperesek pervesztesség- pernyertesség aránya közel azonos, ezért a felmerült ügyvédi munkadíjat mindegyik fél maga viseli.

Az ítélettel szemben az I.r. és a II.r. alperes élt fellebbezéssel.

Az I.r. alperes a Pp.251.§./1/ bekezdése alapján az ítélet hatályon kívül helyezését és a Pp.157.§.a/pont és a Pp.130.§./1/ bekezdés f/pontja alapján a per megszüntetését kérte. Másodlagos kérelme a Pp.253.§./2/ bekezdése alapján az ítélet megváltoztatására és a felperesek alaptalan kereseti kérelmének I.r. alperessel szembeni elutasítására irányult. Harmadlagosan a Pp.252.§./2/ bekezdése alapján az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására, új határozat hozatalára utasítását kérte. Perköltségre igényt tartott.

Rámutatott, hogy tévesen foglalt állást a törvényszék akként, hogy a II.r. felperes szerződésszegést nem követett el, ezért vele szemben kártérítési igény nem érvényesíthető, a kárt nem a II.r. felperes, hanem az alperesek okozták. Az elsőfokú bíróság megállapításának ellentmond az I.r. felperes 2009. augusztus 24-én kelt felmondása, amely éppen a II.r. felperes szerződésszegése miatt rendkívüli felmondással szüntette meg a felek közti bérleti szerződést. A felperesek a közösen benyújtott keresetlevélben egyezően adták elő, hogy a helyiségbérleti szerződésben foglaltak II.r. felperes általi megszegése okából az I.r. felperest kár érte. A fentiekből következően az I.r. felperes szerződésszegéssel okozott kár jogcímén jogosult igényt érvényesíteni a II.r. felperessel szemben.

A felperesek egymásközti jogviszonyában nincs jelentősége annak, hogy a II.r. felperes szerződésszegésének oka az alperesek magatartásában keresendő. Ezen körülménynek kizárólag a II.r. felperes és az alperesek közötti jogviszonyban, a szerződésen kívüli kárkötelemben lehet relevanciája.

Amennyiben az alperesek a felpereseknek szerződésen kívül kárt okoztak, ennek jogkövetkezményei felől csak az I-II.r. felperes közt létrejött szerződés megszegéséből eredő kárkötelemből jogkövetkezményének levonását követően határozhat a bíróság. Mindaddig amíg az I.r. felperes II.r. felperessel szemben igényt nem érvényesít és a bíróság II.r. alperest nem marasztalja, addig az I.r. felperes alperesekkel szembeni követelése idő előtti. E körben az I.r. alperes hivatkozott a 2001/525.számú polgári elvi határozatra, a BH.2003/235., BH.2000/21.szám alatti döntésekre. A szerződésen kívüli károkozóval szemben a kártérítési követelés csak akkor válik esedékessé, amikor bizonyossá lesz, hogy a követelés a kötelmi jogviszony kötelezettjén nem hajtható be.

Rámutatott az I.r. alperes, hogy a II.r. felperes „kárát” eredményező rendkívüli felmondás jogszerűségét az alpereseknek nincs lehetősége vitatni, noha e vonatkozásban perindítás nem történt, bizonyítási eljárás nem folyt. Az elsőfokú bíróság ítélete nem tartalmaz magyarázatot arra, hogy az I.r. felperes II.r. felperessel szemben közölt felmondását miért tekintette jogszerűnek.

Ebből következően nem megalapozott az elsőfokú bíróság azon megállapítása, miszerint a II.r. felperes szerződésszegést nem követett el.

Az I.r. felperesi követelés idő előttisége kihat a II.r. felperes követelésére is, mivel a II.r. felperes igénye akkor nyílik meg az alperesekkel szemben, amikor őt a bíróság I.r. felperes részére kártérítés megfizetésére kötelezi.

Az I.r. alperes állította, hogy a felperesek és az I.r. alperes között kárkötelem nem jött létre. Az elsőfokú bíróságnak a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján azt kellett volna megállapítania, hogy az I.r. alperes a II.r. felperes tulajdonában lévő üzlethelyiség előtti 19759.számú parkolóként funkcionáló ingatlannal való rendelkezés, annak bérbeadása során úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható, őt a tulajdonoskénti rendelkezési joga gyakorlása során jogellenesség, felróhatóság nem terhelte.

Kiemelte, hogy a felperesek által elszenvedett kár kizárólag a II.r. alperesnek azzal a magatartásával lehetett okozati összefüggésben, hogy a közparkolókat a szükséges engedélyek nélkül felbontotta, illetve a régészeti munkálatok befejezését követően az elvárható időn belül nem állította azokat helyre.

A II.r. alperes fenti, jogellenes eljárására az I.r. alperesnek ráhatása nem volt, azt befolyásolni nem állt módjában.

Az I.r. alperes a fellebbezésében a törvényszék által az I.r. alperes terhére rótt, kártérítési felelősséget megalapozó magatartásokat egyenként cáfolta.

Utalt arra, hogy az alperesek között 2008.március 7-én létrejött bérleti szerződés, valamint a szindikátusi szerződés értelmében a közparkolót is magába foglaló ingatlanon csak a II.r. alperes, azaz az építtető volt jogosult építési engedélyhez kötött munkát végezni. Az engedélyek beszerzését és azok alapján építési területrendezési tevékenységet, a parkolók helyreállítását a II.r. alperes volt jogosult és kötelezett végrehajtani. Az I.r. alperesnek ezen munkák elvégzésére vagy kikényszerítésére sem joga, sem kötelezettsége nem volt. Az építéshatósági eljárásban az I.r. alperes nem volt ügyfél.

