

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.V.21.167/2014/20. szám

A Kúria dr. Szenthe Zsolt ügyvéd által képviselt I. rendű és a - jogi képviselő nélkül eljáró jogelőd - dr. Knáb Gabriella ügyvéd által képviselt jogutód II. rendű felpereseknek, a Szabó Ügyvédi Iroda (eljáró ügyvéd: dr. Szabó Tamás) I. rendű és dr. Rost Sándor ügyvéd által képviselt II. rendű alperesek ellen kártérítés megfizetése iránt, a Tatabányai Törvényszék előtt 4.P.21.286/2010 szám alatt folyamatban volt perében a Győri Ítéltábla Pf.V.20.055/2013/17. számú ítélete ellen az I. rendű alperes által 2014. június 29. napján 85. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem és az I. rendű felperes 2014. október 1. napján Pfv.6. sorszámon benyújtott felülvizsgálati ellenkérelme folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

Ítéletet

A Kúria a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelemmel támadott részében hatályon kívül helyezi és az elsőfokú ítéletet részben megváltoztatja, az I. rendű alperes vonatkozásában a keresetet elutasítja.

Az I. rendű alperes első- és másodfokú - illetékre is kiterjedően - perköltségben történő marasztalását mellőzi.

Kötelezi az I. rendű felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperes részére 1.140.895,- (egymillió- száznegyvenezer-nyolcszázkilencvenöt) forint első- és másodfokú, valamint felülvizsgálati perköltséget.

Kötelezi a II. rendű felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperes részére 1.892.412,- (egymillió-nyolcszázkilencvenkétezer-négyszázötvenkettő) forint első- és másodfokú, valamint felülvizsgálati perköltséget.

Megállapítja, hogy a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

Az irányadó tényállás szerint a II. rendű felperesi jogelőd kizárólagos tulajdona volt azingatlan, amelyben két üzlethelyiséget alakítottak ki. A II. rendű felperes jogelődje az I. rendű alperessel 2001. október 31., majd 2003. május 15. napján szerződést kötött 6 darab, majd további 15 darab parkolóhely megváltására bruttó 900.000,- forint, illetve 2.250.000,- forint értékben. Az I. rendű alperes vállalta, hogy az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) 42. § (11) bekezdése és a Város Önkormányzatának 34/1999. (XII.9.) KT.sz. rendeletének megfelelően biztosítja a megváltott parkoló és rakodóhelyet.

2003. május 5. napján a II. rendű jogelőd felperes mint bérbeadó és az I. rendű felperes mint bérlő bérleti szerződést kötöttek a perbeli ingatlanban kialakított 350 m² területű üzlethelyiségre. A szerződés VII/5. pontja szerint a bérlő rendkívüli felmondással élhet a bérbeadó súlyos szerződésszegése - az ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmatlansága - esetére. A bérlet időtartalmát több alkalommal módosították, a 2008. június 16. napján kelt utolsó szerződésmódosítás szerint a bérlet időtartalma 2009. január 1. napjától 2011. december 31. napjáig tartott.

Az ingatlanban található másik üzlethelyiséget mint bérleményt a II. rendű felperes részére adta bérbe a 2007. január 22. napján megkötött - a fentiekkel egyező feltételeket tartalmazó - szerződéssel. A bérlet időtartalma előbb 2008. január 31. napjáig, majd 2009. január 31. napjáig szólt.

