

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.761/2015/6. szám

A Debreceni Ítéltábla Dr. Valovits Viktória ügyvéd (cím) által képviselt **felperes neve** (cím) felperesnek - dr. Nagy Andrea ügyvéd (cím) által képviselt I.rendű alperes neve I. rendű és II.rendű alperes neve II. rendű (mindketten: cím) alperesek ellen közigazgatási jogkörben okozott kár megtérítése iránt indított perében a Miskolci Törvényszék 10.P.22.399/2011/94. sorszámú ítélete ellen az alperesek 100. sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, a fellebbezett részét részben megváltoztatja: a II. rendű alperes által fizetendő összeget 3 816 319 (Hárommilliónyolcszáztizenhatezer-háromszáztizenkilenc) forintra leszállítja azzal, hogy a késedelmi kamat kezdő időpontja 2008. június 1.; mellőzi a II. rendű alperes kötelezését perköltség fizetésére, a felperes köteles megfizetni a II. rendű alperesnek 15 nap alatt 37 800 (Harminchétezer-nyolcszáz) forint általános forgalmi adót tartalmazó 161 670 (Egyszázhatvanegyezer-hatszázhetven) forint elsőfokú perköltséget; a felperes által fizetendő elsőfokú eljárási illetéket 394 380 (Háromszázkilencvennégyezer-háromszáznyolcvan) forintra felemeli, az állam által viselt illetéket 231 620 (Kettőszázharmincegyezer-hatszázhusz) forintra leszállítja.

Az ítéltábla akként rendelkezik, hogy mindegyik fél maga viseli a saját fellebbezési költségét. A felperes köteles megfizetni az állam javára 305 633 (Háromszázötezer-hatszázharminchétfour) forint fellebbezési illetéket a székhelye szerinti adó- és vámigazgatóság felhívásában megjelölt módon és számlára.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

A felperes kérelmére a II. rendű alperes jegyzője 2007. május 14-én jogerős **0000-3/2007.** számú határozattal engedélyezte az **E., G.** u. 2/b. szám alatti lakóház gyógyszer-tárrá és lakóházzá történő átalakítását, bővítését, és garázs építését. 2007. augusztus 24-én hozott, november 23-án jogerős **0000-4/2007.** számú határozatával az engedélyes határozatot hatályon kívül helyezte és a felperest az építés leállítására kötelezte. Az indokolás szerint a helyi építési szabályzat 30 % beépítettséget enged, ami az engedélyes terv szerint 39 %. A felperesnél az eredménytelen fellebbezése és a terv módosítása kapcsán illeték, valamint ügyvédi és tervezői díj címen 324 500 forint kiadás merült fel.

A kivitelező 2007. szeptember 13-án a munkaterületről levonult, 2007. szeptember 6-át követően már csak állagmegóvást és a bővítményt nem érintő munkát végzett.

A módosított terv alapján a jegyző 2008. április 23-án jogerős 001-8/2008. számú határozatával az építést engedélyezte. A garázst le kellett bontani, csak nyitott gépkocsi tároló kialakítására volt lehetőség. Az épület alapterületének csökkentése érdekében a bővítményben el kellett bontani a kazánhelységet és a szociális blokkot (WC-mosdó-zuhany, öltöző), azok elhelyezése érdekében a belső teret át kellett alakítani. Mindez a felperesnek 3 816 319 forint többletkiadást jelentett a garázs építési költsége nélkül.

A felperes 2007. május 22-én a gyógyszerértár helysége évi nettó 8 000 000 forint bérleti díj ellenében 2007. november 1-től bérleti szerződést kötött az E. Kft-vel. Az ÁNTSZ 2007. március 5-én engedélyezett gyógyszerértár működtetési jogot az építkezés leállítását követően felfüggesztette, majd 2008. november 5-én jogerős határozatával a közforgalmú gyógyszerértár létesítési és működési engedélyt kiadta.

A felperes a keresetében az alpereseket vagylagosan kérte kötelezni közigazgatási jogkörben okozott káraként 4 059 507 forint építési, 325 000 forint egyéb költség, valamint 6 000 000 forint elmaradt bérleti díj megfizetésére. Az építési engedély kiadását kirívóan súlyos jogsértésnek állította.

Az alperesek az ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték.

