

**Pfv.V.20.046/2008/6.**

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Fördős Péter Ügyvédi Iroda (8000 Székesfehérvár, Pilinszky J. tér 5. II/8., ügyintéző: dr. Fördős Péter ügyvéd) által képviselt felperesnek a dr. Szabadkai József ügyvéd (7000 Sárbogárd, Ady Endre u. 160/B.) által képviselt Sárbogárd Város Polgármesteri Hivatala (7000 Sárbogárd, Hősök tere 2.) alperes ellen közigazgatási jogkörben okozott kár megfizetése iránt a Fejér Megyei Bíróság előtt 3.P.22.273/2006. szám alatt megindított és a Fővárosi Ítéltábla 5.Pf.20.559/2007/2. számú ítéletével jogerősen befejezett perében a felperes által benyújtott 16. sorszámú felülvizsgálati kérelem folytán indult eljárásban - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

### **í t é l e t e t :**

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, a marasztalási tőkeösszeget 924.000 forintról 336.000 (Háromszázharminchatezer) forintra leszállítja.

Mindegyik peres fél viseli az elsőfokú, a másodfokú és a felülvizsgálati eljárásban felmerült költségét.

Kötelezi a felperest, hogy az adóhatóság felhívására fizessen meg az államnak 240.660 (Kettőszáznegyvenezer-hatszázhatvan) forint kereseti, 174.840 (Egyszázhetvennégyezer-nyolcszáznegyven) forint fellebbezési és 174.840 (Egyszázhetvennégyezer-nyolcszáznegyven) forint felülvizsgálati eljárási illetéket. Az ezt meghaladóan le nem rótt kereseti, fellebbezési és felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

### **I n d o k o l á s :**

A felperes keresetében közigazgatási jogkörben okozott kár megfizetésére kérte az alperes kötelezését. Előadta, hogy tulajdonosa volt a s-i 2591. hrsz-ú ingatlanoknak, amelyben kereskedelmi egységet kívánt kialakítani. Az elsőfokú építési hatóság 2000. január 28-án hozott határozattal építési engedélyt adott a részére. A használatbavételi engedély kiadására azonban az alperes felróható magatartása miatt nem került sor. Az ingatlanra bérleti szerződéseket kötött, de a használatbavételi engedély hiányában a hasznosításra nem kerülhetett sor. Emiatt 2000. június

15. és 2003. július 15-e közötti időszakban havi 100.000 forint, összesen 3.700.000 forint bevételtől esett el. Az eljárás elhúzódása miatt 646.970 forint többletköltsége merült fel, amelynek összegével a keresetet felemelte. Az ingatlant a 2003. május 26-án megkötött szerződéssel értékesítette.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. A kereset jogalapját ésösszepszerűségét is vitatta. Előadta, hogy a másodfokú hatóság utasításait betartotta, terhére késedelmes ügyintézés nem állapítható meg. Álláspontja szerint a használatbavételi engedély kiadása iránti eljárás azért húzódott el, mert a felperes a kérelmeit megváltoztatta, a felhívásokat határidőben nem teljesítette. Az általa megbízott műszaki vezető nyilatkozatai az eljárásban komoly zavarokat keltettek.

Az elsőfokú bíróság a 3.P.22.417/2004/7. számú ítélettel kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 1.120.000 forintot és ennek késedelmi kamatát. Indokolása szerint a másodfokú építési hatóság sorozatos megsemmisítő határozatai alapján megállapítható, hogy az alperes eljárása a hatályos jogszabályoknak egyetlen alkalommal sem felelt meg, de a kár bekövetkezésében a felperes felróható magatartása is közrehatott. Alig két héttel a munkálatok megkezdése után a műszaki vezetője nyilatkozatával megerősítve úgy jelentette készre az épület első traktusát, hogy a funkcióváltásról nem értesítette a hatóságot. Ezt később írásban bejelentette, de az ebből adódó szükségszerű módosítás terveit többszöri felhívás ellenére sem ekkor, sem később nem csatolta be. A felperes érdekkörébe tartozó mulasztás, hogy a fűtést és ennek tűzrendészeti vonatkozását a hatóság csak 2000. novemberét követően vizsgálhatta. A kéményt a felperesnek kellett volna megjavíttatnia és erről igazolást hoznia, de ezt elmulasztotta. Az eljárás végső szakában mutatkozó másfél éves holt időért az alperes nem tehető felelőssé. A körülményekből az a következtetés vonható le, hogy a felperes oldalán az érdekmúlás már 2002. februárjában bekövetkezett. Az eset körülményeinek a mérlegelésével a Ptk. 340. §-a alapján az alperesre terheőbb 70-30 %-os kármegosztást alkalmazott.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes és az alperes is fellebbezett. A felperes kérte, hogy a másodfokú bíróság az ítéletet változtassa meg, 2000. novembere és 2003. július 15. közötti időre havi 100.000 forint, összesen 3.250.000 forint elmaradt bérleti díj és ennek késedelmi kamata megfizetésére kötelezze az alperest.