2007. szeptember 21. napján az I. rendű alperes szindikátusi megállapodást kötött a Kft.-vel az I. rendű alperes tulajdonában álló és a II. rendű jogelőd felperes ingatlanával szomszédos ingatlanokon szállodafürdő- és konferenciakomplexum kialakítása céljából. Ennek keretében I. rendű alperesi többségi tulajdonú projektcéget hoztak létre, a Szálloda és Fürdő Beruházó és Üzemeltető Kft.-t, a II. rendű alperest. A tervezett beruházás területe, amely régészeti lelőhelynek minősült, a két üzlet előtti területet, az ott lévő parkolókat is érintette. A II. rendű alperes a régészeti lelőhely próbafeltárásának elvégzésére 2008. október 21. napján megállapodást kötött, amelyben 2009. február 27. napjáig, de legkésőbb a biztosított területre lépéstől számított 64. munkanapra vállalta a próbafeltárás lezárását. A II. rendű alperest terhelte a tulajdonosi hozzájárulás beszerzésének és a terület helyreállításának kötelezettsége. Az I. rendű alperes tulajdonosi hozzájárulásában a 2 ütemű régészeti feltárás megvalósulásának feltételét kötötte ki. A második ütem területén csak akkor kezdhetők meg a munkálatok, ha az első területen a feltárások befejezése után kialakítanak egy közforgalom részére használható, ideiglenes parkolót. A régészeti feltárás 2008. november 21. napján kezdődött el, de csak mindkét ütem befejeztével együtt tekintette lezárhatónak a feltárást, ezért a tulajdonosi hozzájárulásban kikötött feltétel nem teljesülhetett. Az erre

vonatkozó II. rendű alperesi tájékoztatást az I. rendű alperes intézkedés nélkül tudomásul vette. Az első ütem területét 2008. november 21. napján, míg a második ütem területét 2009. január 7. napján zárták le. A teljes lezárás után az üzletek nehezen megközelíthetővé váltak, a magas palánkok miatt a portál láthatósága beszűkült. A parkolóhelyeket - bontási engedély nélkül - felbontották, az üzletben vásárol árukat a vevők gépkocsival közvetlenül nem tudták elszállítani. Az árufeltöltésre csak egy később biztosított szervizút szolgált, ahol azonban a magánszemélyek gépjárműinek parkolása akadályozta a rakodást.

A munkálatok befejezését követően 2009. május 15. napján adta vissza a helyszínt a II. rendű alperesnek, aki a helyreállítást elmulasztotta, részleges tereprendezés csak 2010. végén, 2011. elején történt.

A régészeti feltárások kezdetét megelőzően, 2008. október 15. napján a bérleti szerződést a VII/5. pontja alapján felmondta arra hivatkozással, hogy az építkezés következtében várhatóan kialakuló helyzet a bérlemény rendeltetésszerű használatát akadályozni fogja, a gazdaságos működést ellehetetleníti.

Ugyanezen okból 2009. augusztus 24. napján a bérleti szerződés VII/5. és IX/1.12. pontjára hivatkozással az I. rendű felperes is rendkívüli felmondással élt. Mindkét üzlethelyiség megüresedését követően a II. rendű felperesi jogelőd eredménytelenül próbálta az ingatlanokat bérbe adni. Végül a 2011. június 21. napján kelt bérleti szerződéssel adta bérbe a perbeli ingatlant a Kft. részére. A Hatóság 2009. október 2. napján kelt határozatában pénzbírságot szabott ki a II. rendű alperessel szemben, mivel a közparkolókat engedély nélkül szüntette meg. A Hivatal 2010. december 8. napján kelt határozatában építésügyi bírsággal sújtotta a II. rendű alperest a gyalogos rámpa engedély nélküli részleges elbontása miatt.

Az I. rendű felperes keresetében az új üzlet megnyitása miatt 9.437.990,- forint, elmaradt haszon címén 7.970.041,- forint egyetemleges megfizetésére kérte kötelezni az alpereseket a Ptk. 339. § (1) bekezdése alapján. Álláspontja szerint az I. rendű alperes jogellenesen járt el, mivel a parkolók megszüntetésével, a gazdaságos működés ellehetetlenülésével kialakult helyzet megszüntetése iránt nem intézkedett. A parkolóhelyek megváltására vonatkozó szerződésben foglalt kötelezettségének nem tett eleget. Az I. rendű alperest az építkezéssel érintett terület tulajdonosaként, hatóságként és a II. rendű alperest irányító többségi tulajdonosként is felelősség terheli. A II. rendű alperes a közparkolókat jogerős engedély nélkül bontotta el és a feltárás befejezését követően sem állította helyre a területet, ideiglenes parkolási lehetőségről sem gondoskodott. Az alperesek magatartása nála nyereségcsökkenést eredményezett: a határozott idejű bérleti szerződések felmondására és az üzlet elköltöztetésére is emiatt kényszerült.