Az elsőfokú bíróság az ítéletével a II. rendű alperest kötelezte 7 640 819 forint, annak 2008. április 1-től a kifizetésig esedékes késedelmi kamata és 519 900 forint perköltség megfizetésére. A felperest 164 600 forint illeték megtérítésére kötelezte és megállapította, hogy ezt meghaladóan az illetéket az állam viseli. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Az elsőfokú bíróság az ítéletének az indokolásában a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 339. §-ának (1), a 349. §-ának (1) és (3) bekezdése felhívásával a kereset részbeni alaposágáról foglalt állást azzal, hogy a kártérítési jogviszony alanya a kártérítő oldalon a II. rendű alperes. Kirívóan súlyos jogsértés a részéről, hogy az építési engedélyt a helyi jogszabály beépítettségre vonatkozó, nyilvánvaló és egyértelmű előírásának a megsértésével adta ki.

F. Bné, Sz. Zs. és H. J. tanúk érdektelennek ítélte vallomását azért nem vette figyelembe, mert a tényállás megállapítására az egzakt építési dokumentációt, az építési naplót és a szakértői véleményt ítélte alkalmasnak. A kivitelező részéről meghallgatott tanú vallomása és szakértő igazságügyi szakértő kiegészített véleménye alapján megállapította, hogy az engedett beépítési százalékot a bővített épület a garázs nélkül is meghaladta, a felperesnél a jogsértéssel okozati összefüggésben felmerült kár 3 816 319 forint bontási és átépítési költség, amely az engedélyes tervtől eltérően kivitelezett garázs bontását nem tartalmazza. Alaptalannak találta az alperesek állítását a szintmagasságtól való eltérésre arra hivatkozással, hogy az építkezés meglévő sorházi épület bővítése és átalakítása volt, a belső szintek eleve adottak voltak. Ily módon az átalakított épület párkány és gerinc-, illetve homlokzat magassága nem változott.

Az elsőfokú bíróság a kármegosztásra nem látott alapot. Álláspontja szerint a felperes a Ptk. 340. §-ának (1) bekezdése alapján kárenyhítési kötelezettségének eleget tett. Az új engedélyes tervet 2008. februárban benyújtotta, lépéseket tett további terület vásárlása és az I. rendű alperesnél a településrendezési terv módosítása érdekében is. Az építkezést a kivitelező májusban folytatta és augusztusban befejezte.

Alaposnak ítélte a felperes további 324 000 forint kárigényét is, amely költségként az engedélyes terv készítése és a jogorvoslat érdekében a II. rendű alperes magatartásával ok-okozati

összefüggésben merült fel. Az ÁNTSZ irata alapján azt állapította meg, hogy ha a patika nyitás tervezett időpontjától, 2007. november 1-től az ingatlant a felperes hasznosítani tudta volna, a bérleti díjtól nem esett volna el. A bérleti díj címen érvényesített kárként a szakértő által megállapított évi 3 500 000 forintot fogadta el.

Az alperesekkel szemben vagylagosan előterjesztett kereset kapcsán úgy foglalt állást, hogy az I. rendű alperes vonatkozásában a felperes nem tekinthető pervesztesnek. A perköltség viseléséről a felperes 75 % arányú pernyertességére figyelemmel határozott. Perköltségként figyelemmel volt a felek által előlegezett szakértői díjra. A felperes jogi képviselőjének munkadíját megbízási szerződés alapján bruttó 525 590 forintban, a II. rendű alperes oldalán bruttó 174 191 forintban állapította meg.