A 2008.december 20-án kelt tájékoztató levél az I.r. alperes polgármestere általi tudomásulvétele nem értékelhető akként, hogy a tulajdonosi hozzájárulásokban korábban támasztott feltétel teljesítésétől az I.r. alperes eltekintett, illetve hozzájárult volna ahhoz, hogy az első ütemben feltárt parkolót a II.r. alperes egyáltalán ne állítsa helyre. A tájékoztatás tudomásul vétele sem eredményezheti azt, hogy az esetlegesen kárt okozó II.r. alperesi magatartásért az I.r. alperesnek kellene helyt állnia.

Állította, hogy I.r. alperes nem szegte meg a II.r. felperessel 2001. október 31-én és 2003. május 15-én kötött megállapodásokat. Hangsúlyozta, hogy ezen megállapodásokban az I.r.

alperes nem vállalt olyan kötelezettséget, hogy a II.r. felperes részére kifejezetten a szomszédos közterületen biztosít parkolóhelyet.

Ilyen kötelezettséget I.r. alperesre vonatkozóan az OTÉK sem tartalmaz.

A parkolóhely biztosítási kötelezettségének az I.r. alperes tehát az OTÉK 42.§./11/ bekezdésében foglaltak szerint eleget tett, 500 méteren belül két mélygarázsban is lehetőség van a parkolásra.

Kiemelte, hogy a szomszédok szükségtelen zavarására vonatkozó törvényi tilalom megsértése esetén kártérítési jogviszony keletkezik, amelynek alanya nem a dologi jogi tulajdonos, hanem kötelmi kötelezettként a károkozó. Ha a szükségtelen zavarással kárt okozó magatartást nem a tulajdonos, hanem a tényleges használó, adott esetben a építtető valósította meg, úgy a kárigény vele szemben keletkezik.

Az építtetőnek nem minősülő tulajdonos nem tartozik kárfelelősséggel azon az alapon sem, hogy az építkezés az ő érdekében folyt. (BDT.2012/ 2721)

Az I.r. alperes kártérítési felelőssége a Ptk.100.§-ban foglaltak sérelmére tekintettel sem áll fenn.

Vitatta az I.r. alperes az I.r. felperes nyereségcsökkenése és az alperesek magatartása közötti részoki összefüggés fennálltát.

A könyvszakértői vélemények megállapításait idézve hangsúlyozta, hogy a **város 1-i** üzlet forgalma 2006-tól 2009-ig folyamatos visszaesést mutatott, a **város 1-i** üzlet nyereségcsökkenésének mértéke 2009. évben nem tért el lényegesen a többi kereskedelmi egységtől.

A nyereségcsökkenés a gazdasági válságra és nem az alperesek magatartására vezethető vissza.

A fellebbezés arra is hivatkozik, hogy a szakvéleményből kiolvashatóan a 2000.év első ciklusa az I.r. felperes gazdálkodásában kifejezetten nyereséges volt. Ezen megállapítás szintén cáfolja a részoki összefüggést, hiszen az alperesek közös károkozó magatartásaként értékelt parkolási nehézségek már 2008.decemberétől 2009.év elejétől jelentkeztek.

Több eseti döntésre hivatkozással rámutatott, hogy az üzlet működésből származó elmaradt vagyoni előny megállapításához annak bizonyítása szükséges, hogy ahhoz a károsult - a károkozó magatartás hiányában - a bizonyossággal határos valószínűséggel hozzájutott volna. A bizonyosság bírói gyakorlat által megkövetelt mértéke - az elnehezült parkolás és az üzlet forgalomcsökkenése között- a törvényszék által megállapított részoki összefüggés tekintetében nem áll fenn. (BH.1995/2009., LB. Pf.VI.25.796/2000/6. Debreceni Ítéltábla Pf.II.20.658/2005/3.)

A fellebbezésben kifejtettek szerint az I.r. felperes nyereségcsökkenésének, elmaradt hasznának, egyéb károsodásainak oka kizárólag a gazdasági válság okozta forgalom visszaesés, illetve az I.r. felperes II.r. felperessel jogellenesen közölt felmondása, azaz az I.r. felperes saját felróható magatartása volt.

Az I.r. alperes esetében megállapított okozati összefüggés hiányából az is következik, hogy az I.r. felperes áthárítható kár, illetve valós felmondási ok hiányában szüntette meg rendkívüli felmondással a II.r. felperessel kötött bérleti szerződést.

Ebből következően az új üzlet nyitásával kapcsolatos költségeit sem érvényesítheti kárként az alperesekkel szemben, mivel kényszerű költözése saját jogellenes felmondásának következménye.

A II.r. felperes az I.r. alperes jogellenes felmondása következtében szenvedett kárt, így annak megtérítését az I.r. felperestől követelheti.

Az I.r. alperes fellebbezésében állította, hogy a felperesek kárelhárítási, kárenyhítési kötelezettségüknek nem tettek eleget.

I.r. felperestől elvárható lett volna, hogy hirdetésekben, szórólapokon tájékoztassa az üzlet közvetlen közelében gépkocsival megállni nem tudó vásárlóközönséget a környező parkolási lehetőségekről.

Lehetősége lett volna vállalni a vásárolt nagyobb méretű áruk parkolóba szállítását is.

A kárenyhítési kötelezettségnek a II.r. felperes sem tett eleget.

Az üzlet bérbeadásra az "J" Zrt-nek tett ajánlat a fentiek ellenkezője bizonyítására nem elegendő. A "K" Kft-vel 2009.augusztus 28-án és 2010.január 26-án kötött megbízási szerződések sem alkalmasak annak bizonyítására, hogy a "K" Kft. hatékonyan eljárva, széles körben hirdetéseket adott fel a II.r. felperes üzlethelyiségeinek hasznosítása céljából.

Az elsőfokú bíróság eljárásjogi szabályt sértett azzal, hogy a II.r. felperes késedelmesen előterjesztett bizonyítási indítványát - a Pp.141.§./6/ bekezdésében írtak ellenére is - foganatosította. Az eljárásjogi szabályokkal ellentétes módon keletkezett szakértői vélemény bizonyítékként nem vehető figyelembe.

A perben beszerzett szakvélemény aggályos azért is, mert figyelmen kívül hagyta, hogy a II.r. felperes adózás utáni eredménye a bérbeadásból származó magas árbevétel ellenére a korábbi időszakban - 2004-2008 években - minden esetben negatív vagy csekély volt.

Ezért alappal feltételezhető, hogy a bérbeadásból származó árbevételét 2009-2011.években is ugyanolyan korrekciós tényezőkkel (költségek, pénzügyi műveletek eredménye) csökkentette volna, mint ahogy arra 2004-2008-ban sor került.

A könyvszakértő azt feltételezte, hogy a II.r. felperes az általa hivatkozott három adónem összegével csökkentett árbevétele 2009-2011. években megegyezik a II.r. felperes adózás utáni eredményével.

A korábbi évek mérlegadatai szerint azonban a II.r. felperes az árbevételét korábban minden esetben egyéb tényezőkkel, költségekkel pénzügyi műveletek eredményével jelentősen csökkentette.

A fentiek miatt a szakvélemény aggályos, II.r. felperes mérlegadataival ellentétes, ezért arra ítéleti rendelkezés nem alapítható.

A II.r. alperes fellebbezésében az ítélet megváltoztatását, a kereseti kérelem elutasítását, a felperesek perköltségben marasztalását kérte.

Azt hangsúlyozta, hogy a perbeli üzlet nagyobb távolságból is jól látható volt, megközelíthetősége biztosítva maradt a munkálatok során is. Az I.r. felperes üzletének bevételecsökkenése nem a környezetének, hanem a gazdasági válságnak tudható be.

Az I.r. felperes a fellebbezési ellenkérelmében az ítélet helybenhagyását, az alperesek perköltségben marasztalását kérte.

A permegszüntetési kérelemmel kapcsolatosan rámutatott az I.r. alperes álláspontjának azon alapvető ellentmondására, hogy az I.r. alperes szerint a bérleti szerződés rendkívüli felmondással történő megszüntetése jogellenes volt, mert a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban maradt, ennek ellenére azt is állítja, hogy az I.r. felperesnek a kárigényét a szerződésszegő II.r. felperessel szemben kellett volna érvényesítenie.

I.r. felperes kifejtette, hogy a 2009.augusztus 24-i rendkívüli felmondás a felperesek között fennállt bérleti jogviszonyt jogszerű módon szüntette meg.

A bérleti szerződés VII/5.pontja ugyanis úgy rendelkezik, hogy a bérbeadó „attól függetlenül szavatolja és garantálja a rendeltetésszerű használatához szükséges állapotot, hogy ezen állapotváltozás az érdekkörében vagy azon kívül állt-e be”. Ennek értelmében a bérbeadó érdekkörén kívül eső, neki fel nem róható körülmény is vezethet jogszerű rendkívüli felmondáshoz. A bérbeadó, a II.r. felperes nem járt el felróhatóan a bérleti szerződés körében, ezért vele szemben a szerződésszegéssel okozott kár címén érvényesített igény nem lehet alapos. A bérleti szerződés VII/5.pontja a rendkívüli felmondásra alapot adott, de felróhatóság hiányában II.r. felperessel szemben szerződésszegéssel okozott kár címén igény nem érvényesíthető.

Az I.r. felperes rámutatott, hogy téves az I.r. alperes azon álláspontja, hogy őt, mint a perbeli ingatlan tulajdonosát az ingatlanán elvégzett beruházás zavaró hatásai és következményei tekintetében felelősség kizárólag a 2008. március 7.napján az alperesek között létrejött bérleti szerződés megkötésének időpontjáig terheli.

A bérleti szerződés 4.3.pontja rögzíti, hogy a bérbeadó (I.r. alperes) kötelezettséget vállal arra, hogy a bérlővel (II.r. alperessel) az építési és bontási engedélyezési eljárásban minden tekintetben együttműködik. Együttműködési kötelezettsége körében - az elsőfokú ítéletben részletesen hivatkozott - tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozatokat tett és ekörben kötelezettségeket szabott a II.r. alperes részére. Ezen kötelezettségek végrehajtása tekintetében azonban nem intézkedett, így az építési terület I.r. alperes, mint bérbeadó-tulajdonos tudtával és beleegyezésével maradt - az utóbb a hatóságok által is - kifogásolt állapotban.

Az együttműködési kötelezettségre tekintettel az I.r. alperes nem hivatkozhat arra, hogy az engedélyezési eljárás hiányosságai kizárólag a II.r. alperesnek felróhatóak.

„Az I.r. alperes közvetett módon lépett fel építtetőként, a többségi tulajdonában álló projektceget hozva létre annak érdekében, hogy saját kizárólagos tulajdonában álló ingatlanra a megtervezett létesítményeket megvalósítsa.”

Az önkormányzat, mint a földterület tulajdonosa és „közvetett építtető” a bérleti szerződésre tekintettel nem hivatkozhat arra, hogy „őt a földterületén a saját projektcege által végzett kivitelezés semmilyen körben nem érinti, ezért felelősséggel, mint tulajdonos a szomszédok irányába nem tartozik”.

Az I.r. alperes által támadott okozati összefüggés körében rámutatott, hogy a bevétel kiesés és a parkolók felbontása közti okozati összefüggés körében nem csak a szakvélemény megállapításai, hanem az ebben a körben meghallgatott tanúk vallomásai figyelembevételével, a bizonyítékok együttes mérlegelésével az elsőfokú bíróság alappal jutott arra a következtetésre, hogy az elmaradt haszonban megnyilvánuló kár nem csak a gazdasági válság, hanem az üzlet rendezetlen környezetének következménye is.

A II.r. felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult annak helytálló indokai alapján. Perköltségre is igényt tartott.

A fellebbezési eljárásban felvett részbizonyítás eredményeként csatolt térképvázlatokkal, iratokkal az I.r. alperes azt kívánta igazolni, hogy a II.r. felperessel a 2001. és 2003.évben kötött megállapodásokban foglaltaknak, illetőleg az OTÉK valamint a 34/1999/XII.09./KT.rendeletben és a 14/2004/IV.01./önkormányzati rendeletekben foglaltaknak megfelelően a parkolást és a rakodási lehetőséget a 19759.hrsz. ingatlanon - annak II.r. alperes általi jogellenes felbontásáig - megfelelő módon biztosította.

A felbontást követően a 2008.novemberében megnyitott "L" mélygarázsban, majd a 2009.decembertől az "M" mélygarázsban, az ... tere előtti területen, illetve a közeli ... utcában biztosította a parkolás lehetőségét. Sem az OTÉK, sem a hivatkozott rendeletek, sem a felek közti megállapodások nem rónak olyan egyértelmű kötelezettséget az I.r.

alperesre, hogy a parkolási lehetőséget kifejezetten a II.r. felperes tulajdonában lévő ingatlannal szomszédos telken kell biztosítani. (Pf.V.20.055/2013/10. számú irat).

Az I-II.r. alperes által előterjesztett fellebbezések alaptalanok.

Az ítéletet a fellebbezési kérelmek és az ellenkérelmek korlátai között felülvizsgálva (Pp.253.§./3/ bekezdés) az ítéletábra megállapította, hogy a törvényszék a bizonyítási eljárást - az I.r. alperessel szemben szerződésszegéssel okozott kártérítés címén előterjesztett igény körében - teljes körűen nem folytatta le, ezért a másodfokú bíróság a fellebbezési eljárásban részbizonyítást fogatosította.

A fentiek szerint kiegészített tényállás alapján azonban az ítéletábra megállapította, hogy az elsőfokú bíróság helytálló érdemi döntéssel állapította meg az I-II.r. alperesek felperesekkel szemben fennálló kártérítési felelősségét és annak rendelkező részben írt összecszerűségét is.

A másodfokú bíróság az ítélet indokolásában foglaltakkal - az alábbi módosítással és kiegészítéssel - egyetért.

Az I.r. alperes helytállóan mutatott rá, hogy az I-II.r. felperesek közt fennálló bérleti jogviszony I.r. felperes általi rendkívüli felmondásának jogszerűsége nem képezi jelen eljárás tárgyát. E körben bizonyítási eljárás nem folyt, így az elsőfokú bíróság nem foglalhat állást a rendkívüli felmondás jogszerűsége kérdésében.

A felmondás jogszerűségének eldöntése hiányában is megalapozottan lehet azonban állást foglalni abban a kérdésben, hogy a felperesek alperesekkel szembeni deliktuális alapú kárigény érvényesítése nem idő előtti, így a per megszüntetése és az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése a Pp.251.§./1/ bekezdése alapján nem indokolt.

Helytállóan hivatkozott az elsőfokú bíróság arra, hogy a Ptk. a szerződésszegésen kívül okozott kártérítés és a szerződésszegéssel okozott kártérítés között sorrendiséget nem állapít meg. Az I.r. alperes által a fellebbezésében hivatkozott eseti döntések mellett is irányadó a 2324/2011.számú gazdasági elvi határozat azon megállapítása, hogy „a károsult nincs elzárva attól, hogy a közvetlen károkozóval szemben fellépjen, amennyiben azt előnyösebbnek ítéli meg. Ilyen esetben azonban az igényérvényesítésre nem a szerződéses jogviszony keretei között, hanem - a károsult és a károkozó közötti közvetlen jogviszony hiánya miatt - a szerződésen kívüli károkozásra vonatkozó szabályok szerint kerülhet sor.”

Amennyiben az I-II.r. alperesek jogellenes, károkozó és egyben felróható magatartása eredményeként előálló parkolási, árufeltöltési problémákkal okozati összefüggésben az I.r. felperesnél forgalomcsökkenés, és ezáltal elmaradt haszonból álló károsodás következett be, illetőleg II.r. felperes esetében a tőle függetlenül előálló parkolási nehézségek következtében ingatlana bérbe adhatatlanná vált, és ebből eredően haszontól esett el, úgy I-

II.r. alperesek - mint közös károkozók - kártérítési felelőssége a felpereseket ért károkért megállapítható. (BH.2011.314.)

A II.r. alperes jogi képviselője által a 2014.március 6.napján megtartott tárgyaláson előadottakra tekintettel az ítélet tábla kitér arra, hogy a felperesek mint károsultak az alperesekkel mint károkozókkal szemben a Ptk.339.§./1/ bekezdése alapján előterjesztett kártérítési igényérvényesítése során a perbeli legitimációja fennáll.

Itt utal az ítélet tábla arra, hogy felpereseknek a jogalap körében a Ptk.349.§./1/ bekezdésére való hivatkozása alaptalan, figyelemmel arra, hogy az I.r. alperes önkormányzat jelen tényállás mellett mint polgári jogi jogviszonyok alanya járt el, hatósági jogkört nem gyakorolt, ezért a PK.42.számú állásfoglalásokban írtakra tekintettel a Ptk.349.§./1/ bekezdése nem alkalmazható.

Alappal hivatkozott a fellebbezésében az I.r. alperes arra, hogy az építkezéssel érintett ingatlanon fennálló tulajdonosi minősége - a Ptk.100.§. és 339.§./1/ bekezdése együttes alkalmazásával - a kártérítési felelősségét jelen tényállás mellett nem alapozza meg.

Az I.r. felperes által bérelt üzlet forgalomcsökkenését, ez által a felperesek kárát, az üzlethelyiségek megközelítésének, a parkolásnak, az árufeltöltésnek az elnehezülése, és az üzlet láthatóságának megszűnése okozta. Ez a helyzet annak tudható be, hogy a II.r. alperes a parkolókat engedély nélkül elbontotta, és azok helyreállításáról és ideiglenes parkolóról sem a KÖSZ-szel kötött megállapodásban foglalt kötelezettség vállalása, sem az I.r. alperes által adott tulajdonosi hozzájárulásban előírt kötelezettsége ellenére nem gondoskodott.

A környezet elhúzódó rendezetlenségében és a parkolási nehézségekben megnyilvánuló szükségtelen mértékű és időtartamú, a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát zavaró magatartással a II.r alperes a Ptk.100.§. által előírt kötelezettségét is sértette.

Ha a szükségtelen zavarással kárt okozó magatartást nem az ingatlan tulajdonos, hanem a tényleges használó valósította meg, a kárigény vele szemben is érvényesíthető. A Szegedi Ítélet tábla kifejtette, hogy a szomszédok szükségtelen zavarására vonatkozó törvényi tilalom megsértése esetén kötelmi jogviszony - kártérítési jogviszony - keletkezik, amelynek alanya nem a dologi jogi tulajdonos, hanem kötelmi kötelezettként a károkozó.

Ha a szükségtelen zavarással kárt okozó magatartást nem a tulajdonos, hanem a tényleges használó, adott esetben az építető valósította meg, a kárigény vele szemben keletkezik. Az építetőnek nem minősülő tulajdonos nem tartozik kárfelelősséggel azon az alapon sem, hogy az építkezés az ő érdekében is folyt. (BDT. 2012.2721.)

Az I.r. alperes mint a tervezett beruházás helyszínéül szolgáló ingatlan tulajdonosa károkozó, zavaró tevékenységet nem fejtett ki, a II.r. alperes - mint beruházó, bérlő - irányában ellenőrzési, utasítási jogosultsága és kötelezettsége nem állt fenn. I.r. alperes magatartása tehát a Ptk.100.§-ban foglaltakba nem ütközik.

A beruházónak nem minősülő I.r. alperes nem tartozik kártérítési felelősséggel azon az alapon sem, hogy a beruházó cégben többségi tulajdonnal rendelkezik, illetőleg azon az alapon sem, hogy a felépíteni tervezett komplexum esetlegesen a későbbiekben a tulajdonába került volna.

A Legfelsőbb Bíróság akként foglalt állást, hogy a szomszédjog megsértéséből eredő kártérítési felelősség alapja nem önmagában a szomszédnak okozott hátrány ténye, hanem az a magatartás, hogy a saját lényeges érdekeinek sérelme nélkül az építkező úgy is eljárhatott volna, hogy ezzel nem, vagy csak kisebb mértékben okoz kárt. (EBH.2010/2219) Amennyiben a II.r. alperes a régészeti munkálatok befejezését követően - vállalt kötelezettségének megfelelően - legalább ideiglenes parkolókról gondoskodik, úgy a környező üzletek vásárlói forgalomcsökkenése, ezáltal az elmaradt haszonból álló kár mértéke jelentősen csökkenthető lett volna.

A Ptk.100.§. és a Ptk.339.§. (1) bekezdés alapján a II.r. alperes kártérítési felelőssége állapítható meg, az I.r. alperes ezen a jogcímen nem marasztalható.

Az I.r. alperes azonban megszegte a II.r. felperessel 2001.október 31.napján és 2003. május 15-én kötött megállapodásokban foglalt parkoló biztosítási kötelezettségét. A megállapodások 1.pontjában az önkormányzat vállalta, hogy az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997/XII.20./Korm. rendelet 42.§./11/ bekezdésének és I.rendű alperes neve 34/1999/XII.09./Kt.számú rendeletének megfelelően biztosítja a megváltott parkoló, illetve rakodó helyet.

Az OTÉK 42.§./11/ bekezdése értelmében, ha a település adottságai lehetővé, vagy szükségessé teszik, a települési önkormányzat a település egész, vagy részterületén - a helyi parkolási rendeletben szabályozva - a 42.§./2/ bekezdés szerinti gépjármű várakozó helyek (parkolók) kialakítását a legfeljebb 100 méteren belüli parkolóházban, vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetőleg a közforgalom céljára adott magánút területe egy részének felhasználásával, az út kezelőjének hozzájárulásával megengedheti.

Ilyen esetekben a várakozó helyek (parkolók) megépítése, továbbá azok használata és fenntartása a parkolási rendeletben rögzített feltételekhez köthetők. A feltételek ellenértékeként a várakozó helyek (parkolók) kiépítését, illetőleg a meglévők használhatóságát és fenntartását:

- parkolóház esetében legkésőbb 5 éven belül
- közlekedési területen megvalósuló várakozó helyek (parkolók) esetében legkésőbb 1 éven belül biztosítani kell.

Mind az OTÉK hivatkozott rendelkezésének, mind a 34/1999/XI.13./számú önkormányzati rendeletnek, mind pedig a felek közti megállapodások tartalmának megfelelően az I.r. alperes - a parkolók felbontásáig - a tulajdonában álló 19759.hrsz.-ú ingatlanon megfelelő módon biztosította a II.r. felperes számára a parkoló helyeket.

Az OTÉK idézett 42.§./11/ bekezdése is különbséget tesz a parkolóház területén biztosított parkolók, illetve a közlekedési területen megvalósuló parkolók között.

A peres felek szerződésének tárgya közlekedési területen megvalósuló várakozóhely volt. A II.r. felperes jogelődje ezen típusú parkolóhely ellenértékét teljesítette a 34/1999-es önkormányzati rendeletbe foglalt feltételek szerint 900.000 forint, illetőleg 2.150.000 forint összegben.

A felek az I.r. alperes és a II.r. felperes közti megállapodások konkrét helyrajzi szám szerint nem határolják be, hogy az önkormányzat mely ingatlanon köteles biztosítani a megváltott parkoló helyet.

Az OTÉK 42.§./2/ bekezdéséből azonban kétséget kizáróan megállapítható, hogy a parkolóhely és a rakodóhely megváltásának célja, az ingatlan rendeltetésszerű használatának a biztosítása, a megváltandó helyek száma is ehhez igazodik.

Jelen esetben az üzlethelyiségként funkcionáló ingatlan rendeltetésszerű használatához, a vevők általi közvetlen és könnyű megközelíthetőséghez, az árufeltöltés folyamatos biztosításához nélkülözhetetlen a közvetlen és közeli parkolási lehetőség. A felek közti megállapodás idézett pontja a hivatkozott rendelkezések tükrében akként értelmezendő, hogy az önkormányzat a megfizetett parkoló megváltási díjak ellenében folyamatos, és közvetlen közeli parkolási lehetőséget biztosít.

Ezen kritériumnak a parkolóházban felajánlott, a gyakran nagy méretű műszaki berendezéseket vásárlók számára távoli, az árufeltöltést nem biztosító parkolóhelyek nem felelnek meg.

Az I.r. alperes a megállapodásban foglaltaknak 2008.novemberétől 2009.év végéig nem tett eleget, megfelelő - a szerződésben foglalt jogszabály célját kielégítő - parkolóhelyet nem biztosított, ezért kártérítési felelősségének jogalapja a Ptk.318.§. és 339.§./1/ bekezdése alapján megállapítható.

A felek megállapodásának a parkoló biztosítására vonatkozó rendelkezését az OTÉK 42.§./2/ bekezdésében meghatározott céllal összhangban kell értelmezni, e szerint pedig - konkrét helyrajzi szám megjelölése hiányában is - a megváltott parkolóhelynek az ingatlan

rendeltetésszerű használatát, azaz az üzlethelyiségként történő funkcionálását kell biztosítani.

A Ptk.344.§./1/ bekezdése alapján a közös károkozók a károsulttal szemben egyetemlegesen felelnek attól függetlenül, hogy egymás közötti belső viszonyukban hogyan alakult a felróhatóság aránya.

Az alperesek - más jogviszonyból eredően, de mindegyiküket terhelő - parkoló biztosítására irányuló kötelezettségüknek nem tettek eleget, ami az üzletek megközelíthetőségének elnehezüléséhez, ezáltal a vásárlóforgalom csökkenéshez vezetett. A felperesek kárait az alperesek együttesen okozták. Egyetemleges kötelezésüknek nem képezi akadályát, hogy marasztalásuk más kárfelelősségi rendelkezés alapján állapítható meg. (BDT.2013/2929., BDT.2011/2538.)

Az I.r. alperes a fellebbezésében vitatta, hogy a parkolási nehézségek az I.r. felperes üzleti forgalmának csökkenését, ezáltal elmaradt haszonból álló és ebből eredő egyéb kárainak bekövetkeztét okozták.

Az I.r. alperes által a szakvéleményből idézett megállapítások azonban az alperesek magatartása és a felperesek kárai között fennálló részoki összefüggést nem cáfolják.

A parkolási nehézségek az **város 1-i** üzletnek a többi üzlet átlagos forgalmához viszonyított forgalomvisszaesésének százalékos arányával - és nem a nyereségcsökkenés összegével - mutatnak összefüggést.

A parkolási nehézségek közvetlenül a forgalmi adatok változásán keresztül befolyásolhatják a nyereség összegét, ezért az okozati összefüggés vagy annak hiánya kimutatására a gazdálkodási adatok közül a közvetlen összefüggést mutató vásárlóforgalmi adatok és nem a közvetett kapcsolatú nyereségcsökkenés összegének összehasonlítása lehet mérvadó.

Tehát nem az **város 1-i** üzlet és a referenciaüzletek nyereségcsökkenéseinek összegét kell összevetni, hanem abból kell kiindulni, hogy az **város 1-i** bolt forgalma a 2008. évihez viszonyítva 18,3 %-al, míg a referencia boltok átlagos forgalma 13,44 %-al esett vissza.

Az **város 1-i** bolt esetében tapasztalható nagyobb mértékű forgalom visszaesést a valamennyi üzletet sújtó gazdasági válság mellett fellépő további forgalomcsökkentő tényező, azaz a huzamos ideig fennálló parkolási nehézségek magyarázzák.

Az ítéletábra hangsúlyozza, hogy az okozati összefüggés vizsgálata során is a bizonyítékok együttes értékelésével kell állást foglalni.

A könyvszakértői vélemény a vizsgált cég forgalmi adatainak árbevételének, nyereségének és ezen adatok mértéke változásának egzakt , számszaki kimutatására alkalmas, a változások - gyakran külső tényezőkben keresendő, sokrétű - okaira azonban nem adhatnak egyértelmű magyarázatot. A könyvszakértői vélemény - I.r. alperes

fellebbezésében is idézett mondata - éppen erre utal azon megállapítással, hogy „könyvszakértői módszerekkel nem tudjuk egyértelműen meghatározni, hogy az **város 1-i** bolt 2009.évi árrés kiesése összefüggésbe hozható-e I-II.r. alperesi tevékenységgel."

Az átlagot meghaladó „árrés kiesés tényét" a könyvszakértői vélemény bizonyítja. Annak okai tekintetében pedig a rendelkezésre álló bizonyítékokat,- "F", "G", "H" , "N" tanúvallomásait, a hosszú időre kialakult állapotot tükröző fényképfelvételeket, a bírságoló hatósági határozatokban foglaltakat és a bizonyítás teljes anyagát - a szakvéleményre kiterjedően is együttesen kell figyelembe venni. (Pp.206.§.)

Az **város 1-i** bolt könyvszakértői véleményben kimutatott, és a referencia boltokat is sújtó gazdasági válsággal nem magyarázható forgalom kiesés többlete a - meghallgatott tanúk vallomásainak tükrében - a parkolási lehetőségek elnehezülésével magyarázhatók.

A könyvszakértői vélemény megállapításait a meghallgatott tanúk nyilatkozatainak tükrében vizsgálva tehát a részoki összefüggés ítéleti bizonyossággal megállapítható.

Itt utal az ítélet arra, hogy nincs perdöntő jelentősége az I.r. alperes fellebbezésében írt azon különbségtételnek, hogy a parkolási nehézségek hosszabb-rövidebb ideig tartó „ellehetetlenülése", avagy a parkolás jelentős „elnehezülése" állt-e elő alperesek magatartása eredményeként, annak tükrében, hogy ez a helyzet az I.r. felperes üzletében - kétséget kizáróan - forgalom kiesést eredményezett, majd ennek következtében I.r. felperes a bérleményt elhagyni és üzletét átköltöztetni kényszerült, amelynek következtében a II.r. felperes is jelentős bérleti díj kiesést szenvedett el.

I.r. alperes fellebbezésében sérelmezte, hogy felperesek kárenyhítési kötelezettségüknek nem tettek eleget.

E körben az ítélet kiemeli, hogy I.r. felperes parkolási nehézségek miatt csökkenő forgalmát szórólapok terjesztése sem ellensúlyozhatta volna, mivel a reklám, a figyelemfelhívás sem kompenzálhatta volna a vásárlók számára kényelmetlen megközelítési és áru- elszállítási problémákat.

A perben bizonyítást nyert, hogy az I.r. felperes felmondását követően a II.r. felperes megkísérelte üzlethelyiségeit bérbe adás útján hasznosítani. A potenciális bérlőknek azonban ugyanazon helyzettel kellett szembesülnie, amely az I.r. felperes rendkívüli felmondását is eredményezte.

Az ítélet arra utal, hogy a kialakult jogalkalmazási gyakorlat szerint a károsultat a törvény szerinti kárenyhítési kötelezettség feltétlenül, de nem határok nélkül terheli. A kárenyhítésnek határa a károsultnak az a jogos igénye, hogy ez a kötelezettség számára aránytalanul nagy terhet ne jelentsen, másrészt az a józan gazdasági megfontolás, hogy e kötelezettsége az őt ért kár csökkentése, nem pedig a károkozó mentesítése végett áll fenn. (EBH.2010/2129.)

A fentiek tükrében nem támasztható a II.r. felperessel szemben olyan elvárás, hogy az üzlethelyiség hasznosítása érdekében széles körben, folyamatosan hirdetéseket adjon fel, vagy a gazdasági keresletet jelentő gazdálkodó szervezeteket okirattal bizonyítható módon ajánlattételre hívja fel.

A késedelmesen előterjesztett bizonyítási indítvány elsőfokú bíróság általi foganatosisítására vonatkozóan az ítéltábla kiemeli, hogy a Pp.141.§./6/ bekezdése az elkésett indítvány elutasítását csak abban az esetben teszi indokoltá, ha annak bevárása a per befejezését késlelteti.

Az I.r. alperes fellebbezésben nem egyértelműsítette, hogy mely „tényezők” és „pénzügyi műveletek eredményének”, mint csökkentő tényezőknek a figyelmen kívül hagyását rója a könyvszakértői vélemények terhére. A fellebbezésben konkrétan meg nem jelölt „cselekmények” elszámolásának hiánya nem teszi megalapozatlanná, az ítékezés alapjául elfogadott, kellő részletességgel kidolgozott és megindokolt könyvszakértői vélemény megállapításait.

Az ítéltábla észlelte, hogy a felperesek egy keresetlevélben két önálló, elkülöníthető kereseti kérelmet terjesztettek elő, amelyre azonban a Pp.25.§./3/ bekezdése ellenére összesen 900.000 forint illetéket róttak le. (BH.2008.49.)

Figyelemmel arra, hogy a fellebbezések nem irányultak a perköltségviselésre vonatkozó elsőfokú ítéleti rendelkezések megváltoztatására (Pp.215.§.), ezért az ítéltábla a törvényszék perköltség viselésre vonatkozó rendelkezését - a le nem rótt további 900.000 forint kereseti illetékre tekintettel - az illetékviselés körében a Pp.253.§./3/ bekezdése és a 6/1986/IV/26.IM. r 15.§.(1) bekezdése értelmében változtatta meg.

Az elsőfokú bíróság által meghatározott pernyertességi - pervesztességi arányok figyelembe vételével a Pp.81.§./1/ bekezdése alapján az alábbiak szerint döntött a kereseti illeték viseléséről.

Az ítéltábla az elsőfokú határozatban írtakkal egyezően abból indult ki, hogy a kereseti kérelmek összecszerűségeinek egymáshoz viszonyított aránya szerint az I.r. felperes az általa lerovandó 900.000 forint illeték helyett 527.400 forint, míg a II.r. felperes szintén 900.000 forint illeték helyett 372.600 forint eljárási illetéket rótt le. Az

Az I.r. felperes 73 %-os pervesztességére és a már lerótt 527.000 forint kereseti illetékre tekintettel további 129.600 forint illeték állam javára való megfizetésére köteles.

A 27 %-os pervesztességükre tekintettel I-II.r. alpereseket egyetemlegesen terhelő 243.000 forint illeték megfizetésére - az I.r. alperes illetékmentességére tekintettel - a II.r. alperes köteles az állam részére.

A II.r. felperes 37 %-os pervesztességére és az általa lerótt 372.600 forint illetékre tekintettel 333.000 forint illeték viselésére köteles. Az általa lerótt és a viselendő illeték különbözetét 39.600 forintot I-II.r. alperesek kötelesek a II.r. felperes részére megfizetni.

A 63 %-ban pervesztés I-II.r. alperesek 567.000 forint le nem rótt illeték viselésére kötelesek akként, hogy - I.r. alperes illetékmentességére tekintettel - a II.r. alperes 527.400 forint illeték állam javára, és 39.600 forint illeték - az I.r. alperessel egyetemleges - megfizetésére köteles a II.r. felperes részére.

Az elsőfokú ítélet perköltség viselésre vonatkozó rendelkezéseit egyebekben a másodfokú bíróság helybenhagyta (BH.1998/299).

Az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéltét a Pp.253.§./2/ bekezdése alapján a per fő tárgya tekintetében helybenhagyta, míg az illeték viselésre vonatkozó rendelkezéseit megváltoztatta.

A fellebbezések nem vezettek eredményre, ezért a II.r. felperes a Pp.78.§./1/ bekezdése alapján köteles az illetékekről szóló 1990.évi XCIII.tv. /Itv./ 46.§./1/ bekezdése alapján megállapított mértékű és illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 2.426.700 forint illeték állam javára való megfizetésére.

Az I.r. alperes eredménytelen fellebbezésére és illetékmentességére tekintettel a további 2.426.700 forint le nem rótt fellebbezési illeték az állam terhén marad.

Az alperesek által az I.r. felperes részére egyetemlegesen fizetendő 280.000 forint ügyvédi munkadíj és a II.r. felperes részére egyetemlegesen fizetendő 470.000 forint ügyvédi munkadíj mint másodfokú perköltség összegét az ítélet tábla a fellebbezési értékek alapul vételével a 6/1986/VI.26./IM. rendelet 3.§./5/ bekezdése alapján állapította meg.

Őr, 2014.évi március hó 6.napján

Dr.Ábrahám Éva sk.
a tanács elnöke

Dr.Sarmon Hedvig sk.
előadó bíró

Dr.Szalay Róbert sk.
bíró