A II. rendű felperes keresetében 35.308.591,- forint megfizetésére

kérte kötelezeni az alpereseket. Az alperesek magatartása miatt kialakult kára az elmaradt bérleti díjakból, az át nem hárítható rezsiköltségekből és a korábbi bérlők és a Kft. által fizetett bérleti díj különbözetéből tevődött össze. Keresetét a Ptk. 318. § (1) bekezdésére, a 339. § (1) bekezdésére, 344. §-ra és a 100. §-ra alapította.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az elsőfokú bíróság egyetemlegesen kötelezte az alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az I. rendű felperesnek 11.408.950,- forintot és járulékait, míg a II. rendű felperesi jogelőd részére 18.924.115,- forintot és járulékait. Ezt meghaladóan a kereseteket elutasította. Ítéletének indoklásában kifejtette: a szerződésen kívül okozott és a szerződésszegéssel okozott kár megtérítése iránti igények érvényesítése között a Ptk. sorrendiséget nem állapít meg. Ezért nem fogadta el az I. rendű alperesnek azt az érvelését, hogy az I. rendű felperes az alperesekkel szemben előterjesztett kárigénye időelőtti mindaddig, amíg a II. rendű felperesi jogelőddel szemben a bérleti szerződés megszegésére alapított kártérítési igény érvényesítését meg nem kísérli. Az I. rendű alperes permegszüntetésre irányuló kérelme ezért alaptalan. A kárt az alperesek okozták, ezért a Ptk. 339. § alapján egyébként is ők kötelesek azt megtéríteni. A szóban forgó építési munkálatok az I. rendű alperes ingatlanán folytak, illetve az alperesek közös érdekeltségű beruházására tekintettel az I. rendű alperest is felelősség terheli a régészeti feltárások kárkövetkezményei miatt. Az I. rendű alperes a parkolók megváltására vonatkozó szerződésben foglalt kötelezettségeit megszegte: a parkolóhelyek felbontásához hozzájárult és a feltárás befejezése után sem gondoskodott a helyreállításról. A II. rendű alperes engedély nélkül bontotta el a parkolókat, ideiglenes parkolót nem létesített, a tereprendezést sem végezte el megfelelő időben. A parkolási nehézségek okozta forgalomcsökkenés vezetett a felperesek közötti bérleti szerződés felmondásához, az I. rendű felperes üzletének kényszerű áthelyezéséhez. A károk összegét az aggálytalannak tartott könyvszakértői vélemények alapján állapította meg. A II. rendű felperesi jogelőd kötött bérleti szerződésének felmondásából eredő kárigényét elutasította, mert az alperesek jogellenes magatartása és a II. rendű felperesi jogelőd ebből eredő kára között okozati összefüggést nem talált. Kitért arra, hogy a felperesek kárenyhítési kötelezettségüknek eleget tettek, a forgalom növelése érdekében az elvárható intézkedéseket megtették.

Az elsőfokú ítélettel szemben az I. rendű alperes nyújtott be fellebbezést. Elsődlegesen az ítélet hatályon kívül helyezését és a Pp. 130. § (1) bekezdés f) pontjára figyelemmel a Pp. 157. § a) pontja alapján a per megszüntetését, érdemi fellebbezési kérelmében az ítélet megváltoztatását és a kereset vele szembeni elutasítását kérte. Álláspontja szerint az I. rendű felperes a II. rendű