Az alperesek fellebbezési kérelme elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének a részbeni megváltoztatására, a kereset elutasítására, másodlagosan a hatályon kívül helyezésére irányult. Indokaik szerint az alperesek marasztalására vagylagosan előterjesztett kereset nem mentesíti a felperest a pernyertes I. rendű alperes perköltségének a viselése alól. A II. rendű alperes a jogalap tekintetében annak tulajdonított jelentőséget, hogy a város főépítésze készítette a hatóságot félrevezető nyilatkozata szerint a helyi építési szabályzatnak is megfelelő engedélyes tervet. A kár összecszerűségét is kifogásoló fellebbezés szerint a szakértői vélemény bizonytalan, megalapozatlan, az eredetileg épületbővítésként, majd hátsó teraszként kialakított rész építési költsége nem lehet a felperes kára. Az elmaradt bérleti díj kapcsán kifejtettek szerint a felperes az első engedélytől is eltért, így használatba vételi engedélyt nem kaphatott volna. 2008. április 3-ig nem nyújtott be szabályszerű építési tervet, késedelme kizárólag a terhére értékelhető, ezzel a kárenyhítési kötelezettségét is elmulasztotta. Az épületgépezeti szerződés is igazolja azt, hogy 2008. október 1-jén a gyógyszerterát nem lehetett volna kinyitni. A fellebbezés a kármegosztás kérdése kapcsán kiemelte, hogy a felperes helyi építési szabályokat sértő építési engedély iránt kérelmet nyújtott be, az építési munkát a leállítás ellenére folytatta. A felperes építési tevékenysége jogellenes amiatt, hogy a kivitelezés során az engedélyezett tervtől is eltért a garázs méretét és a magassági szintet illetően. Kifogásolta a tanúvallomások kizárását a bizonyítékok közül, figyelemmel arra, hogy az építési dokumentáció nem teljes, az építési napló csak a kőműves munkára vonatkozott.

A felperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet fellebbezett rendelkezéseinek a helybenhagyását indítványozta arra hivatkozással, hogy ebben a keretben az elsőfokú bíróságnak a helyesen megállapított tényállás alapján hozott ítélete érdemben és indokaiban is egyaránt helyes. Ugyanakkor az ellenkérelme az volt, hogy az ítélet tábla az elsőfokú ítéletet a javára változtassa meg, a II. rendű alperest a kereseti kérelme szerint 6 millió forint elmaradt bérleti díjban és a teljes perköltségben marasztalja.

Az alperesek fellebbezése részben alapos.

Az ítélet tábla a 2. sorszámú végzésével a felperes elkésett fellebbezését hivatalból elutasította, a végzés fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett. A felperes csatlakozó fellebbezést nem terjesztett elő. Az ítélet tábla ezért az elsőfokú ítélet nem fellebbezett részét, a keresetet részben elutasító rendelkezését nem érinthette.

Az elsőfokú ítélet fellebbezett részének érdemi felülvizsgálata a másodlagos fellebbezési kérelem alapossága esetén kizárt, ezért az ítélet tábla először erről foglalt állást. Megállapította, hogy a kereset érdemi elbírálásához, a releváns tényállás megállapításához szükséges adatok rendelkezésre állnak. Lényeges eljárási szabálysértés, a bizonyítási eljárás nagy terjedelmű vagy teljes megismétlésének,

illetve kiegészítésének szükségessége hiányában a másodlagos fellebbezési kérelem nem vezethetett eredményre.

Az ítéletábra a Pp. 253. §-ának (1) bekezdése alapján az ügy érdemében határozott, a II. rendű alperest marasztaló ítéleti rendelkezés felülvizsgálata kapcsán az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást az ítélezése alapjául elfogadta. A keresetnek részben helyt adó érdemi döntésével részben értett csak egyet.

Az ítéletábra az alperesek passzív perbeli legitimációja és a vagylagos marasztalásukra irányuló alapos kereset esetén a perköltségviselés kapcsán a következőkre mutat rá:

A felperes a követelését a jegyzőnek, mint építésügyi hatóságnak a jogszabálysértő engedélyezési eljárására alapította. A vagylagosan marasztalni kért alperesek perbeli passzív legitimációja kérdésében való döntés az elsőfokú bíróság részéről annak elbírálását jelentette, hogy a felperest a perben érvényesített kárigénye az anyagi jog szabálya szerint melyik alperessel szemben illeti meg, a követelését kivel szemben érvényesítheti. Nem vitás, hogy a jegyző által hatósági jogkörben okozott károkért mind az önkormányzat, mind a polgármesteri hivatal helytállási kötelezettsége mellett számtalan eseti döntés hozható fel. Azonban a mára kialakult ítélezési gyakorlat szerint a hatósági jogkörben eljáró jegyző által okozott károk megtérítése iránti felelősség kérdésében a kártérítési jogviszonynak kötelezetti oldalon az önkormányzat és a polgármesteri hivatal egyaránt az alanya lehet (Kúria Pfv.IV.21.680/2014/7., Pfv.IV.20.475/2014/9.). Ezért a kereset alapossága esetén a felperes vagylagos igényérvényesítésére tekintettel az alperesek bármelyike marasztalható volt.

A vagylagos kereset általában akkor kerül előterjesztésre, ha a felperes a Pp. 25. §-ának (1) bekezdése alapján nem pénzbeli követelése iránti perben a per tárgya helyett meghatározott pénzösszeget is elfogad (látszólagos tárgyi keresethalmazat). A perbeli esetben azonban a felperes a követelését az alperesek között tette vagylagossá (látszólagos személyi keresethalmazat), azaz vagy az I. rendű vagy a II. rendű alperes marasztalását kérte. A vagylagos, az alperesekkel szemben egy anyagi jogi igényt érvényesítő keresettel létrejött látszólagos személyi keresethalmazat esetén a nem marasztalt alperessel szemben a bíróságnak a kereset vele szembeni elutasításáról rendelkeznie nem kell, illetve ezzel összefüggésben a perköltség viselésének Pp. 78. §-ának (1) bekezdésében foglalt általános szabálya sem alkalmazható, a költségeinek a megfizetésére a pervesztesként a felperest nem lehet kötelezni.

Az ítéletábra az elsőfokú bíróság II. rendű alperest marasztaló ítéleti rendelkezésének jogi indokait kiegészítette a következőkkel:

A közigazgatási hatóság a nem jogszabályszerű eljárással az ügyfélnek okozott kárt a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 4. §-ának (2) bekezdése alapján a polgári jog szabályai szerint megtéríti. A kár megtérítésére akkor kerülhet sor, ha annak fennállnak a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdésében szabályozott általános és a 349. §-ának (1) bekezdésében írt különös feltételei. Alapos a kereseti kérelem akkor, ha a Pp. 164. §-ának (1) bekezdése alapján a felperes bizonyítja a jogellenes magatartást, a bekövetkezett kárát, a kettő közötti ok-okozati összefüggést, és azt, hogy a kár rendes jogorvoslattal nem volt elhárítható, illetve a kár elhárítására alkalmas rendes jogorvoslati lehetőséget igénybe vette. Azaz a kereset elutasításának van helye, ha a kárfelelősség együttes általános és különös feltételeinek bármelyike hiányzik.

A károsult által bizonyítandó kártérítési előfeltételek (kár, jogellenes magatartás, okozati összefüggés) a Ptk. 339. §-a (1) bekezdésének második mondata alapján kiegészülnek a kártérítési

felelősség alóli mentesülést megalapozó körülményként a károkozó véttségének, a felróhatóságának a vizsgálatával. Az exculpatios bizonyítási rendszer lényege, hogy ha a kártérítés egyéb feltételeit a károsult sikeresen bizonyította, a károkozó bizonyíthatja, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. A Pp. 3. §-ának (3) bekezdése alapján a bizonyítás elmulasztásának, illetve sikertelenségének jogkövetkezményei a károkozó hatóságot terhelik.

Az építési hatóságtól elvárható magatartás tartalmát az építési engedélyezési eljárásra irányadó, a jelen esetben az eljárás megindulásakor hatályos jogszabályok adják: az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.), az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997. (XII.29.) KTM rendelet (a továbbiakban: R.), és az Étv. 2. §-ának 11. pontja szerint a Helyi építési szabályzatot megállapító önkormányzati rendelet, mint jogszabály (Alaptörvény T) cikkének (2) bekezdése).

Az Étv. 36. §-a (1) bekezdésének cb) pontja alapján építésügyi hatósági engedély törvényben, kormány- vagy miniszteri rendeletben meghatározottak szerint és akkor adható, ha a tervezett építmény vagy építészeti-műszaki megoldás megfelel az általános érvényű szakmai és a jogszabályokban meghatározott követelményeknek. Az Étv. 34. §-ának (4) bekezdése alapján az építésügyi hatóság az, aki az engedélyezési eljárás során a jogszabályokban foglaltaknak érvényt szerez, a 9. §-ának (9) bekezdése alapján a megállapított helyi építési szabályzatban és a jóváhagyott szabályozási tervben foglaltakat az érintett közigazgatási szerveknek a hatáskörüket érintő ügyekben eljárásaik során érvényesíteniük kell. Az Étv. 18. §-ának (1) bekezdése, a 36. §-a (1) bekezdésének a) és i) pontja alapján engedélyt akkor adhat, ha a tervezett építési tevékenység, az engedélykérelem mellékleteinek a tartalma megfelel a helyi építési szabályzatnak. Erről a R. 18. §-ának b) és c) pontja alapján az építési engedély iránti kérelem elbírálása során az építésügyi hatóság köteles meggyőződni.

Az építési hatóságnak az adott helyzetben elvárható magatartás esetén a felperestől az engedélyt meg kellett volna tagadnia. A jogszabályba ütköző építés engedélyezésével nem úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható, a felróhatóságát nem menthette ki, a kárfelelősség alól nem mentesülhetett. Az építésügyi hatóság részéről a helyi építési szabályzat egyértelmű előírásainak a figyelmen kívül hagyása jogsértés, feltűnően súlyos és nyilvánvalóan téves jogalkalmazás. Az engedély erre hivatkozással történt visszavonása, majd a módosított terv alapján ismét engedélyezett építkezés folytán a II. rendű alperes a reparatív funkciót hangsúlyozó teljes kártérítés elve alapján kártérítő felelősséggel tartozik a helyi építési szabályzatba ütköző építési engedély kiadásával releváns ok-okozati összefüggésben a felperesnél bekövetkezett minden kárért, őt károsító esemény hatására vagyonában ért hátrányért, a tényleges kárért (damnum emergens), az elmaradt haszonért (lucrum cessans), valamint az indokolt költségeikért.

Az emeletes épület bővítése a hátsókert rovására egyszintes épületrésszel történt volna. Az eredeti engedélyes tervhez képest a földszinti beépítés 136,22 m²-ről 120 m²-re csökkent. Az alapterület csökkenése miatt a bővítmény visszabontásán túl az ott kialakított funkcionális helyiségeket (szociális blokk, kazán, öltöző) a többi helyiség (közlekedő, átvevő-mosogató, lakás előtér) rovására kellett elhelyezni, ami belső átalakítást igényelt. A módosított terv alapján a szakértő által a tőle elvárható szakmai alapossággal feltárt és értékelt, a felperesnek - a garázs építési költsége nélkül - 3 816 319 forint többletkiadást jelentő bontási és átépítési munkák váltak szükségessé.

Az ítélet tábla is aggálytalannak ítélte az elsőfokú eljárásban lefolytatott szakértői bizonyítás eredményeként az elsőfokú bíróság rendelkezésére álló és ítélezése alapjául elfogadott, szóban és írásban is kiegészített szakértői véleményt. Az a vizsgálati szempontjait és végkövetkeztetéseit illetően egyaránt meggyőző, a Pp. 182. §-ának (3) bekezdésében írt hiányosságoktól mentes, kellően

megalapozott. A fellebbezési érvek ellenében itt jegyzi meg azt az ítéletábra, hogy a jogsértően engedett bővítmény elkészült alapozása bontásának elkerülésére az elbontott épületrész helyén kialakított, a beépített alapterületbe be nem számítandó hátsókerti terasz az eredeti terven nem szerepelt, annak költsége többletköltség.

A felperesnek az Étv. rendelkezési alapján az őt terhelő kötelezettségei megsértésével okozati összefüggésben keletkezett kára az, amit maga köteles viselni. Ebbe a körbe tartozik a felperesnek a szabálytalan építkezése, az Étv. 38. §-ának (1) bekezdése, 43. §-a (1) bekezdésének b) pontja szerint az építési engedélytől, és a hozzátartozó, jóváhagyott engedélyezési záradékkal ellátott tervektől eltérő építési tevékenysége. A garázs előírásoktól eltérő, jogellenes építése folytán felmerült költség nincs releváns okozati összefüggésben a károkozó alperes magatartásával. Ennek értékelése a szakértői bizonyítás alapján az elsőfokú bíróság részéről megtörtént.

Az ítéletábra az elsőfokú bírósággal egyezően állapította meg azt, hogy az építésügyi hatóság kártérítési felelőssége fennáll az engedély visszavonását követően a módosított terv alapján kiadott engedélynek megfelelő állapot kialakítása érdekében szükségszerűen végzett bontási és átalakítási, azaz építési többletmunkák 3 816 319 forint költségéért.

Az építésügyi hatóságtól a kérelem elbírálása során elvárható magatartás az volt, hogy észlelje a terv eltérését a helyi építési szabályzat előírásától és az engedélyt megtagadja vagy a R. 4. §-ának (3) bekezdése alapján az építető felperest - határidő kitűzésével - hiánypótlásra hívja fel. A terv átdolgozását, módosítását a felperes egyik esetben sem kerülhette el. Sem annak, sem az eredeti tervnek a költsége nem az építésügyi hatóság jogsértő határozatával, hanem a jogszerű engedélyezhetőséggel kapcsolatban merült fel. A jogsértés megszüntetésére hozott határozat elleni jogorvoslat kapcsán felmerült további költségeinek felmerülése sincs ok-okozati összefüggésben az építésügyi hatóság kárfelelősségét megalapozó, a jogsértő engedélyes határozatával.

Igy okozati összefüggés hiányában a felperes e címen érvényesített 325 000 forint kárigénye nem alapos.

Az elmaradt bérleti díj címen érvényesített kárigény kapcsán az ítéletábra a következőkre mutat rá:

A jegyző már az engedélyes határozatát hatályon kívül helyező, 2007. augusztus 24-én hozott határozatában felhívta a felperest az építési terv átdolgozására. Az, hogy a felperes már 2007. október 8-án benyújtotta az első tervet, azt is jelenti, hogy ez időpontban engedélyezésre alkalmas tervet tudott volna beadni. Az a körülmény, hogy a módosítás egyértelmű oka ellenére a felperes többször is - 2007. október 8-án, 24-én majd 2008. január 16-án - engedélyezésre alkalmatlan tervet nyújtott be, az alperes terhére nem eshet. **H. Z.** tervező perbeli tanúvallomása szerint az engedély visszavonását követően is ragaszkodott a felperes az eredeti terv szerinti beépítettséghez. A jegyző csak a 2008. február 8-án benyújtott, **P. A.** tervező által - a beépítettség szükséges módosításával és garázs nélkül - 2008. január 4-én készített terv alapján adta ki 2008. április 3-án a fennmaradási és továbbépítési engedélyt az átalakítási és bővítési munkára.

A jogszerű engedély kiadásának feltétele volt a terv módosítása helyi építési szabályzatnak való megfelelés érdekében. A módosított terv benyújtására vonatkozó, 2007. augusztus 24-i jegyzői felhívás és azt követően az engedély ismételt kiadásáig eltelt időszak az építésügyi hatóság szabályszerű, az alap-eljárásbeli hiánypótlási eljárása kapcsán is szükségszerűen felmerült volna. Annak az időszaka nem tekinthető olyannak, amelyre a felperes elmaradt jövedelem címen bérleti díjigényt érvényesíthet.

A felperesnek a bérleti szerződés alapján őt terhelő birtokbaadási kötelezettség teljesítése feltételeként használatbavételi engedéllyel kellett rendelkeznie. Az Étv. 44. §-ának (2) bekezdése alapján a használatbavételi engedélyt az építési hatóságnak csak abban az esetben kell megadnia, ha az építményt az engedélynek megfelelően építette meg. A használatbavételi engedély az építési

engedélytől eltérően - a R. 25. §-ának (1) bekezdésében írt újabb, eltérést engedő jogerős és végrehajtható határozat hiányában - kivitelezett garázs miatt az alap-eljárásban sem lett volna kiadható.

A felperes számára a szabálytalan építkezésének a közigazgatási jogviszonyban az építésügyi hatóság által alkalmazható jogkövetkezménye ugyanaz, mint a jogsértő engedélyes határozat visszavonásáé: az Étv. 44. §-ának (2) bekezdése értelmében a használatbavételi engedély megadásának a megtagadása, a 47. § (1) bekezdés b) pontja alapján az építési munka megszüntetésének és az építést megelőző állapot helyreállításának, illetőleg a jogerős építési engedélynek és az engedélyezési terveknek megfelelő állapot kialakításának az elrendelése.

A per adatai szerint az új engedély birtokában a felperes a visszabontást és a kisebb alapterületű főépület által igényelt átalakítást 2008. május 5-én kezdte meg. A használatbavételi engedély iránti kérelmet 2008. augusztus 4-én nyújtotta be, tehát a bontást és az átalakítást ezt megelőző időpontban - értelemszerűen a továbbépítés, az építkezés befejezése előtt - be kellett, hogy fejezze. A per adatai alapján nem igazolható az, hogy a bontást és az átalakítás időigénye nem merült volna fel a garázs szabálytalan építése miatt a használatbavételi engedély kiadása kapcsán is. Így a felperes a perben nem bizonyította kétséget kizáró módon azt, hogy az építés a hatósági károkozással okozati összefüggésben húzódott el időben. A továbbépítés és a használatbavételi eljárás időszaka pedig szükségszerűen felmerült volna a jogszerű alapeljárás esetén is. Mindezek mellett pedig ha az építési hatóság az adott helyzetben elvárható magatartásként a felperestől az építési engedélyt megtagadja, a bérleti szerződés nem is teljesül.

A fent kifejtettekből okszerűen következik az, hogy a felperes elmaradt bérleti díj címen a II. rendű alperessel szemben érvényesített kárigénye is alaptalan.

A Ptk. 340. §-ának (1) bekezdése értelmében nem terheli kártérítési felelősség a károkozó II. rendű alperest a felperes bizonyított 3 816 319 forint kárának azért a részéért, amely abból származott, hogy a károsult felperes nem úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható; a (2) bekezdése szerint a károsult terhére esik mindazok mulasztása, akiknek a magatartásáért felelős.

A kármegosztás alkalmazására a felperesnek, illetve annak, akinek a magatartásáért felelős csak olyan közreható felróható magatartása, illetve mulasztása vezethet, amely a bekövetkezett kárral tényleges okozati összefüggést mutat, és a károsodás bekövetkezésében közrehatott. A Ptk. 340. §-ának (1) bekezdése szerint kármegosztásra vezető oknak a Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiumának 36. számú állásfoglalása a károkozó magatartás előidézésében, a kár bekövetkezésében, a kár súlyosbodásában az elvárható magatartást elmulasztó károsult közrehatását tekinti. A kármegosztás tehát akkor jöhet szóba, ha a kárnak van olyan része, amely az építési engedélyért folyamodó károsult felperes kárelhárítási kötelezettségének elmulasztásából ered.

Az építési engedélykérelmet a felperes 2007. január 21-én terjesztette elő, az építési engedélyes terveket a megbízásából a **H. É. I. Kft.** (vezető tervező **H. Z. főépítész**) készítette. Nem ad kármegosztásra alapot az önkormányzati főépítészti tevékenység ellátásának részletes szakmai szabályairól és feltételeiről szóló 9/1998. (IV.3.) KTM rendelet 2. §-ának (2) bekezdése alapján az önkormányzattal köztisztviselői vagy megbízási jogviszonyban álló főépítész nem megfelelő feladat-ellátása.

Nem érintheti az építési hatóság helytállási kötelezettségét az sem, hogy az építtető felperes által engedélyezésre benyújtott terv sem felelt meg a helyi építési szabályzat előírásainak.

A károsult közrehatás nem kizárólag a károsult által kifejtett magatartások értékelését jelenti, hanem azon személyek magatartása is kihat a felelősségre, akikért szerződés vagy jogszabály alapján a károsult felelősséggel tartozik. A deliktualis felelősség körében a fél oldalán az alkalmazott, tag, megbízott, képviselő, vétőképtelen gondozottak vonhatók ebbe a körbe, míg a

kontraktuális felelősség körében a károkozó szerződésszegő fél oldalán valamennyi közreműködő - például teljesítési segéd, alvállalkozó stb. - ide tartozik. A közreműködő magatartásáért való felelősség kizárólag a szerződésszegéssel okozott kárért való felelősség esetében merülhet föl. A felperes az építési engedély megszerzéséhez, az építési joga gyakorlásához szavatossági felelősséggel járó vállalkozási (tervezési) szerződéses jogviszonyban igénybevetett tervező magatartásáért a szerződésen kívüli kárkötelemben a Ptk. 340. §-ának (2) bekezdése alapján a terhére kármegosztásra alapot adó módon a Ptk. 315. §-a - szerződésszegésért való felelősség közös szabályainak egyike - alapján nem felelős.

Következik ez abból is, hogy a fent már felhívott jogszabályi rendelkezések alapján az építésügyi hatóság köteles az engedély kiadását megelőzően az engedélyes terv helyi építési szabályzatnak való megfeleléséről meggyőződni [Étv. 18. §-ának (1) bekezdése, a 36. §-a (1) bekezdésének a) és i) pontja, R. 18. §-ának b) és c) pontja].

Annak a kárnak, amely abból adódott, hogy a jegyző építési engedélyt adott a felperesnek, holott az adott esetben elvárható, az irányadó jogszabályoknak megfelelő magatartás esetén az engedély megadását meg kellett volna tagadnia, nincs olyan része, amely a felperes kárelhárítási kötelezettségének elmulasztásából ered (BH1996. 529.).

A tervező a megbízó felperessel szemben tartozik szavatossági felelősséggel a terv hibájáért.

A II. rendű alperes által okozott kár eltérő megállapítása maga után vonta a késedelmi kamat kezdő időpontjának az eltérő meghatározását is. Az ítélet tábla azt a 2008. május 5-én megkezdett és legfeljebb két hónapot igényelt többletmunkára figyelemmel 2008. június 1-jei középideőpontban határozta meg.

A fenti indokai alapján az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett részét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, a II. rendű alperes marasztalását 3 816 319 forintra leszállította, a késedelmi kamat kezdő időpontját megváltoztatta.

Ez maga után vonta az elsőfokú ítélet perköltség és illeték viselésére vonatkozó rendelkezéseinek a megváltoztatását is. A pertárgyérték számításának az alapja a felperes által a perben érvényesített legmagasabb kereseti követelés, 10 433 309 forint (72. sorszám). Ehhez képest a felperes és a II. rendű alperes pernyertességének az aránya 37/63 (10 433 309 forint/3 816 319 forint), a perköltséget a pervesztességük arányában viselik, a felperes 63 %-ban a II. rendű alperes 37 %-ban.

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 62. § (1) bekezdésének g) pontja szerint tárgyi illetékfeljegyzési jogos perben a meg nem fizetett elsőfokú eljárási illeték 626 000 forint. A költségmentesség alkalmazásáról a bírósági eljárásban tárgyú 6/1986. (VI.26.) IM rendelet (a továbbiakban: Kmr.) 13. §-ának (2) bekezdése alapján a felperes köteles megfizetni 394 380 forintot, míg a II. rendű alperes terhére eső 231 620 forint illetéket a 14. § alapján az állam viseli.

A perben a felperes (335 681 forint szakértői költség) és a II. rendű alperes [171 540 forint (4 000 forint tanúdíj és 167 540 szakértői költség)] által előlegezett költség 507 221 forint: felperes visel 319 550 forintot, a II. rendű alperes 187 671 forintot. E címen a II. rendű alperes köteles fizetni a felperesnek 16 130 forintot. Itt jegyzi meg az ítélet tábla, hogy nem perköltség a fel nem használt, EL00601/2012. számon letétként kezelt 50 000 forint, az a felperesnek visszafizetendő. Nem tekinthető a II. rendű alperes részéről előlegezett összeg szükségtelenül felmerült költségnek sem, az elsőfokú ítélet a szakvélemény utolsó, 84. szám alatti kiegészítésén alapult.

Az elsőfokú eljárásban a felperes által a nagyobbbrészt pernyertes II. rendű alperes javára fizetendő ügyvédi munkadíj 2 800 671 forint tiszta pernyertessége alapulvételével a 32/2003. (VIII.22.) IM

rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja alapján 140 000 forint, a 4/A. § (1) bekezdése szerint 37 800 forint általános forgalmi adó felszámításával 177 800 forint.

Ebbe számítandó be a felperesnek járó 16 130 forint.

A másodfokú eljárásban a felperes és a II. rendű alperes pernyertességének az aránya 50-50 % (a fellebbezett érték 7 640 819 forint/3 816 319 forint). Erre tekintettel az ítélet tábla a Pp. 81. §-a (1) bekezdésének második mondata szerint rendelkezett.

A meg nem fizetett fellebbezési illeték 611 266 forint, amelyből a Kmr. 13. §-ának (2) bekezdése alapján és a 15. § (3) bekezdése szerint a felperes 305 633 forintot köteles megfizetni, míg az alperes terhére eső illetéket a 14. § alapján az állam viseli.

D e b r e c e n, 2016. március 10.

. Csiki Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Kocsis Ottilia s.k. előadó bíró, Dr. Veszprémy Zoltán s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -