

A Pécsi Ítéltábla a Dr. Fodor Ügyvédi Iroda által képviselt **I.rendű felperes neve** (címe) I. rendű és **II.rendű felperes neve** (címe) II. rendű felpereseknek - a dr. Hubay Gábor ügyvéd által képviselt **I.rendű alperes neve** (I.rendű alperes címe) I. rendű, **II.rendű alperes neve** (I.rendű alperes címe) II. rendű és **III.rendű alperes neve** (III.rendű alperes címe) III. rendű, valamint a Dr. Halmos Ügyvédi Iroda **IV.rendű alperes neve** (IV.rendű alperes címe) IV. rendű és **V.rendű alperes neve** (V.rendű alperes címe) V. rendű alperesek ellen kártérítés megfizetése iránt indított perében a ... Törvényszék 2015. szeptember 3. napján kelt .../26. számú ítélete ellen az I. és II. rendű felperesek által 28. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I. és II. rendű felpereseket, hogy fizessenek meg egyetemlegesen 15 napon belül az I-II-III. rendű felpereseknek együttesen 500.000 (ötszázezer) forint és a IV-V. rendű alpereseknek együttesen 500.000 (ötszázezer) forint másodfokú eljárásban felmerült perköltséget.

Kötelezi az I. és II. rendű felpereseket, hogy fizessenek meg az államnak egyetemlegesen - az illetékes adóhatóság felhívására - 2.500.000 (kétfmillió-ötszázezer) forint le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperesek jogelődjének, a **J. Kft**-nek a tulajdonát képezte a hrsz. alatti 1193 m² alapterületűszám alatti ingatlan. A kft. kérelmére az építésügyi hatóság 2008. július 21. napján kelt határozatával építési engedélyt adott az ingatlanon 2 db 9 lakásos lakóépület kivitelezésére. Az erre vonatkozó elsőfokú határozatot az elsőfokú építési hatóság kézbesítette a perbeli ingatlan határa melletti közút túloldalán elhelyezkedő 13 ingatlan tulajdonosa részére. Az említett ingatlantulajdonosok - többek között jelen per alperesei - a határozat ellen fellebbezést terjesztettek elő. A másodfokú hatóság a fellebbezést hivatalból, érdemi vizsgálat nélkül elutasította, megállapítva, hogy az építési engedélyezési ügyben a fellebbezők ügyfélnek nem minősülnek. A másodfokú hatóság a fellebbezést elutasító végzéssel szemben önálló fellebbezési lehetőséget biztosított, a fellebbezők ezért a másodfokú hatóság végzése ellen is fellebbezést terjesztettek elő a ... Minisztérium ... Főosztályához. A minisztérium a másodfokú hatóság végzésének jogorvoslati záradékát megváltoztatta, kimondta, hogy a végzés ellen további jogorvoslatnak helye nincs.

A 2008. november 6-ai határozatot követően **B.** és társai jogi képviselőjük útján a ... Ügyészségnél terjesztettek elő törvényességi kérelmet az építési engedély kiadását sérelmezve. 2008. december 8-án az ügyészség tájékoztatta a kérelmet előterjesztőket, hogy az építési engedélyről szóló határozat ellen ügyészi óvás nem nyújtható be.

Ezt követően **B.** és társai - köztük jelen per I-II-III. és V. rendű alperese, valamint a IV. rendű alperes jogelődje a ... Bíróságnál keresetet terjesztett elő a **D.** Hivatal másodfokú közigazgatási határozatának felülvizsgálata iránt. A ... Bíróság .../14. számú ítéletében a másodfokú közigazgatási határozatot jelen per alperesi, illetőleg a jogelőd vonatkozásában hatályon kívül helyezte és a közigazgatási szervet új eljárás lefolytatására kötelezte, a további felperesek keresetét elutasította, megállapítva, hogy a perbeli ingatlannal közvetlenül átellenben fekvő ingatlanok tulajdonosainak ügyféli minősége megalapozott, az építési tevékenységgel összefüggően a jogos érdekű közvetlen érintettségük megállapítható. A lefolytatott új eljárásban a másodfokú építésügyi hatóság 2010. február 22. napján kelt határozatával megváltoztatta az elsőfokú építésügyi határozatot annyiban, hogy a rendelkező rész első bekezdését kiegészítette, a kérelmezőt helyszínrajz benyújtására kötelezte, egyebekben a határozat további rendelkezéseit hatályában fenntartotta. A határozat ellen fellebbező jelen per alpereseinek jogorvoslati kérelmét nem találta megalapozottnak utalva arra, hogy ingatlanjaikban ténylegesen bekövetkezett értékcsökkenés érvényesítésére polgári peres eljárás keretében lesz lehetőségük.

A ... Bíróság .../14. számú ítélete ellen előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán a Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a .../8. számú ítéletével a ... Bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte és a felperesek (jelen per alperesei) keresetét elutasította, megállapítva, hogy a közigazgatási eljárásban fellebbezők, mint kérelmezők az adott építési engedélyezési eljárásban ügyfélnek nem minősíthetők, az építkezéssel összefüggő, az árnyékvetéssel, intimitásvesztéssel kapcsolatos polgári jogi igény önmagában nem képezheti az ügyféli jogállás megállapításának alapját. A Legfelsőbb Bíróság 2010. december 8-ai határozatát követően a megismételt eljárásban kiadott másodfokú közigazgatási határozatot is megtámadták a kérelmezők, amellyel összefüggésben a ... Bíróság a pert megszüntette azzal, hogy a kérelem nem arra jogosulttól származik.

A ... Bíróság a 2010. szeptember 7. napján jogerőre emelkedett .../19. számú ítéletével kötelezte a **J.** Kft. alperest, hogy kártérítés címén fizessen meg **K.** I. rendű és II. rendű alperes neve II. rendű felperesnek egyenként 1.875.000 forintot, III. rendű alperes neve III. rendű, IV. rendű alperes neve IV. rendű és V. rendű alperes neve V. rendű felpereseknek személyenként 675.000 forintot, az építkezés következtében ingatlanjaikon bekövetkezett kilátáselvonás, intimitásvesztés, zaj- és porterhelés megnövekedés, mint értékcsökkentő tényezők miatt.

A felperesek jogelődje kereseti kérelmében a Ptk.4.§-ára, 5.§ (1) és (2) bekezdésére, valamint 339.§ (1) bekezdésére alapítva kérte, hogy kötelezze a bíróság az alpereseket egyetemlegesen 54.593.175 forint kár megfizetésére arra hivatkozással, hogy az alperesek magatartása joggal való visszaélésnek minősül, mert ügyfélminőség hiányában is fellebbezést terjesztettek elő, nemperes, illetve hatósági eljárásokat kezdeményeztek, amelyek a felperes jogelődjének ellehetetlenítésére irányultak, illetőleg, amelyekkel a felperesek jogelődjének anyagi veszteséget okoztak. Előadta, hogy az alperesek felróható magatartásával okozati összefüggésben késedelmesen 13 hónap után kiadott használatbavételi engedély miatt a felperes csökkent értéken tudta értékesíteni az építkezés keretében elkészült lakásokat és garázsokat. Ezen túlmenően a felperesek jogelődjének fizetnie kellett a **D** Zrt. felé a jelzálogjoggal biztosított hitel kamatait is, a lejárt ügyleti és késedelmi kamat 36.343.175 forint volt.

A perben az elsőfokú bíróság .../8. számú végzésével a felperesi oldalon jogutódlást állapított meg, a felperesi jogelőd kft. és a felperesek között 2015. január 15. napján létrejött engedményezési szerződés alapján.

A perben utóbb az alperesek vitatták az engedményezés érvényességét arra hivatkozva, hogy azt a kft. nevében, annak ügyvezetőjeként az a **P.** írta alá, aki egyben az egyik engedményes is volt, a másik engedményes pedig a felperesi ügyvezető hozzátartozója, ezért a szerződés érvényes létrejöttéhez a Gt. 141.§-a alapján a kft. taggyűlési hozzájárulására lett volna szükség, annak meglétét azonban a perben a felperesek nem bizonyították. Az I. és II. rendű felperes között 2015. május 4. napján újabb engedményezési szerződés jött létre, amellyel a II. rendű felperes a jelen perben érvényesített követelését engedményezte az I. rendű felperesre. Az alperesek a korábbi engedményezés érvénytelenségére figyelemmel vitatták a második engedményezés érvényességét is.

Az I-III. rendű alperesek a kereset elutasítását kérték, vitatva annak jogalapját és összecszerűségét is. A IV-V. rendű alperes ugyancsak a kereset elutasítását kérte, annak jogalapját és összecszerűségét vitatva, az alperesek esetleges marasztalása esetére 4.385.615 forint beszámítási kifogás előterjesztése mellett.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte az I. és II. rendű felpereseket, hogy fizessenek meg a III. rendű alperesnek együttesen 500.000, a IV-V. rendű alpereseknek együttesen 500.000 forint elsőfokú eljárásban felmerült perköltséget, valamint az államnak egyetemlegesen 909.000 forint le nem rótt elsőfokú eljárási illetéket.

A 2011. április 25-ét megelőzően hatályban volt Alkotmány 57.§ (5) bekezdésére, valamint az Alaptörvény XXVIII. cikk (7) bekezdésére hivatkozással kifejtette az elsőfokú bíróság ítélete indokolásában, hogy a jogorvoslathoz való jog olyan alkotmányos alapjog, amely tárgyát tekintve bírói, illetve hatósági döntésekre terjed ki, tartalmát tekintve pedig azt jelenti, hogy valamely, az érintett jogát vagy jogos érdekét érdemben befolyásoló érdemi határozat felülvizsgálata érdekében legyen lehetőség más szervhez vagy azonos szerv magasabb fórumához fordulni. A jogorvoslati út igénybevételének nem előfeltétele valamely jog tényleges sérelmének bekövetkezése, elegendő, ha az érintett megítélése szerint jogát (jogos érdekét) sérti a támadott döntés (12/2015.(V.14.) AB határozat).

Kifejtette az elsőfokú bíróság, hogy a perbeli esetben az elsőfokú építési hatóság tekintette a alpereseket, illetve jogelődjüket ügyfélnek, ezt követően eltérő bírósági határozatok születtek arra vonatkozóan, hogy ügyfélminőséggel rendelkeznek-e a közigazgatási ügyben vagy sem. Amennyiben a közigazgatási hatóság ügyfélminőségük hiányára figyelemmel jogsértően vizsgálta érdemben az alperesek jogorvoslati kérelmét és egyéb beadványait, ez esetben nem az alperesek, hanem a hatóság nem járt el a rá vonatkozó szabályoknak megfelelően. Az alperesek részben az építésügyi hatóság közrehatása miatt, másrésztől saját alkotmányos alapjoguk gyakorlásával összefüggésben jártak el, amikor az általuk vélt, illetve később polgári peres eljárásban igazolódott jogsérelmük miatt kezdeményeztek jogorvoslati, majd peres és nemperes eljárásokat. Ezek a magatartások nem minősülhetnek jogellenes magatartásnak és a felperes által megjelölt kárral okozati összefüggésben sem állnak. A rendelkezésre álló adatok alapján megállapította ugyanis, hogy az építkezés a pereskedés időtartama alatt befejeződött, azt pedig, hogy a használatbavételi engedély késedelmes kiadása az alpereseknek mennyiben róható fel, illetve hogy az adásvételi szerződések magasabb vételáron történő megkötésének megghiúsulása az alperesek magatartásával lenne okozati összefüggésben, a felperes a perben nem bizonyította. E vonatkozásban az elsőfokú

bíróság figyelmen kívül hagyta a felperes által késedelmesen, a bíróság által biztosított határidő után előterjesztett bizonyítékokat, bizonyítási indítványokat.

Az elsőfokú bíróság utalt arra is, hogy a felperesek nem bizonyították azt az állításukat, amely szerint a jogelődjük és köztük létrejött engedményezési szerződés jóváhagyása tárgyában taggyűlési határozat született. Ebből következően nem volt anyagi jogosultságuk a követelés érvényesítésére, keresetösségi jogukra tekintettel is el kellett utasítani a keresetet, illetve az I. és II. rendű felperes között létrejött továbbengedményezésnek sem lehetett jogalapja.

Az ítélet ellen, annak megváltoztatása és a kereset teljesítése érdekében az I. rendű felperes terjesztett elő fellebbezést, kérve az alperesek perköltségben való marasztalását, felvetve az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésének lehetőségét is. Fellebbezésében előadta, hogy az alperesek magatartása nem csak azért volt jogellenes, mert ügyféli jogállás hiányában jogorvoslati jogokat gyakoroltak, hanem azért is, mert az alperesek magatartását már az építési engedély kiadásától az motiválta, hogy a felperesi jogelődöt olyan helyzetbe hozzák, hogy igyekezzen velük megállapodni valamekkora pénzösszeg megfizetésében annak érdekében, hogy az alperesek eljárási jogaikat, különösen jogorvoslati jogaikat ne gyakorolják, ezzel az építkezés megkezdését és folytatását ne akadályozzák, illetve késleltessék. Ez az az alperesi magatartás, amelyben testet öltött a jogellenesség. Ezzel a magatartással az alperesek elérték azt, hogy a kivitelezés és a használatbavétel késedelmet szenvedett, amivel okozati összefüggésben a kereseti kérelemben megjelölt vásárlók érdekmúlás miatt az adásvételi szerződésektől elálltak, és később ugyanazokat a lakásokat csak alacsonyabb áron lehetett értékesíteni. Sérelmezte, hogy az ezzel összefüggésben indítványozott bizonyítást az elsőfokú bíróság nem rendelte el. Az ebben a körben előterjesztett bizonyítási indítványait a másodfokú eljárásban is fenntartotta azzal, hogy amennyiben az a másodfokú eljárás keretét meghaladja, a bizonyítás nagy terjedelmű kiegészítésének szükségessége miatt kérte az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését. Vitatta az elsőfokú bíróság .../9. számú végzése - a 2015. május 22. napján kelt igazolási kérelem elutasításának - indokait, sérelmezve a bizonyítási indítványa elutasítását. Arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság a határidő néhány napos elmulasztása miatt utasította el a bizonyítási indítványokat. A felperesek jogutódként járnak el, így az ügy súlyához képest rendkívül rövid határidő alatt nem volt lehetséges valamennyi tanú idézhető címének bejelentése, illetve a szükséges iratok beszerzése. Az elsőfokú bírói felhívást követően a felperesek mindent megtettek a felhívás teljesítése érdekében. A felperesek eljáró jogi képviselőjének nem voltak ismeretei az előzményi eljárásokban és csak részlegesen álltak rendelkezésére az okiratok, illetve az elsőfokú bíróságnak a bizonyítási indítványok elrendeléséhez és foganatosításához elégséges idő és tárgyalási határnap állt volna rendelkezésére.

Utalt arra, hogy az engedményezési szerződést a **J. Kft.** minden tagja aláírta, ez alapján megállapítható, hogy a tagok az engedményezéshez hozzájárultak.

Az I-III. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték. Hivatkoztak arra, hogy a taggyűlési határozat nem helyettesíthető, illetve nem mellőzhető arra tekintettel, hogy a társaság tagjai aláírták az engedményezési szerződést. Állították, hogy az alperesek szándéka nem irányult jogosulatlan jövedelemszerzésre, az alperesek mindössze lakókörnyezetük megóvását szerették volna elérni az eljárások megindításával. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság helyesen mellőzte a felperesek bizonyítási indítványait, figyelemmel arra, hogy a jogi képviselő megváltoztatása nem eredményezhet a másik fél számára terhesebb pozíciókat.

A IV-V. rendű alperesek az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperesek perköltségben való marasztalását kérték. Hivatkoztak arra, hogy a felperesek nem rendelkeznek perbeli legitimációval,

ez alapján az elsőfokú bíróságnak nem érdemi ítéletet kellett volna hozni, hanem a pert meg kellett volna szüntetni. Utaltak arra, hogy a bizonyítási indítványok késedelmességét nem menti ki, hogy a felperesek a perben új jogi képviselőt hatalmaztak meg. Előadták azt is, hogy nem csak az engedményezési szerződést aláíró személyek voltak a J. Kft. tagjai, hanem a cégkivonat tanúsága szerint J. is.

A fellebbezés nem megalapozott.

Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján a tényállást helyesen állapította meg, azt a másodfokú bíróság is elfogadta ítékezése alapjául.

A IV-V. rendű alperesnek a felperesek keresetőségi jogával kapcsolatos hivatkozása nem megalapozott. A keresetőségi jog a fél és a per tárgya közötti anyagi jogi kapcsolatra vonatkozik, vagyis arra, hogy a felperest megilleti-e és éppen a felperest illeti-e meg a keresettel érvényesített jog az alperessel szemben. A perbeli legitimáció fő szabályként anyagi jogi kérdés, hiánya ezért a kereset érdemi elutasításához vezet. A perbeli legitimáció kivételesen lehet eljárásjogi kérdés is akkor, ha a pert csak jogszabályban erre feljogosított személy indíthatja meg, vagy csak meghatározott személyekkel szemben indítható. Ez utóbbi esetben, de csak akkor, az aktív vagy passzív perbeli legitimáció hiánya a Pp.130.§ (1) bekezdés g) pontja, vagy 157.§ a) pontja szerinti jogkövetkezményeket vonja maga után (BH 2005.358.). Az alperesekkel szemben kártérítési igény előterjesztésére nincs jogszabályban feljogosított személy, így a felperesek perbeli legitimációjának hiánya esetében érdemi határozattal, azaz ítélettel kellett határoznia a bíróságnak.

A kialakult bírói gyakorlat szerint a taggyűlési jóváhagyás hiányára kívül álló harmadik személy az ügylet létrejötte, illetve érvénytelensége kapcsán eredménnyel nem hivatkozhat. Az alperesek kívülállóként nem hivatkozhatnak arra, hogy a Gt.141.§-ának (2) bekezdés m) pontjában megkívánt utólagos jóváhagyás hiánya miatt alkalmazandó Ptk.215.§-a, illetve a szerződés semmisségét megalapozó Ptk.221.§ (3) bekezdése alapján a felperesek perbeli legitimációja nem állapítható meg. Az alperesek, mint az engedményezési szerződés szempontjából harmadik személyek olyan szabály betartásának hiányára hivatkoztak, amely kizárólag a kft. és a tag egymás közötti viszonyában alkalmazható. Kívülálló harmadik személy a taggyűlési határozat joghatásait nem vitathatja, mert nem veheti át a tag vagy a kft. szerepét, vagyis a vitatás joga meg sem illeti. A Ptk.215.§-ának alkalmazása szóba sem kerülhet, mert a taggyűlés nem a szerződést kötő feleken kívül álló harmadik személy, hanem az egyik szerződést kötő fél, a kft. egyik szerve, amely nem jogi személy. Ezért az engedményezési szerződést harmadik személy irányában akkor is létezőnek és érvényesnek kell tekinteni, ha taggyűlési jóváhagyás egyáltalán nincs (... Ítéltábla .../3., ... Ítéltábla .../6.).

A kifejtett indokok alapján téves ezért az elsőfokú bíróság ítélete indokolásának az a része, amelyben az elsőfokú bíróság a felperesek keresetőségi jogának hiányára hivatkozott, azt a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásából mellözi.

Helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy érdemben megalapozatlan a felperesek kártérítésre alapított keresete az alperessel szemben, felróható jogellenes alperesi magatartás hiányában. Az alperesek érdekeit a rendelkezésre álló adatok és a megállapítható tényállás alapján sértette a felperesek jogelődje által építendő társasház kivitelezése. Erre tekintettel indították meg a jogorvoslati joghoz való alapjoguk gyakorlása keretében a különböző eljárásokat, amely magatartásuk felróható magatartásnak nem minősíthető.

Az elsőfokú bíróság a felperesek által késedelmesen előterjesztett bizonyítási indítványokat jogszabálysértés nélkül mellőzte. Megjegyzi ugyanakkor a másodfokú bíróság, hogy felróható alperesi magatartás hiányában ezt a bizonyítást szükségtelen is lett volna lefolytatni.

Az érdemben helyes elsőfokú ítéleti döntést a kifejtettekre tekintettel a másodfokú bíróság a Pp.253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A sikertelenül fellebbező I-II. rendű felperesek perköltséget nem igényelhetnek és a Pp.78.§ (1) bekezdése alapján viselni tartoznak az alperesek másodfokú eljárásban felmerült költségét, amelyet a másodfokú bíróság a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2), (5) és (6) bekezdése alapján, a pertárgyértékére és a kifejtett ügyvédi tevékenység volumenére figyelemmel mérsékelt összegben állapított meg.

A fentiekén túlmenően a felperesek viselni tartoznak az illeték-feljegyzési joguk folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket is, az Itv.74.§ (3) bekezdése folytán irányadó 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése és a Pp.78.§ (1) bekezdése alapján.

Pécs, 2016. május 12.

Dr. Zóka Ferenc s.k. a tanács elnöke, Dr. Hrubai Adrienn s.k. előadó bíró, Dr. Kutasi Tünde s.k. bíró