felperesi jogelőd szerződésszegése miatt szüntette meg a bérleti szerződést. A felperesek egymás közötti viszonyában nincs jelentősége annak, hogy a II. rendű felperesi jogelőd szerződésszegésének oka az alperesek magatartásában keresendő. Ha az alperesek a felpereseknek szerződésen kívül kárt okoztak is, ennek jogkövetkezményei felől csak a bérleti szerződés megszegéséből eredő kárkötelem jogkövetkezményeinek levonását követően határozhat a bíróság. A felperesek kára kizárólag a II. rendű alperesnek azzal a magatartásával lehetett okozati összefüggésben, hogy a közparkolókat engedély nélkül elbontotta és a munkálatok befejezését követően a terület állapotát nem állította helyre. A II. rendű alperes eljárására az I. rendű alperesnek nem volt ráhatása. Nem szegte meg a parkolók megváltására vonatkozó megállapodást, mivel abban nem vállalt olyan kötelezettséget, hogy a II. rendű felperesi jogelőd részére kifejezetten a szomszédos ingatlanon biztosít parkolóhelyet. Vitatta, hogy az I. rendű felperes nyereségcsökkenése és az alperesek magatartása között okozati összefüggés áll fenn. Állította továbbá, hogy a felperesek a kárenyhítési kötelezettségüknek sem tettek eleget.

A II. rendű alperes a fellebbezésében ugyancsak az ítélet megváltoztatását és a kereset elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy az I. rendű felperes bevételcsökkenése a gazdasági válság eredménye, s nem a felperesek által állított okból következett be. A felperesek a fellebbezési ellenkérelmükben az ítélet helybenhagyását kérték.

A másodfokú bíróság részbizonyítás lefolytatását követően meghozott jogerős ítéletével az elsőfokú ítélet fellebbezett rendelkezéseit a per főtárgya tekintetében helybenhagyta, az elsőfokú perköltségre vonatkozó ítéleti rendelkezéseket részben megváltoztatta. A jogerős ítélet indokolása szerint az elsőfokú bíróság nem foglalhatott állást a rendkívüli felmondás jogszerűsége kérdésében, mivel az nem képezte az eljárás tárgyát. A felperesek alperesekkel szembeni deliktuális alapú kárigény érvényesítése nem idő előtti, ezért a per megszüntetésére nem volt ok. Helyes az elsőfokú bíróságnak az a jogi álláspontja, hogy a Ptk. a szerződésen kívül okozott és a szerződésszegéssel okozott kártérítési igény érvényesíthetőségét illetően sorrendiséget nem állapít meg. A felpereseknek a jogalap körében a Ptk. 349. § (1) bekezdésére való hivatkozása alaptalan, figyelemmel arra, hogy az I. rendű alperes mint polgári jogviszonyok alanya járt el, hatósági jogkört nem gyakorolt. Alappal hivatkozott az I. rendű alperes arra, hogy az építkezéssel érintett ingatlanon fennálló tulajdonosi minősége a kártérítési felelősséget jelen tényállás mellett nem alapozza meg. Az I. rendű alperes mint az ingatlan tulajdonosa károkozó tevékenységet nem fejtett ki, a II. rendű alperes irányában ellenőrzési, utasítási jogosultsága és kötelezettsége nem állt fenn. A beruházónak nem minősülő I. rendű alperes nem tartozik kártérítési felelősséggel azon az alapon sem, hogy a beruházó cégben többségi tulajdonnal

rendelkezik. A Ptk. 100. §-a és a 339. § (1) bekezdése alapján a II. rendű alperes kártérítési felelőssége állapítható meg, ezen a jogcímen az I. rendű alperes nem marasztalható. Az I. rendű alperes azonban megszegte a II. rendű felperesi jogelőddel kötött megállapodásban foglalt parkoló biztosítási kötelezettségét. A felek a megállapodásban helyrajzi számmal nem jelölték meg, hogy az önkormányzat mely ingatlanon köteles biztosítani a megváltott parkoló helyeket. Az OTÉK 42. § (2) bekezdéséből megállapítható, hogy a parkolóhely és a rakodóhely megváltásának célja az ingatlan rendeltetésszerű használatának a biztosítása. Az üzlethelyiség céljára szolgáló ingatlan rendeltetésszerű használatához nélkülözhetetlen a közvetlen és közeli parkolási lehetőség. Az I. rendű alperes a megállapodásban foglaltaknak 2008 novemberétől 2009. év végéig nem tett eleget, ezért kártérítési felelőssége a Ptk. 318. § és a 339. § (1) bekezdése alapján megállapítható. Az alperesek a parkoló biztosítására irányuló kötelezettségüknek nem tettek eleget, a felperesek kárait közösen okozták, egyetemleges kötelezettség terheli őket.

