

A Fővárosi Ítéletábla a Dr. Simon István Tamás Ügyvédi Iroda által képviselt felperesnek a Dr. Buglos Katalin Ügyvédi Iroda által képviselt Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata (alperes címe) alperes ellen kártérítés megfizetése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2014. április 3-án kelt 29.G.41.349/2013/31. számú ítélete ellen a felperes által benyújtott fellebbezés folytán indult másodfokú eljárásban meghozta az alábbi:

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéletábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 1.500.000,- (Egymillió-ötszázezer) Ft másodfokú ügyvédi munkadíjat.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A fellebbezés elbírálása szempontjából irányadó és az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint az alperes a felperesi jogelőddel 1992. július 13-án 35 év időtartamra szóló megállapodást kötött az alperes tulajdonában álló területeken véderdősáv létesítése céljából. A felperesi jogelődök a megállapodásban rögzített területeken az erdőtelepítést elvégezték. A felperesi jogelőd és a felperes között 1996. március 28-án jött létre használati jogra és átruházási jogra vonatkozó szerződés a Budapest IX. kerület .../45 hrsz. alatt nyilvántartott, a vázrajzon II/4. szám alatt jelölt 0,8 hektár területre.

A felperes 1997. október 6-án kelt levelében bejelentette a Ferencvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalának a perbeli területen végzett tevékenységét, valamint a társasági szerződés szerinti tevékenységeit.

A Fővárosi Közgyűlés Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályozásáról szóló 47/1998. (X.15.) rendelet szabályozta, hogy keretövezetben építményt elhelyezni csak keretszabályozási terv alapján lehet, továbbá a perbeli terület E-VE jelű védelmi véderdő keretszabályozási övezetben van. 2003-ban és 2004-ben a felperes több társasággal tárgyalta a perbeli terület bérbeadásáról.

A Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő Testületének 24/2004. (VI.28.) számú rendeletével jóváhagyott kerületi szabályozási terv szerint a perbeli terület védelmi véderdő övezetben van.

A felperes 2007. április 27-én telepengedély kiadása iránti kérelmet nyújtott be a Ferencvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Közigazgatási Iroda Igazgatási és Ipari Kereskedelmi Csoportjához építési betontermékek gyártása, máshová sorolt egyéb nem nemesfém, ásványi termékek gyártása, ezen termékek tárolása, raktározása érdekében. A kérelmet a Budapest Főváros XX. Kerület Pesterzsébet Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala Közigazgatási Osztálya bírálta el a KÜ-32087/2007. számú határozatával, amelyben a kérelmet elutasította, mivel az érintett terület védelmi véderdő, ahol a felperes által megjelölt tevékenységek nem folytathatók a Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő Testületének 24/2004. (VI.28.) számú rendelet 13. §-a alapján. Az ezen határozatot helybenhagyó másodfokú döntést a Fővárosi Bíróság a 2009. szeptember 18-án kelt 23.K.30.212/2009/8. számú ítéletével, az elsőfokú határozatra is kiterjedően, hatályon kívül helyezte

és az elsőfokú szervet új eljárás lefolytatására kötelezte. A megismételt eljárásban a közigazgatási eljárás megszüntetésre került, egyrészt a jogszabályváltozásra tekintettel, másrészt a felperes azon bejelentése alapján, hogy csak raktározást és tárolást végez.

A felperes megbízásából a ... Mérnöki Iroda Kft. 2007. szeptember 3-án szakvéleményt készített a perbeli ingatlan 20 évre számított bérleti díjáról, a terület jövőbeni hasznosíthatóságáról.

Az alperes a 2008. március 11-én kelt levelében azonnali hatállyal felmondta a .../45 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában a szerződést és felszólította a felperest az ingatlan kiürítésére és a birtokba adásra.

A felmondás indokaként arra hivatkozott, hogy a Fővárosi és Pest Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Erdészeti Igazgatóságának véleménye szerint a felperes a megfelelő véderdő telepítést nem végezte el, a fásítás a hatóság tudtán és ellenőrzési tevékenységén kívül történt.

A Pesti Központi Kerületi Bíróság a 2011. február 22-én kelt - 2011. április 14-én jogerős - ítéletével a jelen per alperesének mint felperesnek a terület kiürítése iránt előterjesztett keresetét elutasította, figyelemmel arra, hogy a felmondása alaptalan volt, mert a perben szakértő állapította meg, hogy a telepített vegyes fafajtájú faállomány megfelel az erdősítési terv szerint megnevezett véderdő sávnak, továbbá a talajcsere, a szennyezett talaj elhordása és humuszos talaj feltöltése megtörtént.

A felperes 2008-tól kezdődően több alkalommal bejelentette az alperesnek az általa végzett tevékenységet, illetőleg telepengedélyezési kérelmet nyújtott be, amely kérelmek elutasításra kerültek. Az alperes jegyzője a 2012. február 15-én kelt iratával értesítést és igazolást állított ki a bejelentés köteles ipari tevékenység folytatásának nyilvántartásba vételéről.

2011. és 2012. években a peres felek levelezést folytattak a perbeli ingatlan helyzetének rendezése érdekében, ami nem vezetett eredményre.

A felperes megbízásából 2013. március 20-án a ... Mérnöki Iroda Kft. újabb szakvéleményt készített 2003. január 1-től 2013. március 1-jéig terjedő időre az elmaradt bevételek számszerűsítéséről.

2013. április 11-én Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzat jegyzője értesítést és igazolást állított ki a bejelentésköteles ipari tevékenység folytatásának nyilvántartásba vételéről a felperes vonatkozásában a .../45 hrsz.-ú ingatlanon azzal, hogy a nyilvántartásba vételre jogszabályváltozás miatt került sor, egyúttal a 2012. február 15-én kiadott értesítést és igazolást visszavonta.

A felperes az elsőfokú bíróságra 2013. április 24-én benyújtott keresetében kérte az alperes kötelezését 540.890.400,- Ft tőke, ennek 2008. február 1-jétől a kifizetésig járó a Ptk. 301. §-a szerinti mértékű késedelmi kamata és perköltség megfizetésére. Keresetének jogalapjaként a Ptk. 227. § (1) és (4) bekezdéseit, a 312. § (2) bekezdését, a 313. §-át, 318. §-át, a 355. § (1) és (4) bekezdéseit jelölte meg.

Arra hivatkozott, hogy az alperes a megállapodás 2. pontjával, 9. pontjának (2) bekezdésével és 10. pontjával kapcsolatban követett el szerződésszegést.

Az általa megjelölt összegből 414.768.625,- Ft a saját tevékenység elmaradásából eredő elmaradt vagyoni előnyként felmerült kár, míg 115.815.869,- Ft a saját tevékenységéhez nem szükséges területek bérbeadásának elmaradásából eredő vagyoni előny jogcímén felmerült kár, a kár csökkentéséhez és kiküszöböléséhez szükséges költség címén 10.305.925,- Ft összegű kára merült fel.

Sérelmezte, hogy az alperes nem járult hozzá ahhoz, hogy a vele bérleti szerződést kötni kívánó társaságok az általuk tervezett tevékenységet végezzék, ezért azok nem kötöttek vele bérleti szerződést.

Hivatkozott arra, hogy a 2012. február 15-én kelt bejelentés köteles ipari tevékenység folytatásának nyilvántartásba vételéről szóló értesítésben és igazolásban elismerte, hogy a felperes 1997. óta végezhetne volna a megjelölt tevékenységeket az ingatlanon.

Előadta, hogy 2008-ig végzett tevékenységet a perbeli területen, azonban az azonnali hatályú

felmondást követő rendezetlen jogi helyzet miatt tevékenységet ténylegesen nem gyakorolt az adott területen. Előadta, hogy a véderdő telepítést követően az önkormányzat véderdő területté minősítette a perbeli területet és ezért telephelyengedélyt nem adott a részére, annak ellenére, hogy ez szerződéses kötelezettsége lett volna az alperesnek. Hangsúlyozta, hogy 2007-ben a telepengedélyt 1997-ig visszamenőleg kapta meg.

Előadta, hogy az őrzési költségeket azért kívánja kárként érvényesíteni, mert az alperes felmondása miatt levonult a területről, azonban annak érdekében, hogy a területre illetéktelenek ne hatoljanak be, biztosította a terület őrzését, védelmét.

Az alperes az ellenkérelmében a felperes keresetének az elutasítását és perköltségben történő marasztalását kérte.

Semmisségi kifogást terjesztett elő, figyelemmel arra, hogy az alperes a perbeli megállapodás megkötésében nem vett részt, ezen kívül a perbeli ingatlanok sem kezelője, sem tulajdonosa nem volt. Érdemben a felperes keresetének jogalapját és összecszerűségét is vitatta. Kiemelte, hogy a felperes háborítatlanul hasznosítja és birtokában tartja a területet, továbbá a felperes nem jelölte meg határozottan, hogy az alperes milyen jogellenes magatartásával érte kár, valamint az ok-okozati összefüggés sem került levezetésre.

Hangsúlyozta, hogy a felperes által állított szerződésszegést nem követte el, mivel az általa hivatkozott pontok csak a hatályos jogszabályok szerinti használatra adnak lehetőséget. A szerződés teljes időtartamára nem vállalt szavatosságot a rögzített övezeti előírások szerinti építmények elhelyezésére, mivel az építmények elhelyezése hatósági kérdés, továbbá a jogszabályi környezet változása független körülmény az alperestől. A felperes csak az érvényes építési engedély alapján végezhet beépítéseket a 9. pont szerint, a 10. pont alapján pedig az építési övezeti előírásokat is figyelembe kell venni.

Az övezeti átsorolással, illetve az azzal kapcsolatos kártérítési igénnyel kapcsolatban elévülési kifogásra hivatkozott, amelynek megszakadását a 2003. és 2004. években folytatott levelezés nem igazol. Amennyiben a felperes a telephely engedélyre alapítottan kíván kártérítést érvényesíteni, úgy az vele szemben megalapozatlan, mivel ezzel kapcsolatban hatóságként a XI. és XX. kerületi Polgármesteri Hivatalok intézkedtek.

Hangsúlyozta, hogy a felperes önként hagyott fel 2007-ben az engedély nélkül végzett tevékenységével és a területet mindvégig birtokában tartotta.

A Fővárosi Törvényszék a 2014. április 3. napján kelt 29.G.41.349/2013/31. számú ítéletével a felperes keresetét elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperes részére 4.445.000,- Ft perköltséget.

Határozata indokolásában rögzítette, hogy alaptalannak találta azon alperesi védekezést, hogy a szerződés semmis, mert nem arra jogosult írta alá a megállapodást használatba adói oldalon. Ezen kívül nem adott helyt az alperes Ptk. 165. § és 158. §-ai alapján előterjesztett semmisségi kifogásának sem.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felek közötti szerződésben foglaltak nem irányulnak lehetetlen szolgáltatásra, mivel a szerződés kötésének időpontjában hatályban lévő rendelkezések alapján a felperesnek lehetősége volt a 42. és 43. övezeti besorolású felépítmények elhelyezésére. A peres felektől független jogszabályi környezet - a Fővárosi Szabályozási Keretrendben foglaltak, a véderdővé nyilvánítás - változására figyelemmel a megállapodás 9. pontjában foglaltak teljesítése olyan okból vált lehetetlenné, amelyért egyik fél sem volt felelős. Ezt a perben meghallgatott tanúk is megerősítették, mivel az alperes saját érdekében is figyelemmel próbált a Fővárosi Önkormányzattal egyeztetni a terület besorolásának megváltoztatása érdekében, ami azonban nem vezetett eredményre. Mivel a véderdővé nyilvánításra az alperes magatartásától függetlenül került sor, ezért ezzel kapcsolatban a felperesnél felmerült károkért alperesi felelősség nem állapítható

meg.

A megállapodás 9. pontjában a használatba adó olyan kötelezettséget vállalt, amely körben szakhatósági engedélyek szükségesek. Ezen szakhatósági, valamint hatósági határozatokban foglaltakkal szemben a használatba adó nem vállalhatta annak biztosítását a jövőre nézve, hogy a jogszabályban foglaltakkal szemben is biztosítja a 42. és 43. építési övezetbe sorolt épületek elhelyezését. Mindezekre tekintettel a véderdővé nyilvánítással és ezzel összefüggésben a felperest esetlegesen ért károkkal kapcsolatban az alperest felelősség nem terheli, mivel a tulajdonostól független hatósági szabályozás miatt került sor a véderdővé nyilvánításra. Ugyanakkor az elsőfokú bíróság azt is megállapította, hogy a felperesnek a véderdővé nyilvánítással kapcsolatos igénye elévült, mivel határozott igényt nem terjesztett elő sem az alperessel, sem más hatósággal szemben 2004-től számított öt éven belül. A hatósági eljárások, a felperes és az alperes közötti levelezések nem tartalmaztak kártérítési igény megfizetésére vonatkozó határozott felszólítást.

Az alperes jogellenes magatartásával kapcsolatban az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felperes által hivatkozott hatósági eljárások lefolytatása, elhúzódása az alperes kárfelelősségét nem alapozza meg, mivel az alperes mint tulajdonos és a Polgármesteri Hivatal mint hatóság tevékenysége elkülönül. A hatóság intézkedéseiből eredő károkat nem lehet az alperessel mint tulajdonossal szemben érvényesíteni. Az alperes mint tulajdonos nem felelős és nem vállalhat garanciát a Polgármesteri Hivatal mint hatóság eljárásáért. A felperes a telephely engedélyekkel kapcsolatos eljárások miatt felmerült kárigényét az eljáró hatóságokkal szemben terjeszthette volna elő. A XI. és XX. kerületi hatósági határozatokkal szemben esetlegesen felmerült felperesi kár és az alperes magatartása között nincs okozati összefüggés, mivel nem az alperes és nem az alperesi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalának szakhatóságai jártak el. A KB/26715/2011/V. számú ipari tevékenység megtiltásával kapcsolatos eljárással összefüggő felmerült kárát a felperes a közigazgatási eljárásban eljáró hatósággal szemben nyújthatta volna be.

A jogellenes felmondással kapcsolatban a felperes azért nem érvényesíthet kárigényt, mivel az ingatlan nem került ki a birtokából. A felperessel bérleti szerződést kötni szándékozók a véderdő besorolás miatt nem végezhetek ipari tevékenységet. Az pedig a felperes döntése volt, hogy egy idő után mindennemű tevékenységével felhagyott a területen. Utalt arra az elsőfokú bíróság, hogy a felperes nem volt elzárva a terület bérbeadás útján történő hasznosításától, amennyiben az övezeti besorolásnak megfelelő tevékenységet folytató bérlővel kötött volna megállapodást.

Mindezekre tekintettel a felperes kártérítés iránti igényének jogalapját megalapozatlannak találta és az összecszerűség körében bizonyítási eljárást nem folytatott le.

Az elsőfokú bíróság a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a felmerült perköltség viselésére a peresztes felperest kötelezte, a perköltség az alperesi jogi képviselő bruttó 4.445.000,- Ft ügyvédi munkadíjából áll, melyet mérlegeléssel állapított meg, amelynek során figyelembe vette a magas pertárgyértéket, az ügy bonyolultságát, a tárgyalások számát, az azon való alperesi jogi képviselői részvételt, az általa benyújtott beadványokat.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes nyújtott be fellebbezést, amelyben elsődlegesen kérte annak megváltoztatásával a keresetének megfelelően az alperes marasztalását és perköltség viselésére kötelezését; másodlagosan közbenső ítélet hozatalát az érvényesített jog fennállásáról.

Arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság részben tévesen állapította meg a tényállást, amelyből téves következtetést vont le és ítéletét is erre alapította.

Az elsőfokú bíróság az elévülés megszakításával kapcsolatban nem vette figyelembe - a 2004. évi véderdővé nyilvánítás után és a 2007. június 21-én folytatott megbeszélést követően - a korábbi jogi képviselőjének a 2008. április 25-én írt levelét, amelyből megállapítható, hogy az igényét érvényesíteni kívánta a vele szerződő féllel szemben. Ezt a levelet függetlenül attól, hogy már az elsőfokú eljárásban is csatolta, a fellebbezésével együtt ismét benyújtotta. Álláspontja szerint mindezekre tekintettel a Ptk. 327. § (1) bekezdése alapján az elévülés nem vitásan megszakadt, az

elévülés megszakadása és a kereset benyújtása között nem telt el a törvényben írt öt éves elévülési idő.

A kártérítési igényével kapcsolatban hivatkozott a 2004. május 5-én és a 2004. június 22-én írt levelekre is.

Előadta, hogy az alperes magatartása 2004-től - amikor véderdővé nyilvánította a perbeli területet - kötelemszegő, 1997-ben bejelentette a területen végzett tevékenységét, az ingatlanak a hasznosítását, illetve a vele továbbiakban szerződni kívánók hasznosítási terveit. Ezzel szemben az alperes mint polgári jogalany tudatosan igyekezett ellehetetleníteni a felperes működését. Kifejezetten meggátolta, hogy a felperes a területen saját jóhiszeműen szerzett jogán végezze a bejelentett és tudomásul vett tevékenységét, illetve azt, hogy a vele szerződni kívánókkal további hasznosítási, bérleti szerződést kössön.

Az alperes azonnali hatályú felmondása és azt követő keresetindítása miatt nem volt abban a helyzetben, hogy a követelésének megfelelő kötelezettség teljesítésére az alperest újra írásban felszólítsa, mivel a megállapodás felmondása után a bíróság előtt a követelése szerinti jogot is meghatározó jogvita elbírálása volt folyamatban.

Mindezekre tekintettel megállapítható, hogy az alperes megsértette a Ptk. 277. § (2) bekezdésében foglaltakat. A szerződéses jog megnyíltának hiányában kiadott felmondási nyilatkozat valójában a teljesítés jogos ok nélküli megtagadása volt a megrendelő és a bérbeadó alperes részéről. A kötelelem megszüntetésének hatályát ki nem váltó jognyilatkozat közlését követően a kötelelem ura a felperes lett. Az alperes kártérítési kötelezettsége részben a Ptk. 299. § (1) bekezdése, részben a Ptk. 312. § (2) bekezdése alapján megállapítható lett volna az elsőfokú eljárásban. Az alperes 2004. június 28-ától tudatában volt annak, hogy a megállapodásból következő ellenszolgáltatást nem fogja teljesíteni. A felperes és jogelődje a szolgáltatást részben már teljesítette a telepítéssel, a gondozást és a karbantartást ezután folyamatosan teljesítette volna. A vállalkozás eredmény szolgáltatása ellenében az alperesnek a bérlet teljes idejére szavatolnia kellett volna a szerződéssel biztosítani kívánt célt betöltő és a megállapodással megnevezett használatra alkalmas jogi állapotot a bérlet keretében.

Tévesen hivatkozott az elsőfokú bíróság arra, hogy a jogellenes felmondásból eredően azért nem érvényesíthet kárigényt, mert az ingatlan nem került ki a birtokából. Ezzel szemben 2008. március 11-től 2011. április 11-ig tényszerűen hiába birtokolta az ingatlant, a jogellenes felmondás következtében a gazdasági életben történő részvétele súlyos hátrányt szenvedett. Mivel az alperes felmondta a megállapodást és pert indított a birtokba adással kapcsolatban, ezért el volt zárva a terület hasznosításától.

A 2012. február 15-én kelt értesítéssel és igazolással írásban deklarálásra került, hogy ezeket a tevékenységeket a felperes a területen ténylegesen és jóhiszeműen 1997. óta végzi.

A megállapodásban rögzített 35 év időtartamon belül az alperesnek felróhatóan és okiratokkal is igazoltan 2004-től 2012-ig tartó időszakra vonatkozó hasznosításában érte kár a felperest, miközben az ápolást és karbantartást folyamatosan és megszakítás nélkül végezte és végzi jelen pillanatban is. Az elsőfokú bíróság által megállapított perköltség eltúlzott mértékű, mivel nem áll arányban a perben végzett cselekményekkel és a perben megítélt jog tartalmával.

Az alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását és felperes másodfokú perköltségben való marasztalását kérte.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen tárta fel és abból helyes jogi következtetést vont le, azonban az érvénytelenség körében előadott jogi érvelését fenntartotta. Az érvénytelenségi kifogás körében továbbra is fontosnak tartotta kiemelni, hogy a szerződő fél a Polgármesteri Hivatal volt, aki nem rendelkezett felhatalmazással az alperes vagyonának hasznosítására, illetve felperes nem szerezhette meg érvényesen a használati jogot, mivel a használati szerződés ellentételezése körében volt a véderdő telepítésnek relevanciája, amely a használati jelleget erősíti.

Változatlanul fenntartotta azt az álláspontját, hogy a felperes kárigénye mind jogalapjában, mind összecszerúságában megalapozatlan, részben elévült, illetve az előadott kárigény alapvető hiányosságokban szenved. Előadta, hogy a felperes által az elévülés megszakadásának alátámasztására csatolt iratok nem vehetők figyelembe, mivel a levelek tartalmából jól látható, hogy az elévülés megdöntésére alkalmatlanok és nem egyeznek meg jelen peres eljárásban előadott kárigénnyel, mivel a csatolt levelek nem tartalmazzak határozott kérelmet, csak egy lehetséges kárigényt említenek, amelyet párhuzamba állítani jelen peres eljárás tárgyával nem lehet. Mindezekre tekintettel a terület átminősítésével kapcsolatos kárigény elévülését a felperes által csatolt levelezés nem szakította meg, illetve annak esetleges megszakadása nem eredményezné az ítélet tartalmának megváltoztatását, tekintettel arra, hogy az alperes jogszabályoknak megfelelően járt el és a használó esetleges kártérítési igényét is a Fővárosi Önkormányzathoz kellett volna benyújtania.

A felperes a fellebbezésében sem tisztázta, hogy milyen jogellenes magatartásból eredő kárigényt kíván érvényesíteni az alperessel szemben. A fellebbezés jelentős részében továbbra is hivatkozott a tartalmilag államigazgatási jogkörbe sorolható károkozásra, illetve az együttműködési kötelezettség sérelmét jelöli meg mint jogellenes magatartást alperesi oldalról, azonban annak kiinduló pontjaként a 2004. évi véderdővé átsorolást határozza meg. Hangsúlyozta, hogy a felperes önként hagyott fel 2007. év végén a tevékenységével, mivel szembesült azzal, hogy az általa „jóhiszeműen” végzett ipari tevékenységhez nem rendelkezik engedéllyel. Erre pedig az alperes felmondását megelőzően került sor. A felmondás jogellenessége körében a felperes nem adott elő olyan kárt, amelynek megtérítésére kérte volna kötelezni az alperest.

A szerződésben rögzített pontok kapcsán helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az alperes részéről a felperes által megjelölt szerződésszegések körében jogellenes magatartás nem valósult meg, mivel az övezeti besorolás módosulása jogszabályváltozás miatt következett be, amelyre a Fővárosi Önkormányzat által elfogadott Fővárosi Szabályozási Keretterv alapján került sor, ami 1999. január 1-jén lépett hatályba, ezért a káresemény már ekkor, illetve legkésőbb 2004. nyarán bekövetkezett. Erre tekintettel egyrészt a felperesi igény elévült, másrészt jogellenes magatartás hiányában vele szemben a kereset megalapozatlan. A felperes által a fellebbezésében hivatkozott és csatolt levélben semmilyen kárigény nem került rögzítésre a felperes által kiemelt mondatban, ezért az az elévülés megdöntésére alkalmatlan.

Az elsőfokú eljárás során kiderült, hogy a felperes nem rendelkezett érvényes működési/telephely engedéllyel az adott területen. Kiemelte, hogy a felperes a bizonyítási eljárás során az alperes jogellenes magatartásának alátámasztására hatósági ügyekben hozott határozatokra hivatkozott, amely mind a jogcím, mind az alperes személye miatt nem alkalmas a kereset alátámasztására.

Fontosnak tartotta kiemelni, hogy a felperes ügyvezetője maga ismerte el írásbeli nyilatkozata alapján, hogy engedély hiányában maga döntött a tevékenység befejezéséről még a felmondása közzlése előtt. A fellebbezésében ugyanakkor megismételte, hogy jóhiszeműen végzett tevékenységet a területen. A felperes az ingatlan használatától a hatályos jogszabályok keretein belül nem volt és a mai napig sincs elzárva, amellyel azonban saját döntése alapján nem kívánt élni.

A felperes a fellebbezésében külön is kitért arra, hogy az alperes felmondása miatt kár érte, mivel nem tudta a peres eljárás ideje alatt hasznosítani a területet, azonban erre vonatkozóan a felperes az elsőfokú eljárásban nem adott elő tényállítást, amely azért is fontos lett volna, mert maga ismerte el, hogy tevékenységéhez engedéllyel nem rendelkezett, illetve tevékenységét önként beszüntette. Álláspontja szerint a felperesnek kellett volna az eljárás során állított károkozó magatartásokat és a jogkövetkezményeket összhangba hozni az alperessel, amelyre nem került sor, ezért a kereset elutasításának bizonyítottság hiányára figyelemmel is helye lett volna.

Megjegyezte, hogy a felperes nem tudta megjelölni az elsőfokú eljárásban, hogy az alperes magatartásával összefüggésben konkrétan milyen kárai származtak.

A perköltség vonatkozásában kiemelte, hogy a felperes nyújtott be egy jelentős összegű kárigényt

vele szemben úgy, hogy álláspontját írásban rendkívül szűkszavúan fejtette ki, illetve rendszeresen csak a tárgyaláson adott elő új tényeket, amelyre írásban volt kénytelen reagálni azzal, hogy az alperes az elsőfokú bíróság felhívásának minden esetben határidőben eleget tett. Erre tekintettel a felmerült ügyvédi munkadíj arányban áll a több mint húszéves időszakot felölelő és mintegy 540.000.000,- Ft-os pertárgyértékű ügyben ellátandó képviselő díjával.

A másodfokú perköltség összegét az első fokon megítélt perköltség 50 %-ában kérte megállapítani.

A másodfokú bíróság felhívására a felperes a 2014. november 12-én kelt előkészítő iratában bejelentette, hogy a 2013. április 24-én benyújtott keresetlevelében a keresetét teljes mértékben előadta, azon nem változtatott és teljes terjedelmében idézte azt.

A másodfokú eljárásban is megismételte, hogy a felek közötti szerződéses jogviszony részben átalakult kártérítési kötelemmé, a perben egyértelművé tette, hogy az alperes az 1992. július 13-án kelt megállapodás 2., 9. és 10. pontjaiban írt kötelezettségét megszegte, az átadott terület rendeltetésszerű és a megállapodás céljával összhangban álló használatát meg kívánta akadályozni.

A kellékszavatossági kötelezettség megszegését az alperes azzal nyilvánította ki, hogy a terület használatát, hasznosíthatóságát, az épületek, építmények elhelyezhetőségét nem akarta biztosítani (2. és 9. pont), ezen túlmenően meggátolta harmadik személynek történő használatba adást (10. pont). Ezt követően az alperessel egyezsége akart jutni, amely megghiúsult, mivel változatlanul igényt tartott a megállapodás 2., 9. és 10. pontjaiban foglalt bérbeadói kötelezettség teljesítésére.

A károsodás úgy volt meghatározott elmaradt vagyoni előnyként vagyonban bekövetkezett értékcsökkenés címén, mint ahogy azt az általa megbízott szakértő közreműködője a megbízására kiadott véleményében az egyes kárrészek számításánál visszaigazolta. A felperes károsodása számításba vehető úgy is, hogy a vállalkozással vegyes bérleti szerződésben a vállalkozói munka elvégzésre került a telepítéssel, a gondozás pedig folyamatos a mai napig. E vállalkozási szolgáltatás ellenértékét fejezte ki a bérlet időtartamával az átengedett használati jog értéke. A jogellenes magatartás jogi ténye az ezzel oksági kapcsolatban bekövetkezett károsodás az elsőfokú eljárás során bizonyított. A károsodás mértékét érintően lehet még indokolt egyéb bizonyítási eljárási cselekmény. Ezt célszerűen megelőzte volna a felperes indítványának megfelelő közbenső ítélet meghozatala az érvényesített jog fennállásáról rendelkezve akkor, ha az elsőfokú bíróság a kár mértékére további bizonyítási eszközöket várt volna el a felperestől. A felperes egyébként nem zárkozott el a perben szakértői bizonyítástól sem.

Az alperes a felperes nyilatkozatára benyújtott előkészítő iratában változatlanul fenntartotta az ellenkérelmét.

Összefoglalva a felperes előkészítő iratát előadta, hogy a felperes - a másodfokú bíróság felhívása ellenére - sem a kártérítési igény tételes levezetését, sem a károkozó magatartást, sem a kárt, illetve az okozati összefüggést nem fejtette ki, értékelhető tényállítást nem tett. Erre tekintettel a keresete továbbra sem felel meg a Pp. 121. §-ában foglaltaknak. A szerződésben foglaltak megsértését nem látja bizonyítottnak, a felperes által felhozott jogsértő magatartás - nem akarta biztosítani a használatot - hatósági eljárások keretében zajlott, amely nem jelen pernek a tárgya. A jogellenesség hiányától függetlenül a felperes nem vezette le, hogy milyen kár érte, mivel önmaga hagyott fel a tevékenységgel és folyamatosan birtokában tartotta az ingatlant és a kár milyen konkrét magatartás révén következett be. Ezzel kapcsolatban értékelni kell azt is, hogy a felperes elismerte azt, hogy az alperesi felmondást megelőzően már nem végzett munkát, tevékenységével önként felhagyott az ingatlanon. A középáramos kamat, valamint az elmaradt bérleti díj kamatának 2008. február 1-jei kezdő időpontja is arra enged következtetni, hogy a felperes a kárigényének keletkezését továbbra is a 2004 évi átsoroláshoz köti, amelyet megerősít beadványa utolsó mondata is, amely kárigény - annak megalapozatlan voltától függetlenül is - elévült.

A felperes fellebbezése nem alapos.

Megállapította a másodfokú bíróság, hogy az elsőfokú bíróság eljárási szabályt sértett akkor, amikor a jelen ügyben ítéletet hozott, mivel a felperes keresete annak benyújtásakor úgy szólt, hogy „A felperes ezért keresetet indít az alperessel szemben, az ehhez kötött idézés kérelmével igényelve a hatáskörrel rendelkező és illetékes bíróságtól, hogy a fentiek alapján tűzzön ki tárgyalási határnapot, arra mindkét felet idézze meg, az előadottak, valamint a csatolt okiratok alapján - a Ptk. 277. § (1) és (4) bekezdésének, 312. § (2) bekezdésének, 313. §-ának, 318. § (1) bekezdésének, 355. § (1) és (4) bekezdésének alkalmazásával az alperest kötelezze az elmaradt vagyoni előny és vagyonban bekövetkezett értécsökkenést (többletkiadások) címén számításba vett károsodás megszüntetésére, a kártérítés és késedelmi kamata megfizetésére, valamint marasztalja a felmerült perköltségben.

Felperes kéri a bíróságot, hogy a felperes részéről megbízott közreműködő által összecszerűségében kimunkált (F/13. alatt csatolt) szakértői véleményben foglaltak alapján a saját tevékenység elmaradásából fakadó elmaradt vagyoni előny jogcímen kötelezze az alperest 414.768.625,- Ft tőke és ezen összeg után 2008. február 1. napjától (középarányos időponttól) járó, a Ptk. 301. §-a szerinti mértékű késedelmi kamat, továbbá a saját tevékenységhez nem szükséges területek bérbeadásának elmaradásából fakadó elmaradt vagyoni előny jogcímén 115.815.869,- Ft tőke és ezen összeg után 2008. február 1. napjától járó a Ptk. 301. §-a szerint mértékű késedelmi kamat, továbbá a kár csökkentéséhez, illetve kiküszöböléséhez szükséges költség címén 10.305.925,- Ft (F/14-20. alatt csatolt) megfizetésére."

Keresetmódosításra az elsőfokú eljárásban nem került sor, amit megerősített a 2014. november 12-én kelt - a másodfokú eljárásban előterjesztett - előkészítő iratában maga a felperes.

A Pp. 121. § (1) bekezdés c) pontja szerint a pert keresetlevéllel kell megindítani; a keresetlevélben fel kell tüntetni: az érvényesíteni kívánt jogot, az annak alapjául szolgáló tényeknek és azok bizonyítékainak előadásával.

Mivel a felperes keresetlevele nem felelt meg a Pp. 121. § (1) bekezdés c) pontjában foglaltaknak, ezért az elsőfokú bíróságnak a jogi képviselővel eljáró felperes keresetlevelét a Pp. 124. § (2) bekezdés a) pontja alapján idézés kibocsátása nélkül el kellett volna utasítania. Az elsőfokú bíróság az első tárgyalás kitűzésekor maga is észlelte, hogy a felperes keresetlevele hiányos, mert a 2013. április 26-án kelt 29.G.41.349/2013/2-I. számú végzésével tájékoztatta a felperest arról, hogy az általa hivatkozottak fennállásának igazolásához szükséges annak bizonyítása, hogy az alperes jogellenes magatartásával összefüggésben felperesnek mindösszesen 540.890.419,- Ft összegű kára keletkezett, tehát az alperesi jogellenes magatartást, a kár fennálltát és a kettő közötti okozati összefüggést, továbbá a felperesnek kell bizonyítania a kár összecszerűségét, a késedelmi kamatfizetés kezdő időpontját és mértékét. A figyelmeztetés kiterjedt a Pp. 141. § (2) bekezdésében foglaltakra is. Az alperes a 8. sorszám alatti ellenkérelmében maga is arra hivatkozott, hogy a felperesnek meg kell tudnia határozni az általa érvényesíteni kívánt anyagi jogot és annak ténybeli alapját, illetve a kereseti tényállításoknak világosan meghatározhatónak kell lenni. Erre tekintettel a kereset jelenlegi formában véleménye szerint a bizonyítási eljárás lefolytatására és az érdemi védekezés előterjesztésére alkalmatlan.

Az elsőfokú bíróság annak ellenére, hogy a Pp. 3. §, a Pp. 141. § (2) és (6) bekezdése szerinti tájékoztatásokat és felhívásokat adott ki, az eljárást végig úgy folytatta le, hogy a felperest megfelelő kereset előterjesztésére nem hívta fel, és felülbírálatra nem alkalmas ítéletével utasította el a felperes keresetét.

A másodfokú bíróság ezért a 2014. október 30-án tartott tárgyaláson kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül határozott kereseti kérelmet terjesszen elő, amelyben jelölje meg az általa érvényesíteni kívánt jogot, az annak alapjául szolgáló tényeket, tételesen jelölje meg és vezesse le az egyes, általa megjelölt - 2. 9. és 10. - szerződéses pontok megszegését és az alperes által azzal okozott kárt; ezzel összefüggésben követelésének határidőn belüli érvényesítését. A másodfokú bíróság felhívására a 2014. november 12-én kelt előkészítő iratában a felperes maga nyilatkozott úgy, hogy az eredetileg benyújtott keresetlevelét tartja fenn változatlanul, megismételve egyúttal magát a kereseti petítumot. A másodfokú bíróság felhívására azonban nem vezette le tételesen a kártérítési igényét, sem a károkozó magatartást, sem a kárt és az okozati összefüggést. Mindez pedig azt jelenti, hogy a kereset továbbra sem felel meg a Pp. 121. § (1) bekezdés c) pontjában foglaltaknak, ezért tényállást sem lehet megállapítani és a rendelkezésre álló adatok alapján nem lehet a Pp. 221. § (1) bekezdésének megfelelő döntést hozni.

Megfelelően előterjesztett kereset esetén sem lett volna köteles az elsőfokú bíróság a kiemelt jelentőségű perre tekintettel a Pp. 386/J. §-a alapján a jogvita eldöntése érdekében a bizonyításra szoruló tényekről, a bizonyítási teherről, illetve a bizonyítás sikertelenségének következményeiről a feleket előzetesen tájékoztatni, ezért a kártérítés összezszerűsége vonatkozásában a felperes fellebbezésében a szakértői bizonyítás felvetése egyébként sem értékelhető.

A másodfokú bíróság a perköltség mérséklésére nem látott lehetőséget, figyelemmel a pertárgyértékre, valamint az alperesi jogi képviselő ténylegesen kifejtett munkájára tekintettel, valamint arra, hogy a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a)-b) és c) pontjai alapján meghatározható ügyvédi munkadíj mértékét az elsőfokú bíróság a 3. § (6) bekezdése alapján mérsékelte, mert ezt találta arányban állnak a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel.

A fentiekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján - eltérő indokolással - helybenhagyta.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 239. §-a alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kell az alperesnek a másodfokú eljárásban felmerült költségét megfizetnie, amelyet a másodfokú bíróság a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (5) és (6) bekezdései alapján mérlegeléssel, a ténylegesen kifejtett ügyvédi munkára tekintettel határozott meg.

Budapest, 2015. év február hó 5. napján

Dr. Mika Ágnes s.k.
a tanács elnöke

Dr. Kurucz Zsuzsánna s.k.
előadó bíró

Dr. Gáspár Mónika s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

bírósági tisztviselő