Az alperes fellebbezése szerint az elsőfokú bíróság mind a jogalap, mind azösszepszerűség tekintetében jogszabálysértő ítéletet hozott, ezért kérte annak a megváltoztatását, a kereset elutasítását.

Mivel a felperes a 646.970 forint többletköltség címén érvényesített kártérítési kereset elutasítását nem vitatta, a bérbeadásból elmaradt jövedelem címén érvényesíteni kívánt követelést pedig 3.700.000 forintról 3.250.000 forintra leszállította, az elsőfokú bíróság ítélete az 1.096.970 forint elutasított követelés tekintetében jogerőre emelkedett.

A másodfokú bíróság a 9.Pf.20.757/2005/6. számú ítélettel az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, a fellebbezett részét megváltoztatta, a keresetet elutasította. Indokai szerint az alperes mulasztása, a jogellenes magatartás, vagyis a kártérítési felelősség egyik eleme a rendelkezésre álló építési hatósági iratok alapján megállapítható. A kártérítési felelősség további feltétele a kár, amelynek bekövetkezte és az összecszerűsége tekintetében a bizonyítás a Pp. 164. § /1/ bekezdése alapján a felperest terhelte. A bérleti szerződést tartalmazó iratok a felperes által érvényesített kár bekövetkezésének és összegének hitelt érdemlő bizonyítására nem alkalmasak, mert nem került sor annak a feltárására, hogy a szerződések mikor és milyen okból szűntek meg, megszűnésük összefüggésben áll-e azzal, hogy az ingatlanra az alperes elhúzódo eljárása miatt nem volt használatbavételi engedély. A felperes nem bizonyította, hogy az alperes jogellenes magatartásával okozati összefüggésben kára keletkezett, ezért a keresete megalapozatlan.

A felperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelemre indult eljárásban a Legfelsőbb Bíróság a Pfv.V.20.806/2006/5. számú végzéssel a jogerős ítéletet az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel érintett rendelkezéseire kiterjedően hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot ebben a keretben új eljárásra és új határozat hozatalára utasította. Kifejtette, amennyiben az eljáró bíróságok a felperes által becsatolt szerződéseket nem tartották elegendőnek a bérbeadásból származó elmaradt jövedelem bizonyítására, a Pp. 3. §-ának /3/ bekezdése alapján fel kellett volna hívniuk a felperest e kártérítési igény bizonyítására szoruló további tények szolgáltatására és ennek elmulasztása, illetve sikertelensége következményeire. Károsodás hiányában kártérítési felelősség nem állhat fenn, ezért a kártérítési felelősségnek a Ptk. 339. § /1/ bekezdése szerinti együttes feltételei közül elsődleges annak a bizonyítása, hogy kár keletkezett. A Legfelsőbb Bíróság erre tekintettel az eljáró bíróságok ítéleteinek hatályon kívül helyezéséről és új eljárás elrendeléséről rendelkező végzésében a kártérítési felelősségnek a további tényállási elemeire vonatkozó ténymegállapításokat és indokolást érdemben nem vizsgálta.

Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban tanúbizonyítást folytatott le. A kereseti kérelemnek részben helyt adva 924.000

forint és ennek késedelmi kamata megfizetésére kötelezte az alperest. A tanúvallomásokat és a kereseti kérelemben megjelölt időszakban érvényes önkormányzati rendeletek adatait mérlegelve azt állapította meg, hogy a felperes a perbeli üzletek bérleti díjából 2000. novembere és 2002. augusztusa között havi 60.000 forint bevételt ért volna el. A 70-30 %-os kármegosztásra tekintettel az alperes a 22 hónapra összesen 924.000 forintot és ennek késedelmi kamatát köteles a felperesnek megfizetni.

Az elsőfokú ítélet ellen a felperes a kereseti kérelmének való teljes helytadás, az alperes a kereset teljes elutasítása érdekében fellebbezett.

A másodfokú bíróság a 2000. június 15-étől 2000. október 31-éig terjedő időszakra előterjesztett kereset tárgyában a pert megszüntette, ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, a keresetet elutasította. Indokolása szerint a felperes a kárigényét arra alapította, hogy a hasznosítási céllal vásárolt ingatlant a használatbavételi engedély hiánya miatt nem tudta hasznosítani. A használatbavételi engedély azonban nem a bérleti szerződés megkötéséhez, hanem ahhoz szükséges, hogy a vállalkozó a bérleményt üzletként működtesse. A felperesnek azt kellett volna bizonyítania, hogy használatbavételi engedély nélkül az ingatlant egyáltalán nem tudta hasznosítani, ennek a kötelezettségének azonban nem tett eleget. Ha a felperes a bérleményt üzletként kívánta hasznosítani, jelentősége van annak, hogy az ideiglenes használatbavételi engedély kiadása iránti kérelmét elutasító alperesi határozat ellen nem fellebbezett, így az igényérvényesítésnek a Ptk. 349. § /1/ bekezdésében írt különös feltétele nem valósult meg. Az ideiglenes használatbavételi engedély kiadásának valamely feltétele az eljárás során végig hiányzott, ezért nem lehet alappal feltételezni, hogy az alperes korábbi hiánypótlási felhívás esetén annak a felperes határidőben eleget tett volna, mert az elutasításra éppen a hiánypótlás elmaradása miatt került sor. Az alperes jogellenes magatartása és a bekövetkezett kár között nincs okozati összefüggés, amely az alperesnek a Ptk. 339. § /1/ bekezdése szerinti kártérítési felelőssége megállapítását kizárja.

A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben elsődlegesen annak a megváltoztatását, az alperesnek 3.250.000 forint és ennek késedelmi kamata megfizetésére kötelezését, másodlagosan a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az ügyben eljáró elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. Álláspontja szerint a felülvizsgálni kért ítélet jogszabálysértő. A másodfokú bíróság a Pp. 206. § /1/ bekezdésének a megsértésével a per adataiból okszerűen nem következő megállapításokat tett, azokból helytelen ténybeli és jogi következtetésekre jutott. A felülvizsgálati

eljárásban hozott hatályon kívül helyező végzésben meghatározott keretek között lefolytatott bizonyítási eljárás adatait nem értékelte, ehelyett az ügyet teljesen más alapokra helyezte. Jogellenesen és iratellenesen vont le a tényállásból olyan következtetéseket, amelyek sem az elsőfokú, sem a másodfokú tárgyaláson nem voltak vitatottak. Az új eljárásra vonatkozó utasítás alapján fel sem merülhetett, hogy bizonyítania kellene, a használatbavételi engedély nélkül az ingatlant egyáltalán nem tudta hasznosítani. Téves a másodfokú bíróságnak a kár elhárítására irányuló jogorvoslati kötelezettségre vonatkozó álláspontja is. A használatbavételi engedély kiadásának az elutasítása már azt követően történt, hogy a perbeli ingatlant kényszerből értékesítette.

Az alperes ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban tartását kérte. Álláspontja szerint a felülvizsgálati kérelemmel támadott ítélet megalapozottan hivatkozik arra, hogy az alperes jogellenes magatartása és a bekövetkezett kár között nincs okozati összefüggés. Az elsőfokú bíróság által mérlegeléssel megállapított bérleti díj havi összege eltúlzott, azt a bizonyítás nem támasztotta alá.

A Pp. 270. §-ának /2/ bekezdése szerint a fél a jogerős ítélet felülvizsgálatát a Legfelsőbb Bíróságtól jogszabálysértésre hivatkozással kérheti. A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati eljárás eredményeként megállapította, hogy a felülvizsgálati kérelem részben megalapozott.

A Legfelsőbb Bíróság a megelőző eljárásban hozott jogerős ítéletet azért ítélte megalapozatlannak, ezért jogszabálysértőnek, mert a perben eljáró bíróságok a kár bekövetkezésére ésösszegezésére vonatkozó bizonyítást - a tájékoztatási kötelezettség megsértése miatt - teljeskörűen nem folytatták le.

A felperes megalapozottan hivatkozik arra, hogy a keresetlevélben előadott tényállításai és ezt követően a perben tett nyilatkozatai szerint is a perbeli ingatlant üzletként kívánta hasznosítani. Ezt az általa csatolt okiratok és a tanúvallomások is alátámasztják. A felperes helytállóan hivatkozik arra is, hogy a rendes jogorvoslat igénybevétele az elmulasztása, mint a hatóság kártérítési felelősségét kizáró károsulti önhiba, az adott ügyben nem jöhet szóba. A közigazgatási jogkörben okozott kártérítési felelősségnek a Ptk. 349. §-a /1/ bekezdésében meghatározott anyagi jogi feltétele, hogy a károsult a kár elhárítását a rendes jogorvoslati lehetőség igénybevételevel megkísérelje. Az egységes ítélkezési gyakorlat szerint azonban ha a károsult a kárt az államigazgatási határozat megfellebbezésével nem háríthatta volna el, a rendes jogorvoslati lehetőség kimerítésének a hiánya nem zárja ki az alperes kártérítési felelősségét. A felperes a perben az alperesnek

a 2003. július 15. napjáig terjedő időszakra eső jogszabálysértő és felróható magatartására alapítottan kíván kártérítési igényt érvényesíteni. Az alperes ezt követően, 2003. augusztus 28-án hozta meg a használatbavételi engedély iránti kérelmet elutasító határozatát, amely ellen a felperes nem élt fellebbezéssel. A felperes állított - e használatbavételi engedéllyel össze nem függő - kára pedig már ezt megelőzően bekövetkezett.

A Legfelsőbb Bíróság megítélése szerint a megismételt eljárásban lefolytatott bizonyítás adatainak a Pp. 206. §-a szerinti mérlegelése alapján az elsőfokú bíróság helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy a felperest kár érte amiatt, mert az ingatlant bérbeadás útján nem tudta hasznosítani. Megalapozott az a megállapítása is, hogy az alperes a felperes korábbi használatbavételi engedély iránti kérelmeiről sorozatosan jogszabálysértő határozatot hozott, amelyeket a másodfokú hatóság megsemmisített. A felperest hiánypótlásra nem hívta fel, a jogszabályi rendelkezéseknek meg nem felelő kérelmeit pedig teljesítette. A szakszerűtlen eljárás miatt a jogszabálysértő és felróható magatartása megállapítható. A tanúvallomásokból okszerűen levonható az a következtetés is, hogy az ingatlant üzlet céljára bérbe venni kívánó vállalkozókat befolyásolta az a körülmény, hogy a használatbavételi engedély kiadása iránti eljárás hosszú ideje folyamatban van és bizonytalan, hogy rövidesen jogerős döntéssel zárul-e.

A Legfelsőbb Bíróság nem ért egyet a másodfokú bíróságnak azzal az indokolásával, hogy a felperes károsodása és az alperes felróható magatartása közötti okozati összefüggés azért nem állapítható meg, mert nem lehet alappal feltételezni, hogy az alperes korábbi hiánypótlási felhívása esetén annak a felperes határidőben eleget tett volna. A felperesnek a kérelmeit kellő műszaki ismeretekkel rendelkező szakember segítségével a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelő tartalommal kellett volna előterjesztenie. Az elsőfokú bíróság helytállóan állapítja meg, hogy ebben mulasztás terheli. A kár bekövetkezésében az elvárható magatartást elmulasztó károsult felperes is közrehatott, a magatartásának a következményeit neki kell viselnie, ezért a Ptk. 340. §-ának /1/ bekezdése szerint kármegosztásnak van helye. Az elsőfokú bíróság helyesen mérlegelte, hogy a felperesnek a károkozásban való közrehatása milyen mérvű. Az alperes ellenkérelmében azonban megalapozottan hivatkozik arra, hogy a bizonyítási eljárás során felmerült bizonyítékoknak a Pp. 206. §-ában foglalt jogszabályi rendelkezéseket sértő, okszerűtlen mérlegelésével állapította meg, vajon a felperes az ideiglenes használatbavételi engedély birtokában milyen összegű bérleti díjat érhetett volna el. A tanúvallomások egyértelműen nem támasztják alá azt a következtetést, hogy a szabadforgalomban a bérleti díj elérhette volna az önkormányzati rendeletben megállapított bérleti díj háromszorosát. A Legfelsőbb Bíróság ezért a perben lefolytatott bizonyítás adatait mérlegelve, az elmaradt bérleti díj összegét az

elsőfokú bíróság által megállapított díj 50 %-ának megfelelő összegben állapította meg. Egyetértett az elsőfokú bíróságnak a hatályon kívül helyezést megelőzően hozott ítélete indokolásával, amely szerint a felperes 2000. november és 2002. februárja közötti időszakban, 16 hónapig tudta volna az ingatlanát bérbeadás útján hasznosítani. Az elmaradt jövedelemként keletkező kára ezért 16 hónapra 336.000 forint.

A kifejtettekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának /4/ bekezdése alapján hatályon kívül helyezte. Mivel a döntéshez szükséges tények megállapíthatók, helyette az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatásával a jogszabályoknak megfelelő új határozatot hozott.

A Pp. 270. §-ának /1/ bekezdése értelmében alkalmazandó Pp. 81. §-ának /1/ bekezdése alapján úgy rendelkezett, hogy mindegyik fél viseli a perben felmerült saját költségét.

A felperes a feljegyzett eljárási illetékből a peresztesség arányának megfelelő összegű illetéket a Pp-nek ugyanezen §-a és a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet (R.) 13. §-ának /2/ bekezdése alapján köteles az állam részére megtéríteni. A fennmaradó eljárási illetéket az alperes személyes illetékmentességére tekintettel az R. 13. §-ának /1/ bekezdése és 14. §-a értelmében az állam viseli.

Budapest, 2008. március 6.

Dr. Uttó György s.k. a tanács elnöke, dr. Bella Mária s.k. bíró,  
dr. Erményi Lajos s. k. bíró

Nné

A kiadmány hitelél:  
tisztviselő