A jogerős ítélet ellen az I. rendű alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, melyben elsődlegesen a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a Pp. 157. § a) pontja és a 130. § (1) bekezdés f) pontjára figyelemmel a per megszüntetését kérte, érdemi kérelme az ítélet megváltoztatására és a kereset elutasítására irányult. Arra hivatkozott, hogy a jogerős ítélet sérti: a Ptk. 318. § (1) bekezdését, a 339. § (1) bekezdését, a 344. § (1) bekezdését, a Pp. 157. § a) pontját, a 206. § (19) bekezdését, valamint az OTÉK 42. § (11) bekezdését. Álláspontja szerint az eljáró bíróságok téves jogi álláspontot fogadtak el a tekintetben, hogy az I. rendű felperesnek az alperesekkel szembeni kereseti kérelme nem idő előtti. A felperesek a keresetlevelükben rögzítették, hogy a közöttük létrejött bérleti szerződés II. rendű felperesi jogelőd által történő rendkívüli felmondásával, így a szerződés megszegésével az I. rendű felperest kár érte. Nincs jelentősége annak, hogy a II. rendű felperesi jogelőd szerződésszegésének az alperesek magatartása az oka. Vitatta, hogy a bíróságok a rendelkezésre álló szakértői vélemények és egyéb bizonyítékok alapján helyesen állapították meg azt, hogy az I. rendű felperest a II. rendű felperesi jogelőddel kötött helyiségbérleti szerződés felmondását megelőzően kár érte, azaz az I. rendű felperest ért kár és az okozati összefüggés hiányára hivatkozott.

Állította, hogy az eljáró bíróságok, az OTÉK 42. § (11) bekezdésében foglaltakat tévesen értelmezték. A jogszabály helyes értelmezése szerint a jogalkotói cél az üzlettel szomszédos ingatlanon ki nem alakítható parkolók parkolóházakban kialakított parkolókkal való kiváltása volt. Sem az OTÉK rendelkezéseiből, sem a felek közötti megállapodás tartalmából nem következik a közvetlen

és közeli parkolás biztosításának kötelezettsége. A jogerős ítélet indokolásából olyan téves értelmezés vonható le, mintha az II. rendű felperesi jogelőd a parkolóhely megváltására vonatkozó megállapodásban megvásárolta volna a szomszédos ingatlanokon lévő parkolóhelyeket. Ebből következik, hogy a II. rendű felperesi jogelőd I. rendű alperessel szembeni keresete alaptalan. Egyebek mellett vitatta az ítéletekbe foglalt egyetemleges alperesi marasztalást is, mivel az eljáró bíróságok is csak „részszokozati” összefüggést állapítottak meg az I. rendű felperesi kár és az I. rendű alperes magatartása között.

Az I. rendű felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem alapos.

A Pp. 270. §-ának (2) bekezdése a jogerős ítélet felülvizsgálatát csak jogszabálysértés esetén teszi lehetővé. A Kúria a felülvizsgálati eljárásban a Pp. 275. §-ának (1) és (2) bekezdése értelmében a jogerős ítéletet az abban megállapított tényállás alapján a felülvizsgálati kérelem korlátai között vizsgálhatja felül.

A másodfokú bíróság a Ptk. 100. §-a és a Ptk. 339. § (1) bekezdése alapján megállapította a II. rendű alperes kártérítési felelősségét. Ítéletének indokolása szerint a szomszédjogok szükségtelen zavarással okozott megsértéséből eredő kárigény a kárt okozó magatartást ténylegesen megvalósító használóval szemben, s nem az ingatlan tulajdonosával szemben érvényesíthető. Mivel az I. rendű alperes mint az érintett ingatlan tulajdonosa zavaró tevékenységet nem fejtett ki, ezért a Ptk. 100. §-ára alapított kártérítés jogcímén nem marasztalható.

A jogerős ítélet a Ptk. 318. §-a, 339. §-a és az OTÉK 42. § (11) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelmet előterjesztő I. rendű alperes szerződésszegésért való felelősségét állapította meg, mivel a II. rendű felperessel kötött megállapodásokban foglalt parkoló biztosítási kötelezettségét megszegte.

Az OTÉK hivatkozott 42. § (11) bekezdése értelmében, ha a település adottságai lehetővé vagy szükségessé teszik, a települési önkormányzat a település egész vagy rész területén - a helyi parkolási rendeletben szabályozva - a (2) bekezdés szerinti gépjármű-várakozóhelyek (parkolók) kialakítását legfeljebb 500 m-en belüli parkolóházban vagy a közterületek közlekedésére szánt területe egy részének, illetőleg a közforgalom céljára átadott magánút területe egy részének felhasználásával az út kezelőjének hozzájárulásával megengedheti. Ilyen esetekben a várakozóhelyek (parkolók) megépítése, továbbá azok használata és fenntartása a parkolási rendeletben rögzített feltételekhez köthető. A parkolási

lehetőség ellenértékeként a várakozóhelyek (parkolók) kiépítését, illetőleg a meglévők használhatóságát és fenntartását:

- parkolóház esetében legkésőbb öt éven belül,
- közlekedési területen megvalósuló várakozóhelyek (parkolók) esetében legkésőbb egy éven belül biztosítani kell.

Helyes az I. rendű alperes által a felülvizsgálati kérelemben előadott érvelés: sem a Megállapodás tartalma, sem az OTÉK hivatkozott rendelkezése nem utal a jogerős ítéletben megfogalmazott azon tényre, mely szerint az I. rendű alperest a bérlemények közvetlen közelében parkolóhely biztosítási kötelezettség terhelte. Erre a jogerős ítélet indoklásával ellentétben az OTÉK 42. §-ának más bekezdéséből sem lehet következtetni. A hivatkozott jogszabályhely (1)-(10) bekezdése a járművek telken belüli elhelyezésére vonatkozó kötelezettséget fogalmaz meg az ingatlanok tulajdonosai számára. A (11) bekezdés azt az esetkört szabályozza, amikor a telken belüli parkolóhelyek, rakodóhelyek kialakítása nem lehetséges, ezért azokat más, az építéssel érintett ingatlanon kívül kell elhelyezni. Ezért volt szükség a II. rendű felperes és az I. rendű alperes közötti Megállapodásra, amely nélkül a II. rendű felperes az érintett ingatlan tekintetében építési, használatbavételi engedélyt nem kaphatott volna. Az I. rendű alperest nem terhelte a közvetlen közeli parkolási lehetőség biztosítása a II. rendű felperes részére, szerződést nem szegett, így a Ptk. 318. §-a és a Ptk. 339. §-a alapján kártérítési felelősség nem terheli. A Kúria ezért a jogerős ítélet felülvizsgálati kérelemmel támadott rendelkezését a Pp. 275. §-ának (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és az elsőfokú ítéletet megváltoztatta, az I. rendű alperes vonatkozásában a keresetet elutasította.

Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelme eredményre vezetett, ezért az őt terhelő kötelezettséget minden díjtételre mellőzni kellett. Az I. és a II. rendű felperesek a Pp. 270. §-ának (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelesek megtéríteni az I. rendű alperes első- és másodfokú, továbbá felülvizsgálati eljárási költségét.

Az I. rendű alperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2015. szeptember 7.

Dr. Molnár Ambrus s.k. a tanács elnöke Dr. Szűcs József s.k. előadó
bíró Dr. Madarász Anna s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő