

A Győri Ítéltábla a dr. Ruszty Gyula Ügyvédi Iroda által képviselt I.r és dr. Glegyák Jenő ügyvéd által képviselt II.r **felpereseknek** a dr. Bártfai Beatrix ügyvéd által képviselt **alperes** ellen **közigazgatási jogkörben okozott kár megfizetése** iránt a Győri Törvényszék előtt folyamatba tett perében a 2013. évi december hó 20. napján 31.P.20.358/2011/92. szám alatt hozott ítélet ellen az alperes részéről 93. szám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének megfellebbezett rendelkezéseit helybenhagyja.

A feljegyzett 683.700 (Hatszáznyolcvanháromezer-hétszáz) Ft fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Köteles az alperes 15 napon belül megfizetni a II.r a felperesnek 270.000 (Kettőszázhetvenezer) Ft másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s :

Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletében kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a II. r. felperesnek 30 napon belül 74.439.824,- Ft tőkét, és abból

49.107.130,- Ft tőke után 2003. december hó 5. napjától,
72.000,- Ft tőke után 2002. május 1. napjától, 36.000,- Ft tőke után 2002.
szeptember 12. napjától, 660.000,- Ft tőke után 2002. április 21. napjától,
660.000,- Ft tőke után 2002. március 21. napjától, 1.980.000,- Ft tőke után
2002. július 16. napjától, 1.320.000,- Ft tőke után 2002. november 11.
napjától;
302.400,- Ft tőke után 2002. március 10. napjától, 170.088,- Ft tőke után
2002. március 16. napjától,
1.800.000,- Ft tőke után 2002. november 1. napjától, 4.200.000,- Ft tőke után
2002. november 25. napjától,
4.255.974,- Ft tőke után 2002. augusztus 12. napjától,
6.900.000,- Ft tőke után 2002. augusztus 12. napjától,
345.600,- Ft tőke után 2004. április 7. napjától, 243.000,- Ft tőke után 2004.
február 20. napjától,
666.666,- Ft tőke után 2004. június 5. napjától, 735.529,- Ft tőke után 2004.
június 19. napjától,
607.500,- Ft tőke után 2004. március 2. napjától,
162.000,- Ft tőke után 2004. március 23. napjától,
215.937,- Ft tőke után 2004. március 31. napjától
a késedelem időszakára 2004. december 31. napjáig számított évi 11%-os,
2005. január hó 1. napjától 2013.06 30 napjáig a késedelemmel érintett
naptári félévvel megelőző napon irányadó jegybanki alapkamattal megegyező
mértékű kamatát, 2013.07.01 napjától a kifizetés napjáig számított a
késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki
alapkamattal megegyező mértékű kamatát.

Ezt meghaladóan az I. r. és II. r. felperes keresetét elutasította.

Kötelezte a II. r. felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az alperesnek
3.576.875,- Ft perköltséget.

Kötelezte az I. r. felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül 3.815.854,- Ft
perköltséget az alperesnek.

Kötelezte a felpereseket, hogy fizessenek meg az államnak - külön felhívás
alapján - 612.000,- Ft feljegyzett kereseti illetéket.

Határozata indokolásában megállapította, hogy az I. r. felperes 2000.
szeptember 13. napján építési engedély kiadása iránt terjesztett elő kérelmet
a II. r. alperes Polgármesteri Hivatala Műszaki Irodájához, melyhez csatolta a
tervezői nyilatkozatot, mely szerint a telekegyesítés útján kialakított, "Város
1"..., helyrajzi szám alatt felvett ingatlanon építendő 40 lakásos társasház
építészeti, műszaki tervei az érintett szakhatóságokkal és a

közműszolgáltatókkal egyeztetésre kerültek, a tervezett megoldások megfelelnek a jogszabályoknak és hatósági előírásoknak, azoktól eltérés nem vált szükségessé.

Az alperes tervtanácsa ezt megelőzően 2000. június hó 4. napján tárgyalta a per tárgyát képező ingatlan beépíthetőségével kapcsolatos kérdést. A tervet támogatandónak ítélte, de felhívta a figyelmet a Balti tenger feletti 235 méteres abszolút magassági korlát betartására, illetve ellenőrzésére, és arra, hogy az északi telekhatár mentén biztosítani kell a kilátásvédelem szempontjait is (51/F/2).

alperes neve 25/1999 (XI. 1.) Önkormányzati rendelete - a továbbiakban HÉSZ- szerint az építkezéssel érintett területen a megengedett legnagyobb építménymagasság 5,5 méter volt. A 253/1997 (XII. 20.) Kormányrendelet- a továbbiakban OTÉK - előírásai figyelembevételével e területen legfeljebb négy, illetőleg kivételesen hat lakásos épület lett volna elhelyezhető.

Az engedélyezés iránti kérelemhez csatolt építészeti műszaki leírás szerint az épület a alperes neve 25/1999 (XI. 1.) sz. Önkormányzati rendelete (HÉSZ) szerint került elhelyezésre, az építmény magassága 5,5 méter.

Sopron Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala 2001. január hó 21. napján kelt 15545/2001. számú határozatával az I. r. felperes kérelméhez csatolt helyszínrajznak, műleírásnak, és műszaki terveknek megfelelő 40 lakásos lakóépület rendeltetésű építmény építésére adott építési engedélyt, mely 2001. február 16. napján emelkedett jogerőre.

Az engedélyezési eljárásban beszerzésre került az Országos Műemlékvédelmi Hivatal műemléki szakhatósági hozzájárulása, mely szerint a kivitelezés során felmerült tervmódosításhoz a Műemlékvédelmi Hivatal Műemlékfelügyeleti Igazgatóságának hozzájárulását előzetesen be kell szerezni. A kivitelezési munkálatok megkezdésére 2001. február 19. napján került sor.

A generálkivitelezési feladatok ellátására 2001. április 28. napján vállalkozási szerződés jött létre a "A" Kft. és az I. r. felperes között, melyben a munkaterület átadását 2001. május 7. napjában, a kivitelezés befejezésének időpontját 2002. március 31. napjában jelölték meg, mely utóbb 2002.05.15. napjára módosult.

Az I. r. felperes 2001. augusztus 31. napján bejelentette az építésügyi hatóságnak, hogy a kiviteli tervkészítés, a kivitelezés előkészítése és

bonyolítása, és az értékesítés következményeként eltérések váltak szükségessé, és kérte a mellékelt kérelem és dokumentáció alapján ehhez az építésügyi hatóság engedélyét (12/A/4).

A kérelem alapján "Város"1 Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala 15545/12/2001/12. számú, 2001. december 15. napján jogerőre emelkedett határozatával az eredeti engedélytől eltérően megvalósított munkákra fennmaradási, az építkezés befejezésére pedig továbbépítési engedélyt adott. Ezzel egyidejűleg 15545-13/2001. számú 2001. november 19. napján kelt határozatával az I. r. felperest, mint építtetőt 1.378.000,- Ft építésügyi bírság megfizetésére kötelezte (1/F/19). Ezen eljárás során azonban már nem került bevonásra szakhatóságként az Országos Műemlékvédelmi Hivatal.

A felperes által folytatott építkezést az építésügyi hatóság több alkalommal - 2001. április 28. napján, majd 2001. október 6. napján - ellenőrizte, majd a 2001. december hó 2. napján tartott ellenőrzés során vizsgálta azt is, hogy az építménymagasság megfelel-e a jogerős építési engedélyben foglaltaknak.

Az ellenőrzés során észleltekre figyelemmel szakértő bevonására került sor, s megállapításra került "B" okleveles építészmérnök szakvéleménye alapján, hogy az építmény számított építménymagassága 7,38 méter, az abszolút építménymagasság 235,66 mBF (12/A/7).

A 2002. január hó 21. napján tartott helyszíni ellenőrzés jegyzőkönyve szerint "Város" 1 Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala részéről megállapításra került, hogy az építkezés a magasság tekintetében az engedélyezett tervektől eltér, az szabálytalanul folyik, ezért az építkezést leállították (12/A/8. alatt csatolt 15335/2002. számú feljegyzés).

"Város"1 Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala 15335-3/2002. számú, 2002. január 21. napján kelt határozatával a társasház építési munkáinak végzését az eljárás folytatására vonatkozó érdemi döntésig, de legfeljebb 30 nap időtartamra megtiltotta (1/F/17).

Az engedélyezési terveken felvett külső rendezett terepszint - melyet a terv 0,00 szintként jelöl -, s melyhez viszonyítottan a homlokzatmagasságot meg kell határozni, az épület földszinti padlószintjénél 70 centiméterrel magasabban volt.(28.sz. alatti szakértői vélemény 19. oldal).

A kivitelezés során azonban a tervben szerepeltetethez képest a külső terepszint ténylegesen már eleve 70 centiméterrel lesüllyesztésre került a talaj kitermelésével, majd a kitermelt talaj visszatöltésére az építkezés leállításáig nem került sor. A ténylegesen megvalósult épület építménymagassága 8,927-

8,93 méter, építménymagassága Balt feletti szintben meghatározva +236,93 méter (szakértői vélemény 21. oldal utolsó előtti bekezdés).

Az építménymagasság 1,93 méterrel meghaladja a HÉSZ-ben limitált B.f.+235 méteres értéket, ez azonban nem akként valósult meg, hogy a terv szerinti rendezett terepszinthez képest változtak volna az épület paraméterei, hanem a tényleges terepszint került a tervhez viszonyítottan süllyesztésre (28. sorszám alatti szakértői vélemény 22. oldal első kérdésre adott válasz). Ez eredményezte azt, hogy az alperesi hatósági ellenőrzés kapcsán az épületmagasságot a tervhez képest 70 centiméterrel nagyobbnak észlelték (28. sorszám alatti szakértői vélemény 20. oldal utolsó bekezdés). Az építkezés leállításának időpontjában a jogerős engedélyes tervhez képest abszolút értékben azonban nem nőtt meg az épület magassága (55. sorszám alatti jegyzőkönyv 8. oldal 2. bekezdés szerinti szakértői vélemény kiegészítés).

A Győr-Moson-Sopron Megyei Főügyészség 2002. január 28. napján T.32/2002/1-I-II-III. szám alatt óvást nyújtott be a 15545/2001. számú eredeti építési engedélyt adó határozat, a 15545-12/2001. számú fennmaradási engedélyt biztosító határozat, és a 15545-13/2001. számú építésügyi bírságot kiszabó határozat vonatkozásában (1/F/14 - 1/F/16). Az óvásban - egyebek mellett - megjelölésre került hiányosságként, hogy az építésügyi engedélyezési eljárásban szakhatóságként részt vett Műemlékvédelmi Hivatal a továbbépítés engedélyezésére irányuló eljárásban nem került ismételt bevonásra, illetve az I. r. felperes által csatolt iratok között nem volt fellelhető az építkezés felelős műszaki vezetőjének szakvéleménye az engedélytől eltérő építményrészre vonatkozóan, továbbá, hogy a hatályos rendelkezésektől eltérően az építési engedély lehetőséget adott 40 lakásos lakóépület létesítésére, és az építmény épületmagassága is meghaladja az engedélyezhető 5,5 métert.

Az óvás alapján "Város"1 Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala 15335-5/2002., 15335-6/2002., 15335-7/2002. számú határozataival a határozatszámok szerinti sorrendben 15545/2001. számú építési engedély tárgyában hozott határozatát, 15545-12/2001. számú határozatát és a 15545-13/2001. számú határozatát hatályon kívül helyezte, egyetértve az ügyészi

óvásban foglaltakkal (1/F/11 - 1/F/13. alatti iratok). E határozatok ellen az I. r. felperes 2002. február 18. napján fellebbezést terjesztett elő (1/F/10).

A fellebbezések alapján eljáró ... Megyei Közigazgatási Hivatal Hatósági Főosztálya H-1407-3/2002. számú, 2002. április 4. napján kelt határozatával a 15335-5/2002. számú határozat ellen az I. r. felperes által előterjesztett fellebbezést elutasította, egyúttal a 15335-6/2002. és 15335-7/2002. számú határozatokat megváltoztatta azzal, hogy a korábban benyújtott főügyészégi óvással nem ért egyet. A határozat indokolásában megállapításra került, hogy az építési engedély kiadása ugyan jogszabálysértő volt, tekintettel a kertvárosias lakóterületre, és az engedélyezett lakásszámra, valamint az építménymagasságra, azonban a felterjesztett iratanyagban a felelős műszaki vezető nyilatkozata megtalálható volt, s álláspontja szerint a műemlékvédelmi szakhatóságot a fennmaradási és továbbépítési engedélyezési eljárásba már nem kellett bevonni, hiszen az eljárás a szakhatóság hatáskörébe tartozó kérdést nem érintett (1/F/8).

"Város"1Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala 2002. február 25. napján kelt 15335-13/2002. számú határozatával a 15335-3/2002. számú határozattal leállított építkezéssel kapcsolatos eljárást fennmaradási engedélyezési eljárásként folytatta tovább, és az I. r. felperest felhívta, hogy az engedély nélkül végzett építési munkát az építkezéssel kapcsolatos végrehajtható határozat kézhezvételéig ne folytassa, továbbá 180 napos határidővel hiánypótlásra szólította fel az I. r. felperest (1/F/9).

Az I. r. felperes a ... Megyei Közigazgatási Hivatal ... Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala 15335-5/2002. számú határozata ellen előterjesztett fellebbezést elutasító másodfokú határozat hatályon kívül helyezését kérte. A Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság K.20.636/2002/5. számú, 2002. augusztus 29. napján kelt ítéletével az I. r. felperes keresetét elutasította.

A Főügyészség keresete alapján a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság K.20.582/2002/6. számú ítéletében a ... Megyei Közigazgatási Hivatal H-1407-3/2002. számú határozatának a "Város"1 Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala 15335-6/2002. és 15335-7/2002. számú határozatait megváltoztató, és az e határozatokat érintő ügyészégi óvással egyet nem értő rendelkezést hatályon kívül helyezte, és e körben a Közigazgatási Hivatalt új eljárás lefolytatására kötelezte, megállapítva azt, hogy amellet, hogy kétségtelen tény, hogy az I. r. felperes számára kiadott építési engedély jogszabálysértő volt, annak hatályon kívül helyezésével az építést végző I. r. felperes csupán

fennmaradási és továbbépítési engedéllyel rendelkezett. Az ezen engedélyek megadásakor lefolytatott eljárás azonban súlyos eljárási hibában szenvedett, mivel az eljárás során nem került bevonásra a műemlékvédelmi szakhatóság.

alperes neve 23/2002. (VI. 21.) ÖR rendeletével a perbeli ingatlant kivonta a 25/1999 (XI. 1.) ÖR rendelet hatálya alól (12/A/10).

A jogszabályi módosítással a tervmódosítás folytán már csupán 39 lakásos társasház fennmaradásának engedélyezése elől elhárult a lakásszám és építménymagasság tekintetében fennálló akadály. Ez irányú kérelmét az I. r. felperes 2002. július 24. napján terjesztette elő (12/A/11).

"Város"1 Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala már másnap, 2002. július 25. napján kelt 18092-2/2002. számú határozatával a 15545/2001. számú építési, és a 15545-12/2001. számú fennmaradási és továbbépítési engedélyektől eltérően elvégzett építési munkával létesített 39 lakásos lakóépület elkészült épületeire fennmaradási engedélyt adott, egyúttal kötelezte az I. r. felperest, mint építtetőt a kérelméhez csatolt építési engedélyezési tervdokumentációnak megfelelő átalakítási munka elvégzésére, továbbá az építmény befejezésére építési engedélyt adott (12/A/12).

A Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság K.20.582/2002/6. számú ítélete alapján megismételt eljárásában a ... Megyei Közigazgatási Hivatal - utalva arra, hogy a közigazgatási szervet a bíróság ítéletének rendelkezései és indokolása köti - az I. r. felperes fellebbezését elutasította (1/F/6).

Az építkezés munkálatainak folytatására - a bontási munkálatokkal - 2002. november hó 22. napján került sor (I. előzményi perszám 42/F/4. sorszám alatti építési napló), a kiviteli tervek 2003. március 2. napján készültek el.

Az I. r. felperes 2003. december 3. napján kelt "Város"1 Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalához 2003. december 5. napján érkezett beadványában használatbavételi engedély iránti kérelmet terjesztett elő (12/A/15).

"Város"1 Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala 2003. december hó 29. napján kelt 18.845-8/2003. számú határozatával a 39 lakás és egy teremgarázs rendeltetési egységeket tartalmazó lakóépületre végleges fennmaradási és használatbavételi engedélyt adott (12/A/16).

Az ítéleti tényállás szerint az I. r. felperes, mint engedményező, és a II. r. felperes, mint engedményes között 2006. január hó 6. napján engedményezési szerződés jött létre - melyben utalva arra, hogy a 2004. augusztus 10. napján létrejött engedményezési szerződés megerősítését

jelenti a megállapodás - az I. r. felperes egyebek mellett az alperessel szemben érvényesíteni kívánt 218.590.000,- Ft kártérítési igényét engedményezte a II. r. felperesre (30/F/1).

A Győri Törvényszék 31.P.20.358/2011./58. számú - a Győri Ítélőtábla Pf.I. 20.437/2012/3. sz. rész és közbenső ítéletével jogerőre emelkedett - rész-és közbenső ítéletében megállapította, hogy az alperest 60 %-os mértékű kártérítési kötelezettség terheli a II. r. felperes irányában az építkezés elhúzódásával összefüggésben az I.r. felperest ért károkért.

Az alperes 18092-2-2002. sz. határozata alapján a fennmaradási és engedélyezési eljáráshoz kapcsolódó tervezési és kivitelezési költség áthárítására irányuló II. r. felperesi keresetet elutasította.

Az elsőfokú bíróság a beruházás - a kivitelezés 2002. 01. 21-én történő leállításától a kiviteli tervek elkészültéig (2003. 03. 02.) tartó - elhúzódása miatt felmerült többletköltség, mint kártérítés iránti felperesi keresetet az alábbiak szerint részben ítélte alaposnak:

1.) Az építkezés leállítása miatti árváltozás címén 49.107.130,- Ft-ot,

2-3.) Őrzés és bonyolítási költség címén 4.728.000,- Ft-ot ítél meg.

Kiemelte, hogy a 4. számú, Áttervezés költsége megnevezésű tétel a módosított keresetnek már nem képezte részét.

5.) Ügyvédi költségként 472.488,- Ft erejéig ítélte alaposnak a keresetet. Kifejtette, hogy 787.480,- Ft (504.000,- Ft + 283.480,- Ft = 787.480,- Ft) tekintetében a költség felmerült és a számlákhoz csatolt megbízott jogi képviselői részletezés alapján az építkezés leállításával fennálló okozati összefüggés is igazolást nyert.

Annak nincs jelentősége, hogy az I. r. felperes által kezdeményezett jogorvoslatok - melyhez igénybe vette ügyvédek segítségét - mennyiben vezettek eredményre, a jogorvoslat elmaradása esetén ugyanis a Ptk. 349. §-a értelmében kártérítési igényt sem érvényesíthetett volna az alperessel szemben, így a sikertelen kárenyhítés költségeit is 60:40-%-os arányban kell megosztani a felek között.

Az alperesre hárítható rész tehát $787.480 \times 60\% = 472.488,-$ Ft.

Kifejtette, hogy a 137.224,- Ft közjegyzői költség vonatkozásában az okozati összefüggés fennállt, azt, hogy milyen jogcselekményhez volt szükséges

közjegyző igénybevétele, nem igazolta a felperes, így e tétel tekintetében a bizonyítatlanság következményeit pervesztés formájában viseli.

6.) A hitelszerződéshez kapcsolódó költség és hitelkamat címén 10.255.974,- Ft-ot ítelt meg. Rámutatott, hogy a 10 millió forint összegű szerződésmódosítási költség 60%-át köteles viselni az alperes, azaz 6 millió forintot.

A felek által elfogadott aggálytalan adó- és könyvszakértői vélemény szerint az óvadéki számla hozamával csökkentett kamatteher 7.093.290,- Ft, ennek 60%-a 4.255.974,- Ft.

E tételnél a bíróság a jogerős rész- és közbenső ítéletben is megjelölt azon időszak kamatterheit munkáltatta ki a szakértővel, mely időszak vonatkozásában az alperesnek felróható okból állt az építkezés (2002. január 21. - 2003. március 2.).

7.) Saját tőke kamatvesztesége címén 6.900.000,- Ft-ot ítelt meg.

Az előző pontban körülhatárolt időszakra vetítve a felek által is elfogadott aggálytalan adó- és könyvszakértői vélemény által meghatározott értéktartomány középértékét vette alapul (11.500.000,- Ft). Az alperesre áthárítható összeg $11.500.000,- \text{ Ft} \times 60\% = 6.900.000,- \text{ Ft}$.

8.) A lakásértékesítési veszteségre alapított követelést elutasította.

9.) A felperes kötbérigényét összesen 2.976.232,- Ft összegben ítélte alaposnak.

Az elszámolás elveként a törvényszék azt - a felek által is elfogadott - számítási módot alkalmazta, hogy az alperes terhére eső késedelem időszakát (a 2002. január 21. napjától 2003. március 2. napjáig terjedő időszak) osztotta a birtokbaadásig eltelt teljes késedelem időszakával, s az így kapott hányadossal arányosította a kifizetett kötbér összegét. (92. sz. jkv.) A törvényszék arra tekintettel, hogy a II. r. felperes korábbi birtokbaadási időpontot nem igazolt, a 2003.03.02. napja előtt vállalt kötbérfizetési kötelezettség tekintetében a kötbér kifizetésének időpontját tekintette a késedelem végső időpontjaként, amikor az érintetteknek szükségszerűen tisztában kellett lenni a késedelem mértékében, melynek végső időpontja a birtokbaadás.

A 2003. március hó 2. napját követő időszakban vállalt kötbérfizetési kötelezettség tekintetében az I. r. felperesnek viszont már tisztában kellett lenni azzal is, hogy az alperes által kiváltott akadályoztatás megszűnésére tekintettel mikorra várható az építkezés befejezése, és az ingatlanok átadása.

Emiatt a 2003. március hó 2. napját követő időszakban vállalt kötbérfizetési kötelezettség, a késedelmes teljesítés és az alperes magatartása közötti okozati összefüggés nem tárható fel.

A kifejtettek miatt "C", "D", "E", "F", "G", "H" és "I" szerződése kapcsán alaptalannak ítélte a bíróság a keresetet.

"J" szerződésével kapcsolatosan 345.600,-Ft erejéig ítélte a keresetet alaposnak a törvényszék.

Értékelte, hogy kötbér címén a 35. számú lakásra (24 hónap és havi 50.000,- Ft alapulvételével) 2004. április 6. napján megfizetett az I. r. felperes "J"-nek 1.200.000,- Ft-ot. Az előszerződés szerinti teljesítési határidő 2001. december 31. napja volt (71/F/9), a kötbér mértéke heti 3 ezrelék. Az 1.200.000,- Ft kötbér végül 24 hónap késedelem alapul vételével került kifizetésre, a teljes késedelem viszont 28 hónap volt. Az áthárítható kötbér a következők szerint alakul: $13,5 : 28 = 0,48$; $1.200.000 \times 0,48 \times 60\% = 345.600,- \text{ Ft}$.

"K" szerződése kapcsán 243.000,-Ft erejéig ítélte a keresetet alaposnak a törvényszék.

Megállapította, hogy 2004. február 19. napján az I. r. felperes megfizetett "K" részére 30 hónap késedelem után 720.000,- Ft-ot. A kiadási pénztárbizonylat a kifizetés jogcímét nem tüntette fel. Az adásvételi előszerződés szerint a birtokbaadás tervezett időpontja 2002. március 31. napja volt. A kötbér mértéke havi 30.000,- Ft ($30 \text{ hónap} \times 24.000,- \text{ Ft/hó} = 720.000,- \text{ Ft}$). Ezen összegből a kivitelezés elhúzódására eső arányosított rész (2002. január 21-2003. március 2. napjáig lejárt 13,5 hónap) 405.000,- Ft. Ennek 60%-a 243.000,-Ft.

"L" szerződése kapcsán 666.666,-Ft erejéig ítélte a keresetet alaposnak a törvényszék.

Megállapítása szerint 2004. június 4. napján kifizetésre került a részére 2.500.000,- Ft kötbér a 23. és 24. számú lakások után. Az előszerződés szerinti birtokbaadási határidő 2002. február 28. napja volt, a kikötött kötbér havi 70.000,- Ft. A 2002. február 28. napjára tervezett birtokbaadáshoz képest a kötbér kifizetéséig (2004. június 4.) eltelt 27 hónapból 12 hónap esik az alperes terhére írható késedelem időszakára (2002. január 21. napjától 2003. március 2. napjáig).

Az alperesre áthárítható kötbér: $12 \text{ hónap} : 27 \text{ hónap} \times 2.500.000 \times 60\% = 666.666,- \text{ Ft}$.

"M" szerződése után 735.529,- Ft erejéig ítélte a keresetet alaposnak a törvényszék.

Megállapította, hogy 2004. június 18. napján kifizetésre került a részére a 38-as számú lakás után 2.633.376,- Ft. Adásvételi előszerződés szerint a birtokbaadás tervezett időpontja 2001. december 31. napja volt, a kikötött kötbér mértéke heti 3 ezrelék.

A fentiek szerint a késedelemre vetíthető része a következők szerint alakul: 2001. december 31.napjától 2004. június 18. napjáig eltelt idő 29 hónap, az alperes terhére róható késedelem mértéke 13,5 hónap. $13,5 : 29 \times 2.633.376 \times 60\% = 735.529,- \text{ Ft.}$

"P" szerződése után 607.500,- Ft erejéig ítélte a keresetet alaposnak a törvényszék.

Kifejtette, hogy 2004. március 1. napján kifizetésre került a részére 1.800.000,- Ft az E/1-es lakás után. A csatolt adásvételi előszerződés szerint a birtokbaadás tervezett időpontja 2002. március hó 31. napja volt, a kötbér mértéke 60.000,- Ft/hó, a késedelem mértéke 24 hónap, az alperes terhére eső ebből 13,5 hónap. $1.800.000 : 24 \times 13,5 \times 60\% = 607.500,- \text{ Ft.}$

"N" szerződése kapcsán 162.000,-Ft erejéig ítélte a keresetet alaposnak.

A törvényszék megállapítása szerint kifizetésre került 2004. március 22. napján 420.000,- Ft kötbér, előszerződésében havi 40.000,- Ft kötbérikötés szerepel (71/F/10).

A 2011. szeptember 19. napján csatolt 2002. január 9. napján kelt ingatlan adásvételi szerződés szerint a birtokbaadás tervezett időpontja 2002. június 30. napja volt, a kötbér kifizetéséig felmerült késedelem 21 hónap. Az áthárítható kötbér mértéke $420.000 \times 13,5 : 21 \times 60\% = 162.000,- \text{ Ft.}$

"O" szerződése után 215.937,- Ft erejéig ítélte a keresetet alaposnak a törvényszék.

Megállapította, hogy 2004. március 30. napján kifizetésre került a részére 719.780,- Ft kötbér címén. Az ingatlan adásvételi szerződés szerint a birtokbaadás tervezett időpontja 2001. december 31. napja volt, a kikötött kötbér havi 30.000,- Ft (71/F/14).

A 27 hónap késedelemből 13,5 hónap tekintetében állapítható meg az alperes helytállási kötelezettsége. Az áthárítható kötbér mértéke: $719.780 : 27 \times 13,5 \times 60\% = 215.937,- \text{ Ft.}$

Mindösszesen a II.r. felperes kártérítési igényét 74.439.824,-Ft tekintetében ítélte alaposnak a törvényszék.

A késedelmi kamatkövetelést az elsőfokú bíróság a tételesen is igazolt költségek tekintetében (kereset 2,3,5,9 alatti összetevői) a számlák szerinti időponttól, a folyamatosan keletkezett károk (kereset 7. tétele és a 6. tétel

saját tőke kamatvesztesége) tekintetében a késedelem alapjául vett időszak (2002. január 21. - 2003. március 2.) közepétől számítottan (2002.08.12), egyéb károk (kereset 1 tétele) tekintetében az építkezés befejeztétől - a használatbavételi engedély kiadása iránti kérelem beadását követő naptól (2003.12.05.) a Ptk.301.§. (1) bekezdése szerinti mértékben ítélte alaposnak. A 6. tétel másik összetevője, a 10 millió Ft bankköltség áthárítható 60%-a tekintetében figyelembe vette, hogy a teljesítés két részletben történt (3 és 7 millió Ft). A 7 millió Ft kifizetését a csatolt iratok dátumszerűen igazolják (2002.11.25), míg a 3 millió Ft kifizetése csak a hónap szintjén azonosítható (2002.10. hó), ezért a késedelem igazolt kezdete 2002.11.01. napja.

Az alperes fellebbezésében kérte az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását.

Az ügyvédi költség (5. tétel) esetén a felelősség megállapítása alapjául a felperesek által benyújtott számlákat nem fogadta el, álláspontja szerint azok közvetlenül sem a kárösszeget, sem az okozati összefüggést nem igazolják, csakúgy, ahogy a közjegyzői díj tekintetében a számlákról azt a bíróság is megállapította.

Alperes kifejtette, hogy az I.r. felperes 2002. július 25-én már rendelkezett jogerős építési engedéllyel. Az építkezés munkálatai csak 2002. november 22-én, tehát négy hónappal később folytatódtak, a kiviteli tervek elkészítéséről az I.r. felperes 2003. március 2-ára, tehát további három hónappal később, azaz összesen hét hónapos késedelemmel gondoskodott, ezért az időszakért kártérítési felelősség nem terhelheti az alperest. Az alperes terhére szolgáló időszak tehát 2002. január 31. és a folytatásra vonatkozó jogerős építési engedélyek keletkezése, 2002. július 25. közötti időtartam lehet. Téves tehát az elsőfokú ítéletnek azon megállapítása, hogy 2003. március 2-ig kellene figyelembe venni a felelősséget. Erre figyelemmel az elsőfokú bíróság által megítélt tételek részben módosítandóak.

A bankköltség (6. tétel) címén megítélt második tétel 7.093.290 Ft-os összegéből 4.137.000 Ft-ot nem ismert el, ennek 60 %-kával, 2.482.000 Ft-tal kérte a megítélt tőke leszállítását.

A saját tőke kamatvesztesége (7. tétel) címén megítélt 11.500.000 Ft-os összegből 6.708.000 Ft-ot nem ismert el, tehát ennek 60 %-kaként 4.025.000 Ft-tal kérte leszállítani a megítélt követelés tőkeösszegét.

A kötbér (9. tétel) tekintetében kiemelte, hogy 2002. július 25-től a felpereseknek tisztában kellett lenniük az építkezés várható befejezésének időpontjával. A felróható késedelem időtartama nem 13,5, hanem 7 hónap, ezt lehet csak figyelembe venni.

Erre tekintettel "J" szerződése tekintetében 276.000 Ft 60 %-ával, 165.000 Ft-tal,

"K" szerződése tekintetében 202.000 Ft 60 %-kával, 121.000 Ft-tal.

"L" szerződése tekintetében 648.000 Ft 60 %-ával, 389.000 Ft-tal,
"M" esetében 635.000 Ft 60 %-ával, 381.000 Ft-tal,
"P" esetében 525.000 Ft 60 %-ával, 315.000 Ft-tal,
"N" szerződése tekintetében 140.000 Ft-nak 60 %-ával, 84.000 Ft-tal,
míg "O" szerződése tekintetében 186.000 Ft-nak 60 %-ával, 112.000 Ft-tal
kérte leszállítani a megítélt követelést.

Kifejtette, hogy a kamatszámítás tekintetében a 6. és 7. tételek vonatkozásában (bankköltség és saját tőke kamatvesztése) a középárányos kamatszámítás kezdő időpontja helyesen 2002. április 21.
Az elsőfokú perköltség viselésére irányuló rendelkezéseket az ítélet fellebbezése szerinti megváltoztatásából fakadó eltérő pernyertességi arányra figyelemmel kérte módosítani.

A II.r felperes fellebbezési ellenkérelmében az alperes által támadott ítéleti rendelkezések helyes indokai alapján való helybenhagyását kérte.

Az alperes fellebbezése az alábbiak szerint nem alapos.

Kiemeli az ítéltábla, hogy a korábban megszületett és jogerőre emelkedett 31.P.20.358/2011/58. számú rész- és közbenső ítéletre figyelemmel az elsőfokú bíróságnak a fellebbezéssel támadott ítéletében a kártérítési követelés összegszerűsége körében kellett döntést hoznia.

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (3) bekezdésében foglaltak szerint csak a fellebbezési kérelem és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között vizsgálta felül. Az alperes által nem fellebbezett marasztaló ítéleti rendelkezések a Pp. 228. § (3) bekezdése alapján jogerőre emelkedtek, azok felülbírálata nem képezte a másodfokú eljárás tárgyát.

Az ítéltábla megállapította, hogy a fellebbezett ítéleti rendelkezések körében az elsőfokú bíróság a szükséges bizonyítási eljárást maradéktalanul lefolytatta, az ennek során beszerzett peradatokat okszerűen, a maguk összességében, logikai ellentmondástól mentesen mérlegelte, helyes tényállást állapított meg, az ítéltábla az arra alapított döntésével, valamint jogi indokolásának érdemével egyetértett.

Az ítéltábla a fellebbezésben foglaltakra figyelemmel kiemeli, hogy a II.r felperes által az ügyvédi költség címén (elsőfokú ítélet 5. tétele) érvényesített követelés megalapozásául P.20.961/2007/6/F/31/7. szám alatt csatolt okirati bizonyítékok (számlák) igazolják, hogy ezen kiadások az építkezés leállításával okozati összefüggésben merültek fel, az I.r felperes a jogorvoslati joga gyakorlásával kapcsolatosan hatalmazta meg a jogi képviselőket és a számlák az ezzel kapcsolatosan felmerült költségek összegét is igazolják. Az ügyvédi költség körében hozott marasztaló ítéleti rendelkezést mind

jogalapját, mind összecszerűségét tekintve is megalapozzák az elsőfokú bíróság által okszerűen értékelt bizonyítékok.

A fellebbezésben hivatkozott közjegyzői költségek körében a II.r. felperes követelését az ügyvédi költség körében előterjesztettekkel hasonló bizonyító erejű bizonyítékokkal nem támasztotta alá, ezirányú követelésének elutasítására erre figyelemmel került sor az elsőfokú bíróság részéről.

Az alperes fellebbezésének ezt meghaladó része lényegében azon az álláspontján alapszik, hogy az elsőfokú bíróság tévedett az alperesi felelősség időbeli kereteinek meghatározása során, mikor 2002. július 25-től 2003. március 2-ig, tehát a jogerős építési engedély megszületésétől a kiviteli tervek elkészítéséig terjedő időszakra is felelősnek ítélte az alperest az építkezéssel kapcsolatos többletköltségeiért.

Az ezzel kapcsolatos fellebbezési álláspont azonban nem megalapozott. A II.r felperes keresetében (18. számú jegyzőkönyv 2. oldal) a 2002. január 21-től 2003. március 2-ig terjedő időszak többletköltségei tekintetében kérte az alperes kártérítés megfizetésében való marasztalását. Az elsőfokú bíróság ekörben szakértői bizonyítást folytatott le, ennek során a kirendelt szakértő úgy foglalt állást (28. számú szakvélemény 23. oldala), hogy a módosított állapot engedélyeztetése, továbbá a jogerősítéshez szükséges kivárási időszak mintegy 2,5-3 hónapot, a tervek átdolgozásának időtartama pedig mintegy 3-4 hónapot ölel fel, mindösszesen 5,5-7 hónapos késedelmet okoz. A szakértő a meghallgatása során (55. számú jegyzőkönyv 6. oldala) hangsúlyozta, hogy a szakvéleményében meghatározott időtartamok összeadódnak, egy ilyen módosítás a késedelem folyamatában több mint egy évet ölel fel.

Az elsőfokú bíróság a fenti (a felek által sem vitatott) szakértői vélemény alapján állapította meg, hogy az alperes kártérítési felelőssége a 2002. január 21-től, tehát az építkezés leállításától a 2003. március 2-ig, tehát a kiviteli tervek beszerzéséig terjedő időszakra áll fenn, ezen időszakban terheli az alperest kártérítési felelősség (a rész- közbenső ítéletben foglalt arányban) az építkezés elhúzódásból eredő felperesi többletköltségek tekintetében. Az elsőfokú bíróság az alperes fellebbezésével támadott ítéleti rendelkezések (6. tétel, 7. tétel és 9. tétel) körében helytállóan határozta meg a marasztalás tőkeösszegét és az egyes részösszeghez kapcsolódó kamatfizetési kötelezettség kezdő időpontját, továbbá a késedelmi kamat mértékét is.

A kifejtettekre figyelemmel az ítélet tábla az elsőfokú ítélet megfellebbezett rendelkezéseit a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helyben hagyta. Az eredménytelenül fellebbező alperest a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3. § (2) bekezdés a.) pontja és (5) bekezdése szerint megállapított - az Áfá-t is magában foglaló - ügyvédi

munkadíjból álló másodfokú perköltség II. felperes javára való megfizetésére. Az alperes személyes illetékmentességére figyelemmel az Itv. 5. § (1) bekezdés b.) pontja, valamint 4. §-a és a 6/1986. (VI.26.) IM. rendelet 13. § (1) bekezdése és a 14. §-a alapján a feljegyzett fellebbezési illetéket az állam viseli.

Győr, 2014. szeptember 18. napján

Dr. Lezsák József sk.
sk.
a tanács elnöke

Dr. Maurer Ádám sk.
előadó bíró

Dr. Világi Erzsébet
bíró

Kiadmány hitelül:

Kiadó

A Győri Törvényszék a dr. Ruzshty Gyula Ügyvédi Iroda (...) által képviselt ... kft. 1. „fa” I. r. (...) és a dr. Glegyák Jenő ügyvéd (...) által képviselt ... kft. 2. II. r. (...) felpereseknek a dr. Bártfai Beatrix ügyvéd (...) által képviselt ... Megyei Jogú Város Önkormányzata 1 (...) alperes ellen közigazgatási jogkörben okozott kár megfizetése iránt indított perében meghozta a következő

ítéletet:

Kötelezi a törvényszék az alperest, hogy fizessen meg a II. r. felperesnek 30 napon belül 74.439.824,- (hetvennégymillió-négyszázharminckilencezer-nyolcszázhuszonnégy) Ft tőkét, és abból

49.107.130,- (negyvenkilencmillió-százhetezer-százharminc) Ft tőke után 2003. december hó 5. napjától,

72.000,- (hetvenkettőezer) Ft tőke után 2002. május 1. napjától, 36.000,- (harminchatezer) Ft tőke után 2002. szeptember 12. napjától, 660.000,- (hatszázhatvanezer) Ft tőke után 2002. április 21. napjától, 660.000,- (hatszázhatvanezer) Ft tőke után 2002. március 21. napjától, 1.980.000,- (egymillió-kilencszáznyolcvanezer) Ft tőke után 2002. július 16. napjától, 1.320.000,- (egymillió-háromszázhuszezer) Ft tőke után 2002. november 11. napjától;

302.400,- (háromszázkettőezer-négyszáz) Ft tőke után 2002. március 10. napjától, 170.088,- (százhetvenezer-nyolcvannyolc) Ft tőke után 2002. március 16. napjától,

1.800.000,- (egymillió-nyolcszázezer) Ft tőke után 2002. november 1. napjától, 4.200.000,- (négymillió-kétszázezer) Ft tőke után 2002. november 25. napjától,

4.255.974,- (négymillió-kétszázötvenötezer-kilencszázhetvennégy) Ft tőke után 2002. augusztus 12. napjától,

6.900.000,- (hatmillió-kilencszázezer) Ft tőke után 2002. augusztus 12. napjától, 345.600,- (háromszáznegyvenötezer-hatszáz) Ft tőke után 2004. április 7. napjától, 243.000,- (kétszáznegyvenháromezer) Ft tőke után 2004. február 20. napjától, 666.666,- (hatszázhatvanhatezer-hatszázhatvanhat) Ft tőke után 2004. június 5. napjától, 735.529,- (hétszázharmincötezer-ötszázhuszonkilenc) Ft tőke után 2004. június 19. napjától, 607.500,- (hatszázhetezer-ötszáz) Ft tőke után 2004. március 2. napjától, 162.000,- (százhatvankétezer) Ft tőke után 2004. március 23. napjától, 215.937,- (kétszázötvenötezer-kilencszázharminchétf) Ft tőke után 2004. március 31. napjától

a késedelem időszakára 2004. december 31. napjáig számított évi 11%-os, 2005. január hó 1. napjától 2013.06 30 napjáig a késedelemmel érintett naptári félét megelőző napon irányadó jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatát, 2013.07.01 napjától a kifizetés napjáig számított a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatát.

Ezt meghaladóan a törvényszék az I. r. és II. r. felperes keresetét elutasítja.

Kötelezi a törvényszék a II. r. felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül 3.576.875,- (hárommillió-ötszázhetvenhatezer-nyolcszázhetvenöt) Ft perköltséget az alperesnek.

Kötelezi a törvényszék az I. r. felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül 3.815.854,- (hárommillió-nyolcszázötvenötezer-nyolcszázötvennégy) Ft perköltséget az alperesnek.

Kötelezi a törvényszék a felpereseket, hogy fizessenek meg az államnak - külön felhívás alapján - 612.000,- (hatszáztizenkettőezer) Ft feljegyzett kereseti illetéket.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 nap alatt a Győri Ítéltáblához címzett, de a Győri Törvényszéknél írásban, 3 példányban jogi képviselő útján előterjesztendő fellebbezésnek van helye.

Az Ítéltábla előtti eljárásban az ítélet ellen fellebbezést előterjesztő fél számára a jogi képviselet kötelező. A jogi képviselő közreműködése nélkül eljáró fél fellebbezése hatálytalan, a perorvoslati kérelmet a bíróság hivatalból elutasítja. Nem minősül hatálytalannak a jogi képviselővel nem rendelkező fél által benyújtott fellebbezés, ha a fél pártfogó ügyvédi képviselet engedélyezése iránti kérelmet terjesztett elő az illetékes Kormányhivatal Igazságügyi Szolgálatánál.

A másodfokú bíróság az ítélet ellen irányuló fellebbezést tárgyaláson kívül bírálhatja el - ha az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 251. §-ban, illetve a 252. § (1) és (2) bekezdésében meghatározott okból kell hatályon kívül helyezni -, ha a fellebbezés csak a kamatfizetésre, perköltség viselésére, vagy összegére, illetve a meg nem fizetett illeték vagy az állam által előlegezett költség megfizetésére vonatkozik, az előzetes végrehajthatósággal, a teljesítési határidővel, vagy a részletfizetés engedélyezésével kapcsolatos, vagy csupán az ítélet indokolása ellen irányul.

A fenti esetekben a másodfokú bíróság tárgyalást tart, amennyiben azt a fellebbező fél a fellebbezésében, ellenfele a fellebbezés kézbesítésétől számított 8 napon belül kérte.

A másodfokú bíróság az ítélet ellen irányuló fellebbezést tárgyaláson kívül bírálhatja el akkor is, ha a felek ezt kérték, valamint ha megítélése szerint - tekintettel a fellebbezési (csatlakozó fellebbezési) kérelemben, illetve fellebbezési ellenkérelemben foglaltakra - az ügy eldöntése tárgyaláson kívül is lehetséges.

Indokolás:

A bíróság a peres felek nyilatkozatai, a csatolt okiratok, a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság K.20.582/2002. és K.20.636/2002. számú peres irata, Tanú 1, Tanú 2, Tanú 3, Tanú 4, Tanú 5, Tanú 6 tanúk vallomása, Szakértő 1, Szakértő 2 és a Szakértő kft.igazságügyi szakértők szakértői véleménye alapján az alábbi tényállást állapította meg:

Az I. r. felperes 2000. szeptember 13. napján építési engedély kiadása iránt terjesztett elő kérelmet a II. r. alperes Polgármesteri Hivatala Műszaki Irodájához, melyhez csatolta a tervezői nyilatkozatot, mely szerint a telekegyesítés útján kialakított, X helyrajzi szám alatt felvett ingatlanon építendő 40 lakásos társasház építészeti, műszaki tervei az érintett szakhatóságokkal és a közműszolgáltatókkal egyeztetésre kerültek, a tervezett megoldások

megfelelnek a jogszabályoknak és hatósági előírásoknak, azoktól eltérés nem vált szükségessé.

Az **alperes tervtanácsa** ezt megelőzően 2000. június hó 4. napján tárgyalta a per tárgyát képező ingatlan beépíthetőségével kapcsolatos kérdést. A tervet támogatandónak ítélte, de **felhívta a figyelmet a Balti tenger feletti 235 méteres abszolút magassági korlát betartására**, illetve ellenőrzésére, és arra, hogy az északi telekhatár mentén biztosítani kell a kilátásvédelem szempontjait is (51/F/2).

... Megyei Jogú Város Önkormányzata 1 25/1999 (XI. 1.) Önkormányzati rendelete - a továbbiakban HÉSZ- szerint az építkezéssel érintett területen a megengedett legnagyobb építménymagasság 5,5 méter volt. A 253/1997 (XII. 20.) Kormányrendelet- a továbbiakban OTÉK - előírásai figyelembevételével e területen legfeljebb négy, illetőleg kivételesen hat lakásos épület lett volna elhelyezhető.

Az engedélyezés iránti kérelemhez csatolt építészeti műszaki leírás szerint az épület a ... Megyei Jogú Város Önkormányzata 1 25/1999 (XI. 1.) sz. Önkormányzati rendelete (HÉSZ) szerint került elhelyezésre, az építmény magassága 5,5 méter.

... Megyei Jogú Város 1 Polgármesteri Hivatala 2001. január hó 21. napján kelt **15545/2001. számú határozatával** az I. r. felperes kérelméhez csatolt helyszínrajznak, műleírásnak, és műszaki terveknek megfelelő 40 lakásos lakóépület rendeltetésű építmény építésére adott építési engedélyt, mely 2001. február 16. napján emelkedett jogerőre.

Az engedélyezési eljárásban beszerzésre került az Országos Műemlékvédelmi Hivatal műemléki szakhatósági hozzájárulása, mely szerint a kivitelezés során felmerült tervmódosításhoz a Műemlékvédelmi Hivatal Műemlékfelügyeleti Igazgatóságának hozzájárulását előzetesen be kell szerezni. A kivitelezési munkálatok megkezdésére 2001. február 19. napján került sor.

A generálkivitelezési feladatok ellátására 2001. április 28. napján vállalkozási szerződés jött létre a ... kft. 3. és az I. r. felperes között, melyben a munkaterület átadását 2001. május 7. napjában, a kivitelezés befejezésének időpontját 2002. március 31. napjában jelölték meg, mely utóbb 2002.05.15. napjára módosult.

Az I. r. felperes 2001. augusztus 31. napján bejelentette az építésügyi hatóságnak, hogy a kiviteli tervkészítés, a kivitelezés előkészítése és bonyolítása, és az értékesítés következményeként eltérések váltak szükségessé, és kérte a mellékelt kérelem és dokumentáció alapján ehhez az építésügyi hatóság engedélyét (12/A/4).

A kérelem alapján ... Megyei Jogú Város 1 Polgármesteri Hivatala **15545/12/2001/12. számú**, 2001. december 15. napján jogerőre emelkedett határozatával az eredeti engedélytől eltérően megvalósított munkákra fennmaradási, az építkezés befejezésére pedig továbbépítési engedélyt adott. Ezzel egyidejűleg 15545-13/2001. számú 2001. november 19. napján kelt határozatával az I. r. felperest, mint építtetőt 1.378.000,- Ft építésügyi bírság

megfizetésére kötelezte (1/F/19). Ezen eljárás során azonban már nem került bevonásra szakhatóságként az Országos Műemlékvédelmi Hivatal.

A felperes által folytatott építkezést az építésügyi hatóság több alkalommal - 2001. április 28. napján, majd 2001. október 6. napján - ellenőrizte, majd a 2001. december hó 2. napján tartott ellenőrzés során vizsgálta azt is, hogy az építménymagasság megfelel-e a jogerős építési engedélyben foglaltaknak.

Az ellenőrzés során észleltekre figyelemmel szakértő bevonására került sor, s megállapításra került Szakértő 3 okleveles építészmérnök szakvéleménye alapján, hogy az építmény számított építménymagassága 7,38 méter, az abszolút építménymagasság 235,66 mBF (12/A/7).

A 2002. január hó 21. napján tartott helyszíni ellenőrzés jegyzőkönyve szerint ... Megyei Jogú Város 1 Polgármesteri Hivatala részéről megállapításra került, hogy az építkezés a magasság tekintetében az engedélyezett tervektől eltér, az szabálytalanul folyik, ezért az építkezést leállították (12/A/8. alatt csatolt 15335/2002. számú feljegyzés). ... Megyei Jogú Város 1 Polgármesteri Hivatala **15335-3/2002. számú**, 2002. január 21. napján kelt **határozatával** a társasház építési munkáinak végzését az eljárás folytatására vonatkozó érdemi döntésig, de legfeljebb 30 nap időtartamra megtiltotta (1/F/17).

Az engedélyezési terveken felvett külső rendezett terepszint - melyet a terv 0,00 szintként jelöl -, s melyhez viszonyítottan a homlokzatmagasságot meg kell határozni, az épület földszinti padlószintjénél 70 centiméterrel magasabban volt.(28.sz. alatti szakértői vélemény 19. oldal).

A kivitelezés során azonban a tervben szerepeltetethez képest a külső terepszint ténylegesen már eleve 70 centiméterrel lesüllyesztésre került a talaj kitermelésével, majd a kitermelt talaj visszatöltésére az építkezés leállításáig nem került sor. A ténylegesen megvalósult épület építménymagassága 8,927-8,93 méter, építménymagassága Balt feletti szintben meghatározva +236,93 méter (szakértői vélemény 21. oldal utolsó előtti bekezdés).

Az építménymagasság 1,93 méterrel meghaladja a HÉSZ-ben limitált B.f.+235 méteres értéket, ez azonban nem akként valósult meg, hogy a terv szerinti rendezett terepszinthez képest változtak volna az épület paraméterei, hanem a tényleges terepszint került a tervhez viszonyítottan süllyesztésre (28. sorszám alatti szakértői vélemény 22. oldal első kérdésre adott válasz). Ez eredményezte azt, hogy az alperesi hatósági ellenőrzés kapcsán az épületmagasságot a tervhez képest 70 centiméterrel nagyobbbnak észlelték (28. sorszám alatti szakértői vélemény 20. oldal utolsó bekezdés). Az építkezés leállításának időpontjában a jogerős engedélyes tervhez képest abszolút értékben azonban nem nőtt meg az épület magassága (55. sorszám alatti jegyzőkönyv 8. oldal 2. bekezdés szerinti szakértői vélemény kiegészítés).

A Győr-Moson-Sopron Megyei Főügyészség 2002. január 28. napján T.32/2002/1-I-II-III. szám alatt óvást nyújtott be a 15545/2001. számú eredeti építési engedélyt adó határozat, a

15545-12/2001. számú fennmaradási engedélyt biztosító határozat, és a 15545-13/2001. számú építésügyi bírságot kiszabó határozat vonatkozásában (1/F/14 - 1/F/16). Az óvásban - egyebek mellett - megjelölésre került hiányosságként, hogy az építésügyi engedélyezési eljárásban szakhatóságként részt vett Műemlékvédelmi Hivatal a továbbépítés engedélyezésére irányuló eljárásban nem került ismételt bevonásra, illetve az I. r. felperes által csatolt iratok között nem volt fellelhető az építkezés felelős műszaki vezetőjének szakvéleménye az engedélytől eltérő építményrészre vonatkozóan, továbbá, hogy a hatályos rendelkezésektől eltérően az építési engedély lehetőséget adott 40 lakásos lakóépület létesítésére, és az építmény épületmagassága is meghaladja az engedélyezhető 5,5 métert.

Az óvás alapján ... Megyei Jogú Város 1 Polgármesteri Hivatala **15335-5/2002., 15335-6/2002., 15335-7/2002.** számú határozataival a határozatszámok szerinti sorrendben 15545/2001. számú építési engedély tárgyában hozott határozatát, 15545-12/2001. számú határozatát és a 15545-13/2001. számú határozatát hatályon kívül helyezte, egyetértve az ügyészi óvásban foglaltakkal (1/F/11 - 1/F/13. alatti iratok). E határozatok ellen az I. r. felperes 2002. február 18. napján fellebbezést terjesztett elő (1/F/10).

A fellebbezések alapján eljáró Győr-Moson-Sopron Megyei Közigazgatási Hivatal Hatósági Főosztálya **H-1407-3/2002.** számú, 2002. április 4. napján kelt határozatával a 15335-5/2002. számú határozat ellen az I. r. felperes által előterjesztett fellebbezést elutasította, egyúttal a 15335-6/2002. és 15335-7/2002. számú határozatokat megváltoztatta azzal, hogy a korábban benyújtott főügyészségi óvással nem ért egyet. A határozat indokolásában megállapításra került, hogy az építési engedély kiadása ugyan jogszabálysértő volt, tekintettel a kertvárosias lakóterületre, és az engedélyezett lakásszámra, valamint az építménymagasságra, azonban a felterjesztett iratanyagban a felelős műszaki vezető nyilatkozata megtalálható volt, s álláspontja szerint a műemlékvédelmi szakhatóságot a fennmaradási és továbbépítési engedélyezési eljárásba már nem kellett bevonni, hiszen az eljárás a szakhatóság hatáskörébe tartozó kérdést nem érintett (1/F/8).

... Megyei Jogú Város 1 Polgármesteri Hivatala 2002. február 25. napján kelt **15335-13/2002. számú határozatával a 15335-3/2002. számú határozattal leállított építkezéssel kapcsolatos eljárást fennmaradási engedélyezési eljárásként folytatta** tovább, és az I. r. felperest felhívta, hogy az engedély nélkül végzett építési munkát az építkezéssel kapcsolatos végrehajtható határozat kézhezvételéig ne folytassa, továbbá 180 napos határidővel hiánypótlásra szólította fel az I. r. felperest (1/F/9).

Az I. r. felperes a Győr-Moson-Sopron Megyei Közigazgatási Hivatal Győr-Moson-Sopron Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala 15335-5/2002. számú határozata ellen előterjesztett fellebbezést elutasító másodfokú határozat hatályon kívül helyezését kérte. A Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság K.20.636/2002/5. számú, 2002. augusztus 29. napján kelt ítéletével az I. r. felperes keresetét elutasította.

A Főügyészség keresete alapján a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság K.20.582/2002/6. számú ítéletében a Győr-Moson-Sopron Megyei Közigazgatási Hivatal H-1407-3/2002. számú határozatának a Sopron Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala 15335-6/2002. és

15335-7/2002. számú határozatait megváltoztató, és az e határozatokat érintő ügyészégi óvással egyet nem értő rendelkezést hatályon kívül helyezte, és e körben a Közigazgatási Hivatalt új eljárás lefolytatására kötelezte, megállapítva azt, hogy amellet, hogy kétségtelen tény, hogy az I. r. felperes számára kiadott építési engedély jogszabálysértő volt, annak hatályon kívül helyezésével az építést végző I. r. felperes csupán fennmaradási és továbbépítési engedéllyel rendelkezett. Az ezen engedélyek megadásakor lefolytatott eljárás azonban súlyos eljárási hibában szenvedett, mivel az eljárás során nem került bevonásra a műemlékvédelmi szakhatóság.

... Megyei Jogú Város 1 Önkormányzata 23/2002. (VI. 21.) ÖR rendeletével a perbeli ingatlant kivonta a 25/1999 (XI. 1.) ÖR rendelet hatálya alól (12/A/10).

A jogszabályi módosítással a tervmódosítás folytán már csupán 39 lakásos társasház fennmaradásának engedélyezése elől elhárult a lakásszám és építménymagasság tekintetében fennálló akadály. Ez irányú kérelmét az I. r. felperes 2002. július 24. napján terjesztette elő (12/A/11).

... Megyei Jogú Város 1 Polgármesteri Hivatala már másnap, 2002. július 25. napján kelt 18092-2/2002. számú határozatával a 15545/2001. számú építési, és a 15545-12/2001. számú fennmaradási és továbbépítési engedélyektől eltérően elvégzett építési munkával létesített 39 lakásos lakóépület elkészült épületeire fennmaradási engedélyt adott, egyúttal kötelezte az I. r. felperest, mint építtetőt a kérelméhez csatolt építési engedélyezési tervdokumentációnak megfelelő átalakítási munka elvégzésére, továbbá az építmény befejezésére építési engedélyt adott (12/A/12).

A Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság K.20.582/2002/6. számú ítélete alapján megismételt eljárásában a Győr-Moson-Sopron Megyei Közigazgatási Hivatal - utalva arra, hogy a közigazgatási szervet a bíróság ítéletének rendelkezései és indokolása köti - az I. r. felperes fellebbezését elutasította (1/F/6).

Az építkezés munkálatainak folytatására - a bontási munkálatokkal - 2002. november hó 22. napján került sor (I. előzményi perszám 42/F/4. sorszám alatti építési napló), a kiviteli tervek 2003. március 2. napján készültek el.

Az I. r. felperes 2003. december 3. napján kelt ... Megyei Jogú Város 1 Polgármesteri Hivatalához 2003. december 5. napján érkezett beadványában használatbavételi engedély iránti kérelmet terjesztett elő (12/A/15).

... Megyei Jogú Város 1 Polgármesteri Hivatala 2003. december hó 29. napján kelt 18.845-8/2003. számú határozatával a 39 lakás és egy teremgarázs rendeltetési egységeket tartalmazó lakóépületre végleges fennmaradási és használatbavételi engedélyt adott (12/A/16).

Az I. r. felperesnek a kivitelezés 2012. 01. 21. napján történő leállításától 2003. 03. 02. napjáig (a kiviteli tervek elkészüléséig) tartó elhúzódásával összefüggésben az alábbi kárai keletkeztek:

1.) Az építkezés leállítása miatti árváltozás : 81.845.216,- Ft.

Az I. r. felperes és a ... kft. 3. között létrejött vállalkozási szerződés - az építkezés leállítása előtti utolsó, 2001. november 22. napján eszközölt módosítása szerint - a vállalkozói díj 474.458.000,- Ft-ban került meghatározásra (maximált vállalkozói díjként). (Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság 20.762/2004/55/4/2. számú melléklet)

A kivitelezés leállítása miatt a vállalkozó levonult a munkaterületről és csak a korábbtól eltérő szerződési feltételek mellett vállalta az építési munkák folytatását. A leállítást időpontjában az ... rt. 1. felmérése szerint az adott készültségi fokhoz tartozó műszaki érték 232.101.660,- Ft volt. Az építkezés folytatása kapcsán a 2002. október hó 20. napján megkötött módosított vállalkozási szerződésben kikötött vállalkozói díj 333.000.000,- Ft-ra emelkedett. (Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság 20.762/2004/55/4/1. számú melléklet)

A vállalkozói díj és a leállításkori műszaki érték különbözete 242.356.340,- Ft. A kivitelezés folytatása érdekében megkötött szerződés szerinti többlet vállalkozói díj (333.000.000,- Ft és 242.356.340,- Ft különbözete) 90.643.660,- Ft. A fenti összegből a Győri Törvényszék 31.P.20358/2011/58. sorszám alatti jogerős rész- és közbenső ítéletével elutasított rész - az alperes 18092-2-2002. számú határozatának teljesítésével összefüggésben felmerülő tervezési és kivitelezési költség- 8.798.384,- Ft (85. sorszám alatti szakértői vélemény), a különbözet 81.845.276,- Ft.

A módosított vállalkozási szerződésben szereplő műszaki tartalom - a jogerős rész- és közbenső ítélettel elutasított munkákat meghaladóan - mennyiségi növekményt nem mutatott. A vállalkozói díj növekedése két okra volt visszavezethető. Egyrészt az időmúlás miatti áremelkedésre, másrészt arra, hogy a korábban alulkalkulált költségvetés rendezését lehetővé tette az, hogy az építkezés leállítása miatt újra kellett tárgyalni a szerződés feltételeit. A műszaki tartalom tekintetében a leállítást megelőző és az utolsó vállalkozási szerződés viszonylatában inkább a műszaki tartalom csökkenése, visszalépés mutatható ki (szigetelések elmaradása, nyílászárók, burkolatok minőségi behatárolása, térszint alatti építőrészek kiemelése).

2-3. Őrzés, bonyolítás: 7.880.000,- Ft.

A vállalkozási szerződés 2. számú módosítása 7.5. pontja szerint a terület őrzését az I. r. felperes volt köteles biztosítani. A szakmai gyakorlatnak is az felel meg, hogy a munka szünetelésének időszakában a munkaterület őrzése a megbízó feladata.

A ... kft. 4. és az I. r. felperes között 2001. november 1. napján létrejött bonyolítási szerződés szerint a megbízás tárgyát az építkezés építési munkáinak lebonyolítása képezte az építési-engedélyezési tervdokumentáció alapján havi nettó 1.100.000,- Ft megbízási díj ellenében (71/F/5).

2002. februárjától 2002. júniusáig 5 hónapra havi nettó 1.100.000,- Ft őrzési-bonyolítási költséget számlázott a ... kft. 4. az I. r. felperes felé, majd 2002. októberében 50% kedvezménnyel 4 hónapra eső, havi nettó 550.000,- Ft költséget. A számlázott összegek mértéke nem haladja meg az egy fővel 24 órában biztosított őrzés- védelem átlagos költségét (81. sorszám alatti szakértői vélemény).

Az ... rt. 1. részéről a műszaki projekt szaktanácsadása címén 2002. február-március hónapban nettó 120.000- Ft, 2002. szeptemberében nettó 60.000,- Ft került számlázásra (Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság 20.762/2004/55/F/4/5. számú melléklet).

4. tétel: Áttervezés díja: A II. r. felperes e tételt a kereset összetevői között nem tartotta fenn.

5. Ügyvédi és közjegyzői költség : 787.480,- Ft.

A ... Ügyvédi Iroda 1 2002. februárjában elvégzett 18 óra ügyvédi tevékenység kapcsán 504.000,- Ft-ot számlázott az I. r. felperesnek. Az ügyvédi iroda által kiállított 2002. március 4. napján kelt ügyvédi megbízási díj elszámolásból kitűnően az építkezés leállítása miatt kialakult jogvita kapcsán vált szükségessé e tevékenység.

A ... Ügyvédi Iroda 2 2002. márciusában 283.480,- Ft-ot számlázott az I. r. felperesnek a ... utcai ingatlanok kapcsolatos építési ügyben elvégzett jogi tevékenység kapcsán (Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság 20.961/2007/6/F/31/7. számú melléklet).

2002. november hó 4. napján Közjegyző 1 közjegyző - a perben nem azonosíthatóvá vált tevékenysége kapcsán - 137.224,- Ft-ot számlázott az I. r. felperesnek.

6. Bankköltség 17.093.290,- Ft.

A projektet finanszírozó ... Bank rt. 1. és az I. r. felperes között létrejött hitelszerződés módosítása kapcsán egyszeri 10.000.000,- Ft összegű szerződésmódosítási díj merült fel azzal összefüggésben, hogy az építkezés leállítása miatt a szerződés futamideje is módosult. (Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság 20.762/2004/55/F/4/4. melléklet)

Az építkezés leállítással összefüggő időmúlás az I. r. felperesnek kamatterhekben jelentkező kárt okozott. A kamattámogatással csökkentett kamat - az óvadéki számla hozamával korrigálva, azaz a kifizetett és kapott kamatok különbözeteként - 7.093.290,- Ft volt a 2002. január 21. napjától 2003. március 2. napjáig terjedő időszakra vetítve. (82. sorszám alatti igazságügyi adó- és könyvszakértői vélemény)

7. A saját tőke kamatvesztesége: 11.500.000,- Ft.

2002. évben végig 122.465.376,- Ft volt, 2003. évben 145.565.376,- Ft volt az a saját erő, melyet az építkezés leállításának időtartama alatt is biztosítani kellett a finanszírozó bank felé az I. r. felperesnek, s melyet emiatt nem hasznosíthatott szabadon. E saját erő kockázatmentes, átlagos pénzpiaci hozama a 2002. január 21. napjától 2003. március 2. napjáig terjedő időszakra 11-12 millió forint, középarányosan 11.500.000,- Ft lett volna. (82. sorszám alatti szakértői vélemény).

8. tétel: Lakásértékesítési veszteség: 0,-Ft

A kereset tárgyát képező négy vevő adásvételi előszerződése, és a megkötött adásvételi szerződések közötti különbözet - a perben meg nem állapítható okból - az alábbiak szerint alakult:

1. Személy 1: -1.467.843,- Ft
2. Személy 2: - 981.000,- Ft
3. Személy 3: - 800.000,- Ft
4. Személy 4 : -5.659.665,- Ft

Személy 1 2001. április 17. napján az I. emelet 24. szám alatti lakásra (alapterület 104,12 négyzetméter) kötött ingatlan adásvételi előszerződést nettó 20.720.000,- Ft, bruttó 23.450.000,- Ft vételár mellett. Az ingatlan adásvételi szerződés 2003. május 22. napján került megkötésre ugyanezen ingatlan tekintetében az alapterület 107,7 négyzetméterre módosult, a nettó vételár 19.964.515,- Ft, a bruttó vételár 22.635.644,- Ft lett. (71/F/8. és 71/F/21. alatti okiratok)

Személy 2 és házastársa Személy 5 adásvételi előszerződést kötött az I. r. felperessel a földszint 14. számú ingatlanra, és egy gépkocsitárolóra. Az előszerződés szerint a lakás nettó vételára a telekhányad tekintetében 4.771.375,- Ft, a felépítmény vonatkozásában 5.445.500,- Ft, míg a felépítményre eső áfa 1.361.375,- Ft volt.

A 2003. október 22. napján az I. r. felperes és Személy 2 viszonylatában létrejött adásvételi szerződés a lakás alapterületét az előszerződésben szereplő 40,71 négyzetméter helyett 41,85 négyzetméterben rögzítette. A telekhányadra eső vételár 4.226.375,- Ft-ra, a lakásfelépítmény vételára nettó 5.009.500,- Ft-ra csökkent, a garázsra jutó telekhányad vételára nem változott. (16/F/6. alatti melléklet és 71/F/20. alatti melléklet).

Személy 3 és az I. r. felperes között 2004. április 16. napján jött létre adásvételi szerződés a 841/4/D/10. hrsz. alatti garázs tekintetében 800.000,- Ft bruttó vételár

mellett. Az adásvételi szerződés szerint pénzmozgásra nem került sor, mert az Y. hrsz-ú garázs ingatlanra kötött adásvételi szerződésből eredően az I. r. felperesnek a szerződésben rögzítettek szerint 800.000,- Ft kötbértartozása állt fenn a vevővel szemben, és ezt a kötbértartozást beszámították a garázs vételárába (71/F/19).

Az I. r. felperes és Személy 4, valamint házastársa Személy 6 között több ingatlan vonatkozásában jött létre adásvételi előszerződés majd szerződés.

A 2000. decemberében aláírt ingatan adásvételi előszerződés a tetőtéri 2. számú lakásra vonatkozott 55,71 négyzetméter alapterület mellett. A lakás és a gépkocsitároló nettó vételára 17.319.900,- Ft, bruttó vételára 19.636.250,- Ft lett volna (71/F/11). Végül az adásvételi szerződés aláírására 2003. 09.29-én a tetőtér 8. szám alatti 73,91 négyzetméter alapterületű lakás tekintetében került sor. A lakás és a gépkocsitároló nettó vételára 17.319.900,- Ft -ban, az Áfa mértéke 2.316.350,- Ft-ban, a bruttó vételár 19.636.250,-Ft-ban került meghatározásra (71/F/11. és 71/F/18.).

9. Kötbér: A 60%-os kármegosztással áthárítható kötbér 2.976.232,- Ft (345.600 + 243.000 + 666.666 + 735.529 + 607.500 + 162.000 + 215.937 = 2.976.232,- Ft).

- 1. Személy 7 szerződése: 0,-Ft**
- 2. Személy 3 szerződése: 345.600,-Ft**
- 3. Személy 8 szerződése(71/F/12): 243.000,-Ft**
- 4. Személy 4 szerződése: 0,-Ft.**
- 5. Személy 1 szerződése: 666.666,-Ft**
- 6. Személy 9 szerződése: 735.529,- Ft**
- 7. Személy 10 szerződése: 0,-Ft**
- 8. Személy 11 szerződése:0,-Ft**
- 9. Személy 12 szerződése: 607.500,- Ft.**
- 10. Személy 13 szerződése:0,-Ft**
- 11. Személy 2 szerződése: 162.000,-Ft.**
- 12. Személy 14 szerződése: 215.937,- Ft.**
- 13. Személy 15 szerződése: 0,-Ft**
- 14. Személy 16 szerződése:0,-Ft**

I. r. felperes, mint engedményező, és a II. r. felperes, mint engedményes között 2006. január hó 6. napján **engedményezési szerződés** jött létre - melyben utalva arra, hogy a 2004. augusztus 10. napján létrejött engedményezési szerződés megerősítését jelenti a megállapodás - az I. r. felperes egyebek mellett az alperessel szemben érvényesíteni kívánt 218.590.000,- Ft kártérítési igényét engedményezte a II. r. felperesre (30/F/1).

A Győri Törvényszék 31.P.20.358/2011./58. számú- a Győri Ítéltábla Pf.I. 20.437/2012/3. sz. rész és közbenső ítéletével jogerőre emelkedett - rész-és közbenső ítéletében megállapította, hogy az alperest 60 %-os mértékű kártérítési

kötelezettség terheli a II. r. felperes irányában az építkezés elhúzódásával összefüggésben az I.r. felperest ért károkért.

Az alperes 18092-2-2002. sz. határozata alapján a fennmaradási és engedélyezési eljáráshoz kapcsolódó tervezési és kivitelezési költség áthárítására irányuló II. r. felperesi keresetet elutasította

- 000 -

A többször megismételt eljárásban a közbenső ítélet jogerőre emelkedése után az I. r. **felperes** módosított kereseti kérelmében a másodfokú bíróság által megállapított 1.516.000,- Ft perköltség megfizetésére kérte kötelezni az alperest.

A II. r. **felperes** legmagasabb kereseti kérelmében 232.132.198,- Ft tőke, és annak 2001. február 16. napjától számított törvényes kamata, míg módosított kereseti kérelmében 142.540.249,- Ft tőke, és annak törvényes késedelmi kamata, valamint perköltség megfizetésére kérte kötelezni az alperest.

A fenti kártérítési összegben belül az alábbi összetevők szerint érvényesítette igényét:

1. Az építkezés leállítása miatti árváltozás miatt 81.845.216,- Ft-ot igényelt.

Arra hivatkozott, hogy az építkezés leállítása időpontjában a vállalkozási szerződés szerinti fix vállalkozói díj 474.458.000,- Ft volt. Az építkezés leállításkor a készütség érték az ... rt. 1. teljesítésigazolása szerint 232.101.660,- Ft volt, a hátralévő munkálat értéke 242.356.340,- Ft lett volna. Ehhez képest a ... kft. 3-mal megkötött újabb vállalkozási szerződés szerint a vállalkozói díj nettó összege 333.000.000,- Ft-ra emelkedett azonos műszaki tartalom mellett. Levonva ebből az alperes 18092-2-2002. számú határozata által előírt munkálatok költségét (8.798.384,- Ft-ot) a térítendő összeg 81.845.216- Ft.

2-3. Munkaterület őrzése, bonyolítási költség: 7.880.000,- Ft.

4. A módosított keresetben nem érvényesítette már az áttervezés díját.

5. Ügyvédi költség 924.704,- Ft.

6. Bankköltség és többletkamat 17.093.290,- Ft.

Az építkezés újraindulásakor a hitelszerződés módosítására került sor, melynek díja 10.000.000,- Ft volt, ezt növelte a kivitelezés elhúzódása miatt felmerült, a szakértői véleményben is kimutatott többletkamat.

7. A saját erőre eső kamatveszteség 11.500.000,- Ft.

Érvelése szerint a 2001. október 8. megnapján kötött hitelszerződéshez kapcsolódóan 122.400.000,- Ft önerővel rendelkezett az I. r. felperes. Az építkezés leállítása és újraindítása közötti időszakban ez holttőke volt a számára. Ez az

összeg az építkezésből nem volt kivonható, s nyereségtermelő módon befektetni vagy kamatoztatni sem tudta. A kereset szerinti összeg a saját erő elmaradt hozama 2002. május 15. napjától 2004. augusztus 10. napjáig terjedő időszakra érvényesítve a tőkére vetített szokásos évi 20%-os vállalkozási hányaddal számolva.

8. A lakásértékesítéshez kapcsolódó veszteség: 8.908.508,- Ft.

A Személy 1, Személy 2, Személy 3 és Személy 4 által megvásárolt lakásokra vetítetten megállapítható, hogy az adásvételi előszerződésekhez képest az adásvételi szerződésekben szereplő egy négyzetméterre vetített vételár alacsonyabb lett, a különbség a késedelemre visszavezethető vételárcsökkenés.

9. A késedelem miatt a vevők részére ténylegesen kifizetett kötbér összege: 13.028.156,- Ft 14 szerződéshez kapcsolódóan.

Alperes a kereset elutasítását, és a felperesek perköltségben történő marasztalását kérte.

Ellenkérelmei indokaként a kereset egyes összetevői szerint - a fenti bontásban - az alábbiakat adta elő:

1-2-3. tétel: A beszerzett igazságügyi építész szakértői véleményt elfogadta.

4. tétel: a módosított keresetnek nem tárgya.

5. tétel: Álláspontja szerint a felperes egyetlen tétel tekintetében sem igazolta a felmerült jogi munkák költségei és az építkezés elhúzódása közötti okozati összefüggést.

6-7. tétel: A beszerzett könyvszakértői vélemény megállapításait elfogadta.

8. tétel: Vitatta a vételárkülönbözet és a kivitelezés elhúzódása közötti okozati összefüggés fennálltát. Rámutatott, hogy a Személy 1 és a Személy 4 féle ingatlanok tekintetében a szerződések módosításának okáról és ennek hatásáról nem is tett nyilatkozatot a felperes, így e két szerződés tekintetében sem a bevételkiesés ténye, sem az okozati összefüggés semmiképpen nem igazolt.

9. tétel: A kötbérigényt -összegszerűen elismert kötbérkövetelés nélkül - eltúlzottnak minősítette. Utalt arra, hogy nem állapítható meg, hogy mi az az időszak ami alapulvételével az egyes szerződések után a kötbér kifizetésére sor került,

- 000 -

A törvényszék a felperes keresetét az alábbi részletezés mellett találta alaposnak:

1.) Az építkezés leállítása miatti árváltozás : 49.107.130,- Ft.

A projekt vállalkozói díjának emelkedése tekintetében a felek által egyezően elfogadott aggálytalan, így az ítékezés alapját képező szakértői véleménnyel igazolta a felperes, hogy a részítélettel már elutasított összetevőn kívül (az alperes 18092-2-2002. számú határozatára eső 8.798.384,- Ft vállalkozói díj) a 90.643.600,- Ft költségből 81.845.216,- Ft tekintetében a költségnövekedés oka az áremelkedés, illetve a szakértői véleményből kitűnően a másik ok az volt, hogy korrigálódott a korábban alulkalkulálódott költségvetés. Az utóbbi is okozati összefüggésben áll az alperesi magatartással, annak hiányában ugyanis a szerződés újratárgyalása nem lett volna szükséges, az fix árat tartalmazott. A szakértői vélemény mennyiségi növekedést, illetve túlárazást az építkezés leállítását megelőző utolsó vállalkozási szerződés tekintetében nem igazolt. Ennek megfelelően az alperesre a közrehatás arányában áthárítható kár mértéke: $81.845.216,- \text{ Ft} \times 60\% = 49.107.130,- \text{ Ft}$.

2-3. Őrzés és bonyolítási költség: 4.728.000,- Ft

Felmerülésének tényét és mértékét a csatolt számlák, indokoltságát és összegszerűségének reális voltát a felek által is elfogadott aggálytalan építész szakértői vélemény igazolta. Az alperesre áthárítható rész ennek megfelelően $7.880.000,- \times 60\% = 4.728.000,- \text{ Ft}$.

4. Áttervezés költsége: A módosított keresetnek nem része.

5. Ügyvédi költség: 472.488,- Ft.

787.480,- Ft (504.000,- Ft + 283.480,- Ft = 787.480,- Ft) tekintetében a költség felmerülte és a számlákhoz csatolt megbízott jogi képviselői részletezés alapján az építkezés leállításával fennálló okozati összefüggés is igazolást nyert.

Annak nincs jelentősége, hogy az I. r. felperes által kezdeményezett jogorvoslatok - melyhez igénybe vette ügyvédek segítségét - mennyiben vezetett eredményre, a jogorvoslat elmaradása esetén ugyanis a Ptk. 349. §-a értelmében kártérítési igényt sem érvényesíthetett volna az alperessel szemben, így a sikertelen kárenyhítés költségeit is 60:40%-os arányban kell megosztani a felek között.

Az alperesre hárítható rész: $787.480 \times 60\% = 472.488,- \text{ Ft}$.

A 137.224,- Ft közjegyzői költség vonatkozásában az okozati összefüggés fennálltát, azt, hogy milyen jogcselekményhez volt szükséges közjegyző igénybevétele, nem igazolta a felperes, így e tétel tekintetében a bizonyítatlanság következményeit pervesztés formájában viseli.

6. tétel: A hitelszerződéshez kapcsolódó költség és hitelkamat: 10.255.974,- Ft

A 10 millió forint összegű szerződésmódosítási költség 60%-át köteles viselni az alperes, azaz 6 millió forintot.

A felek által elfogadott aggálytalan adó- és könyvszakértői vélemény szerint az óvadéki számla hozamával csökkentett kamatteher 7.093.290,- Ft, ennek 60%-a 4.255.974,- Ft.

E tételnél a bíróság nem a II. r. felperes által megjelölt időszakot, hanem a jogerős rész- és közbenső ítéletben is megjelölt azon időszak kamatterheit munkáltatta ki a szakértővel, mely időszak vonatkozásában az alperesnek felróható okból állt az építkezés (2002. január 21. - 2003. március 2.).

7. Saját tőke kamatvesztesége: 6.900.000,- Ft.

Az előző pontban körülhatárolt időszakra vetítve a felek által is elfogadott aggálytalan adó- és könyvszakértői vélemény által meghatározott értéktartomány középértékét vette alapul az ítélezésnél a bíróság (11.500.000,- Ft). Az alperesre áthárítható összeg $11.500.000,- \text{ Ft} \times 60\% = 6.900.000,- \text{ Ft}$.

8. tétel: Lakásértékesítési veszteség: 0,-Ft

A kereset ezen összetevője vonatkozásában arra hivatkozott a II. r. felperes, hogy az építkezés elhúzódása amiatt is kedvezőtlen volt, mert az idő előrehaladtával általánosságban romlottak a lakásértékesítési lehetőségek a piacon, csökkentek az ingatlan árak. Ez erre az időszakra vonatkoztatva köztudomású ténynek nem tekinthető, valóságát és mértékét a II.r. felperes egyéb módon nem igazolta, így az e pontban érvényesített kártérítési igénnyel összefüggésben a bizonyítatlanság következményeit pervesztés formájában viseli.

A teljesség kedvéért jegyzi meg a törvényszék, hogy a csatolt szerződések alapján a II. r. felperes által alkalmazott egy négyzetméterre vetített vételárcsökkenés, mint módszer segítségével a felperesi kár a perbeli ingatlanügyletek kapcsán nem határozható meg. A rendelkezésre álló adatokból ugyanis nem állapítható meg a vételár csökkenés oka, emellett az adásvételi szerződések és az előszerződések a szolgáltatás tárgya tekintetében is eltérnek egymástól. A Személy 1 által megvásárolt lakás alapterülete és a Személy 4 által megvásárolt lakás alapterülete nem egyezik meg az adásvételi előszerződésben megjelölt és a kárigény alapjának tekintett ingatlan alapterületével. A Személy 4 által megvásárolt lakás ugyanakkor nem csak alapterületében eltérő, hanem az előszerződésben körülírt ingatlan helyett ténylegesen egy másik lakás került végül megvásárlásra, így a felperes által alkalmazott kárszámítási módszer ezen ügylet tekintetében semmiképp nem lenne alkalmazható. "J" tekintetében egy azonosíthatatlan kötbérigény beszámítására került sor, a vételár nem csökkent.

9. Kötbér: 2.976.232,- Ft

Az elszámolás elveként a törvényszék azt - a felek által is elfogadott - számítási módot alkalmazta, hogy az alperes terhére eső késedelem időszakát (a 2002.

január 21. napjától 2003. március 2. napjáig terjedő időszak) osztotta a birtokbaadásig eltelt teljes késedelem időszakával, s az így kapott hányadossal arányosította a kifizetett kötbér összegét. (92. sz. jkv.)

A törvényszék arra tekintettel, hogy a II. r. felperes korábbi birtokbaadási időpontot nem igazolt, a 2003.03.02. napja előtt vállalt kötbérfizetési kötelezettség tekintetében a kötbér kifizetésének időpontját tekintette a késedelem végső időpontjaként, amikor az érintetteknek szükségszerűen tisztában kellett lenni a késedelem mértékében, melynek végső időpontja a birtokbaadás.

A 2003. március hó 2. napját követő időszakban vállalt kötbérfizetési kötelezettség tekintetében az I. r. felperesnek viszont már tisztában kellett lenni azzal is, hogy az alperes által kiváltott akadályoztatás megszűnésére tekintettel mikorra várható az építkezés befejezése, és az ingatlanok átadása. Emiatt a 2003. március hó 2. napját követő időszakban vállalt kötbérfizetési kötelezettség, a késedelmes teljesítés és az alperes magatartása közötti okozati összefüggés nem tárható fel.

1. Személy 5 szerződése: 0,-Ft

A 2003. október hó 27. napján aláírt adásvételi szerződés szerint az eladó havi 30.000,- Ft kötbérfizetési kötelezettséget vállalt késedelem esetére (a szerződés 16. pontja), és a birtokbaadás időpontját 2003. november 30. napjában határozták meg. A vevő részére az I. r. alperes 2004. március 23. napján megfizetett 60.000,- Ft-ot kötbér címén (Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság 20.961/2007/6/F/30/11.; jelen perszám 71/F/16. alatt csatolt irat).

A kötbérkikötés időpontjára tekintettel az igény alaptalan.

2. Személy 3 szerződése: 345.600,-Ft

Kötbér címén a 35. számú lakásra (24 hónap és havi 50.000,- Ft alapulvételével) 2004. április 6. napján megfizetett az I. r. felperes Személy 3-nak 1.200.000,- Ft-ot. Az előszerződés szerinti teljesítési határidő 2001. december 31. napja volt (71/F/9), a kötbér mértéke heti 3 ezrelék. Az 1.200.000,- Ft kötbér végül 24 hónap késedelem alapul vételével került kifizetésre, a teljes késedelem viszont 28 hónap volt. Az áthárítható kötbér a következők szerint alakul: $13,5 : 28 = 0,48$; $1.200.000 \times 0,48 \times 60\% = 345.600,- \text{ Ft}$.

3. Személy 8 szerződése(71/F/12): 243.000,-Ft

2004. február 19. napján az I. r. felperes megfizetett Személy 8 részére 30 hónap késedelem után 720.000,- Ft-ot. A kiadási pénztárbizonylat a kifizetés jogcímét nem tüntette fel. Az adásvételi előszerződés szerint a birtokbaadás tervezett időpontja 2002. március 31. napja volt. A kötbér mértéke havi 30.000,- Ft (30 hónap x 24.000,- Ft/hó = 720.000,- Ft). Ezen összegből a kivitelezés elhúzódására eső

arányosított rész (2002. január 21-2003. március 2. napjáig lejárt 13,5 hónap) 405.000,- Ft. Ennek 60%-a 243.000,-Ft.

4. Személy 4 szerződése: 0,-Ft.

2004. április 26. napján kifizetésre került a részére 1.200.000,- Ft kötbér a 31-es lakás után, a kötelezettségvállalás (havi 50.000,-Ft kötbér) időpontja 2003.09.29. napja.

5. Személy 1 szerződése: 666.666,-Ft

2004. június 4. napján kifizetésre került a részére 2.500.000,- Ft kötbér a 23. és 24. számú lakások után. Az előszerződés szerinti birtokbaadási határidő 2002. február 28. napja volt, a kikötött kötbér havi 70.000,- Ft. A 2002. február 28. napjára tervezett birtokbaadáshoz képest a kötbér kifizetéséig (2004. június 4.) eltelt 27 hónapból 12 hónap esik az alperes terhére írható késedelem időszakára (2002. január 21. napjától 2003. március 2. napjáig).

Az alperesre áthárítható kötbér: $12 \text{ hónap} : 27 \text{ hónap} \times 2.500.000 \times 60\% = 666.666,- \text{ Ft}$.

6. Személy 9 szerződése: 735.529,- Ft

2004. június 18. napján kifizetésre került a részére a 38-as számú lakás után 2.633.376,- Ft. Adásvételi előszerződés szerint a birtokbaadás tervezett időpontja 2001. december 31. napja volt, a kikötött kötbér mértéke heti 3 ezrelék.

A fenti logika szerint a késedelemre vetíthető része a következők szerint alakul: 2001. december 31. napjától 2004. június 18. napjáig eltelt idő 29 hónap, az alperes terhére róható késedelem mértéke 13,5 hónap. $13,5 : 29 \times 2.633.376 \times 60\% = 735.529,- \text{ Ft}$.

7. Személy 10 szerződése: 0,-Ft

Kifizetésre került 2004. január 10. napján 360.000,- Ft a 4-es számú lakás után. A kapcsolódó adásvételi szerződés nem került csatolásra, így a késedelemmel érintett időszak feltárására és a fenti logika szerinti arányosítás elvégzésére lehetőség nincs.

8. Személy 11 szerződése: 0,-Ft

Kifizetésre került 2004. február 19. napján 75.000,- Ft kötbér a 2-es számú lakás után. Az adásvételi szerződés 2003. szeptember hó 3. napján jött létre, a birtokbaadás tervezett időpontja 2003. november 30. napja volt.

A 71/F/4. alatt csatolt vállalkozási szerződés szerint a kivitelezés befejezésének időpontja is 2003. június 4. napja volt. Ehhez az időponthoz képest az alperes miatt bekövetkező késedelmes teljesítés a szerződés megkötésének időpontjában már számítható volt, a kötbér nem hárítható át.

9. Személy 12 szerződése: 607.500,- Ft.

2004. március 1. napján kifizetésre került a részére 1.800.000,- Ft az E/1-es lakás után. A csatolt adásvételi előszerződés szerint a birtokbaadás tervezett időpontja 2002. március hó 31. napja volt, a kötbér mértéke 60.000,- Ft/hó, a késedelem mértéke 24 hónap, az alperes terhére eső ebből 13,5 hónap. $1.800.000 : 24 \times 13,5 \times 60\% = 607.500,- \text{ Ft}$.

10. Személy 13 szerződése: 0,-Ft

Kifizetésre került 90.000,- Ft 2004. március 19. napján. A háttérben álló adásvételi szerződés nem került csatolásra, így a késedelemmel érintett időszak feltárására és a fenti logika szerinti arányosítás elvégzésére lehetőség nincs.

11. Személy 2 szerződése: 162.000,-Ft.

Kifizetésre került 2004. március 22. napján 420.000,- Ft kötbér, előszerződésében havi 40.000,- Ft kötbérkikötés szerepel (71/F/10).

A 2011. szeptember 19. napján csatolt 2002. január 9. napján kelt ingatlan adásvételi szerződés szerint a birtokbaadás tervezett időpontja 2002. június 30. napja volt, a kötbér kifizetéséig felmerült késedelem 21 hónap. Az áthárítható kötbér mértéke $420.000 \times 13,5 : 21 \times 60\% = 162.000,- \text{ Ft}$.

12. Személy 14 szerződése: 215.937,- Ft.

2004. március 30. napján kifizetésre került a részére 719.780,- Ft kötbér címén. Az ingatlan adásvételi szerződés szerint a birtokbaadás tervezett időpontja 2001. december 31. napja volt, a kikötött kötbér havi 30.000,- Ft (71/F/14).

A 27 hónap késedelemből 13,5 hónap tekintetében állapítható meg az alperes helytállási kötelezettsége. Az áthárítható kötbér mértéke: $719.780 : 27 \times 13,5 \times 60\% = 215.937,- \text{ Ft}$.

13. Személy 15 szerződése: 0,-Ft

2004. március 30. napján kifizetésre került 1.000.000,- Ft kötbér. A kapcsolódó adásvételi szerződés nem került csatolásra, így nem állapítható meg a késedelem mértéke, és az, hogy fennáll-e, s ha igen, milyen mértékben az alperes helytállási kötelezettsége a kifizetett kötbérért.

14. Személy 16 szerződése: 0,-Ft

Kifizetésre került 2004. március 3. napján 250.000,- Ft. A kapcsolódó adásvételi szerződés nem került csatolásra, így a 13. pont alatt kifejtettek irányadók.

Az áthárítható kötbér **2.976.232,- Ft** ($345.600 + 243.000 + 666.666 + 735.529 + 607.500 + 162.000 + 215.937 = 2.976.232,- \text{ Ft}$).

A fentieket összesítve a II.r. felperes kártérítési igénye 74.439.824,-Ft tekintetében alapos.

A késedelmi kamatkövetelés a tételesen is igazolt költségek tekintetében (kereset 2,3,5,9 alatti összetevői) a számlák szerinti időponttól, a folyamatosan keletkezett károk (kereset 7. tétele és a 6. tétel saját tőke kamatvesztése) tekintetében a késedelem alapjául vett időszak (2002. január 21. - 2003. március 2.) közepétől számítottan (2002.08.12), egyéb károk (kereset 1 tétele) tekintetében az építkezés befejeztétől - a használatbavételi engedély kiadása iránti kérelem beadását követő naptól (2003.12.05.) a Ptk.301.§. (1) bekezdése szerinti mértékben alapos.

A 6 tétel másik összetevője, a 10 millió Ft bankköltség áthárítható 60%-a tekintetében a teljesítés két részletben történt (3 és 7 millió Ft). A 7 millió Ft kifizetését a csatolt iratok dátumszerűen igazolják (2002.11.25), míg a 3 millió Ft kifizetése csak a hónap szintjén azonosítható (2002.10. hó), ezért a késedelem igazolt kezdete 2002.11.01. napja.

A teljesítési határidő a marasztalási összeg mértékére tekintettel a Pp. 217.§. (2) bekezdése szerint alakul.

A fentiekre tekintettel a törvényszék a rendelkező részben foglaltak szerint alakul.

A legmagasabb keresethez viszonyítva a II. r. felperes pernyertessége 32%-os mértékű ($74.439.824 : 232.132.198 = 0,32$). Az I. r. felperes vonatkozásában ugyanez a pernyertességi arány tárható fel.

Az I. r. felperes által érvényesített - másodfokú határozatokkal megállapított - perköltség összege 1.516.000,- Ft, ennek 32%-a 485.120,- Ft.

A legmagasabb kereset (232.132.198,- Ft) után számított ügyvédi munkadíj a 32/2003 (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdése c) pontja alapján 10 millió forintig 500.000,- Ft, a 10 millió és a 100 millió forintos összeg különbözete, azaz 90 millió forint után 3%-kal számolva 2.700.000,- Ft, a 100 millió forint feletti összeg 1%-a 1.321.322,- Ft, ez összesen 4.521.322,- Ft, áfával növelve 5.742.079,- Ft, kerekítve 5.700.000,- Ft. Ebből a felperesek pernyertességére eső összeg (32% után számolva) 1.824.000,- Ft, míg az alperesre eső összeg $5.700.000 \times 68\% = 3.876.000,- \text{ Ft}$. Az alperes javára mutató különbözet ($3.876.000 - 1.824.000 = 2.052.000,- \text{ Ft}$).

A másodfokú bíróság hatályaon kívül helyező végzéseiben az alperes javára megállapított perköltség 3.000.000,- Ft, ennek 68%-a 2.040.000,- Ft.

Az alperes által előlegezett szakértői díj 307.315,- Ft, a pernyertességre eső 68%-a 208.974,- Ft.

Az alperes javára elszámolható összes perköltség: 2.052.000,- Ft elsőfokú eljárásra eső ügyvédi munkadíj + 2.040.000,- Ft másodfokú bíróság által megállapított költség + 208.974,- Ft szakértői díj, együttesen 4.300.974,- Ft.

Az I. r. felperes viszonylatában ezt csökkenti a fentiekben kimutatott 485.120,- Ft, így az I. r. felperes által az alperesnek fizetendő perköltség: 3.815.854,- Ft.

A II. r. felperes javára megállapított másodfokú eljárási költség 1.500.000,- Ft, ennek a pernyertességére eső része 480.000,- Ft. Az általa előlegezett szakértői díj 762.811,- Ft, ennek a pernyertességre eső 32%-a 244.099,- Ft.

Az alperes javára kimutatott 4.300.974,- Ft csökkentendő a II. r. felperesnek járó 480.000,- Ft-tal, és 244.099,- Ft-tal, a II. r. felperes által az alperesnek fizetendő perköltség 3.576.875,- Ft.

A per illetéke 900.000,- Ft, a felperések pervesztességére eső 68%-a 612.000,- Ft, ezt az I-II. r. felperes egyetemlegesen köteles megfizetni az államnak a 6/1986 (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése, és 15. § (1) és (3) bekezdése alapján, míg a különbözeti, az alperes pervesztességére eső illeték ugyanezen IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam terhén marad az alperes személyes illetékmentességére figyelemmel.

Győr, 2013. december 20.

. Mészáros Zsolt

bíró