

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Környei László János ügyvéd (**felperesi jogi képviselő címe**) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek, a Dr. Mikus Ügyvédi Iroda (**alperesi jogi képviselő címe**, ügyintéző: dr. Mikus Imre ügyvéd) által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen személyiségi jog megsértése és kártérítés iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2015. szeptember 17. napján meghozott 21.P.20.307/2014/27. számú ítélete ellen a felperes részéről 28. sorszám alatt előterjesztett és 30., 32. sorszám alatt indokolt fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 127.000 (Százhuszonhétezer) forint másodfokú perköltséget.

A le nem rótt 585.370 (Ötszáznyolcvanötezer-háromszázhetven) forint fellebbezési illetéket, valamint a 219.514 (Kétszáztizenkilencezer-ötszáztizennégy) forint ellentmondási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az Ü. .../1 hrsz.-ú 900 m2 alapterületű kivett beépítetlen terület **V.K.** Ü., **G.** sétány 33. szám alatti lakos tulajdonát képezte, ami a **K.** utca és a **K.** utca között helyezkedett el. A tulajdonos kérelmére az alperes jegyzője a 2007. június 11. napján meghozott **határozatával** telekhatár-rendezési engedélyt adott ki az ingatlan két telekké alakítására, a **K** és a **K.** utca között középen megosztva, telkenként 450 m2 területtel. A megosztás folytán a .../3. hrsz.-ú ingatlan a **K** utcával, a .../4 hrsz.-ú ingatlan a **K.** utcával lett határos.

V.K. a .../4 hrsz.-ú ingatlant eladásra hirdette meg. A felperes fia, **H.Z.** és akkor még élettársa **B.K.** telket kerestek, **V.K.** hirdetésére jelentkezve az ingatlant megtekintették, és megfelelőnek találták. Az **ü.-i** .../4 hrsz.-ú ingatlant a felperes vásárolta meg, a 2007. június 12. napján kelt adásvételi szerződéssel, melynek vételára 10.300.000 forint

volt. A szerződés megkötésekor az eladónak 1.030.000 forint foglaló került átadásra, azzal, hogy a vevő a fennmaradó 9.270.000 forint vételárat legkésőbb 2007. szeptember 10. napjáig köteles megfizetni. Az eladó a 2007. augusztus 28-án kelt nyilatkozatában előadta, hogy a vételár kifizetésre került, mely alapján az ingatlanra a felperes tulajdonjogát bejegyezték.

A felperes és fia, **H.Z.** a **banktól** 14.940.000 forint deviza (svájci frank) alapú, jelzálog típusú kölcsönt vettek fel és a felperes az adásvételi szerződés megkötését követően esedékes vételár hátralékot ebből fizette ki. A hitel ingatlanfedezete a felperes és fia, **H.Z.** közös tulajdonát képező, **b.-i B.** utca 21/A. fszt. 1. alatti lakásingatlan volt.

2008. október 20. napján a felperes és **H.Z.** az **ü.-i .../4** hrsz.-ú ingatlanra a benyújtott tervek szerinti családi ház építési engedélyezése iránti kérelmet terjesztettek elő az alperesnél. Az alperes a 2007. október 28-án kelt felhívással a felperest és fiát az eljárás megszüntetésének terhével hiánypótlásra szólította fel, mely szerint csatolni kell az építési jogosultságot igazoló dokumentumot, az érintett telekre vonatkozó, 3 hónapnál nem régebbi hitelességű tulajdoni lap másolatot, valamint az ingatlan-nyilvántartási térképmásolat eredeti példányát. Emellett az alperes főépítészének előzetes véleményére tekintettel a ... ÖTM rendelet 5. számú melléklete I.6. pontjára hivatkozással az alperes utalt arra, hogy a természetes terepviszonyok feltöltéssel vagy terepvágással történő megváltoztatása esetén a telek eredeti és a megváltoztatott, végleges állapotát a terepszint magasságának ábrázolásával méretezett terepmetszeten kell bemutatni.

A felperes és **H.Z.** az alperesnél 2008. november 10. napján kérelmet terjesztettek elő az eljárás felfüggesztésére. Ennek indokaként előadták, hogy a tervező a megbeszéltek ellenére nem a számukra megfelelő tervet készítette el, rönkház helyett könnyű szerkezetet tervezett. E kérelem alapján az alperes a 2008. november 24. napján meghozott **végzésével** az **ü.-i .../4** hrsz.-ú ingatlanon családi ház építése ügyében indított építési engedélyezési eljárást 2009. január 30-ig felfüggesztette. A határidő lejártát követően az az alperes az eljárást nem folytatta és annak folytatását a felperes és fia sem kérték.

Az **N.** a 2012. január 12. napján kelt levelében a felperest arról tájékoztatta, hogy a 2007. július 12. napján kelt adásvételi szerződéssel megszerzett **Ü. .../4** hrsz. alatti lakóház építésére alkalmas telektulajdon megszerzése kapcsán az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. számú törvény 26. § (1) bekezdése a) pontja alapján biztosított 4 éves feltételes illetékmentesség határideje eredménytelenül telt el. Szervezeti egysége megkereste a területileg illetékes építésügyi hatóságot, aki azt a tájékoztatást adta, hogy az ingatlanra a lakóépület vonatkozásában használatbavételi engedélyt nem adott ki. Mivel a felperes az illetékmentesség feltételeinek nem tett eleget a ... számú fizetési meghagyásban megállapított fizetési kötelezettségét az eredeti esedékességtől késedelmi pótlékkal növelt összegben kell teljesítenie. A felfüggesztett illeték összege 1.030.000 forint, melynek esedékessége 2007. október 25. A késedelmi pótlék 2007. október 25-től 2011. július 13-ig 257.222 forint.

A felperes 2012. október 1-jén kérelmet terjesztett elő az alperes építésügyi hatóságánál, melyben annak igazolását kérte, hogy a szóban forgó telek nem beépíthető. Az alperes a 2012. október 1-jén kelt ... számú hatósági bizonyítványban igazolta, hogy az **Ü., K. utca .../4 hrsz.-**ú ingatlan az **Ü.** Önkormányzata ... számú, a helyi építési szabályzatról szóló rendelete alapján nem beépíthető. E hatósági bizonyítványt az alperes a 2012. december 3. napján kelt **határozatával** saját hatáskörében eljárva visszavonta és az ügyfél hatósági bizonyítvány kiadása iránti kérelmét elutasította. A határozat indokolása szerint, a hatósági bizonyítvány a ... számú, a helyi építési szabályzatról szóló rendelet alapján került kiadásra, mely szerint, ha a telek területe nem éri el az övezetben kialakítható legkisebb telekméretet (500 m²), a telek nem beépíthető. Ez tévesnek bizonyult, mert a hatósági bizonyítvány kiállításánál nem lett figyelembe véve az **Ü.** Önkormányzat Képviselő-testülete ... számú határozata, ami elfogadta, hogy a falusias lakóövezetnél a legkisebb kialakítható teleknagyság 500 m² helyett 450 m²-re módosuljon. Adminisztrációs hiba folytán ez a módosítás nem került be **Ü.** község helyi építési szabályzatába. A határozatot a felperes átvette, mely ellen fellebbezéssel nem élt.

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest 1.030.000 forint vagyonátruházási illeték, az azzal összefüggő 557.000 forint késedelmi pótlék, továbbá annak esedékességét követően felmerült késedelmi pótlék, valamint 230.120 forint tervezési díj, 3.500.000 forint vagyoni kártérítés és 2.000.000 forint nem vagyoni kártérítés megfizetésére. Követelése jogalapjaként hivatkozott a Ptk. 2. § (1) bekezdésében, a 75. § (1) bekezdésében, a 76. § (2) bekezdésére, a 84. § (1) bekezdés e) pontjára, a 339. § (1) bekezdésére és a 349. § (1) bekezdésében foglaltakra.

Keresete ténybeli alapjaként a felperes előadta, miszerint az **ü.-i .../4 hrsz.-**ú ingatlant az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett adatok alapján, abban bízva vásárolta meg, hogy arra 4 éven belül családi házat épít. Ennek megfelelően nyújtotta be 2008. október 20-án az alperesnek az építési engedély iránti kérelmet. Figyelemmel arra, hogy a lakóház tervezésével megbízott tervező nem a felperes elképzeléseinek megfelelő házat tervezett, a felperes kérte az engedélyezési eljárás felfüggesztését, melynek az alperes helyt adott. A felperes új tervezőnek adott megbízást, aki azért, hogy az esetleges további költségektől megkímélje, az alperes építésügyi hatóságánál személyesen eljár, és az építendő családi házzal kapcsolatban felmerült kérdésekben szóbeli egyeztetést folytatott az illetékes előadóval. Az egyeztetés során derült fény arra, hogy az alperes az új ház építési engedélyének kiadását a tervek jelentős módosításához kötötte, ezért a felperes elállt attól, hogy az ingatlant beépítse és a telket értékesíteni kívánta. Ezért kérelmet nyújtott be az alperesnek, melyben igazolást kért arról, hogy a tulajdonában lévő ingatlan nem beépíthető, mivel a helyi építési szabályzat alapján a telek területe nem éri el az övezetben kialakítható legkisebb telekméretet.

Az alperes a hatósági bizonyítványt kibocsátotta, ami igazolta, hogy az ingatlan nem beépíthető, melyről a felperes az ingatlan meghirdetésekor szerzett tudomást, és azt az **ü.-i** önkormányzat honlapján is ellenőrizte. Ezt követően az alperes a kiállított hatósági bizonyítványt határozatával visszavonta. Mindezekre tekintettel az ingatlanra indított építési

engedélyezési eljárás jogszerűtlen módon került elutasításra. Az ingatlant a felperes hibáján kívül nem tudta beépíteni, melynek megvásárlására és az építési engedélyre jelentős összegeket fordított. Tekintettel arra, hogy az alperes az ingatlanon ház építésének engedélyezését a tervek jelentős módosításához kötötte, a beépítéstől a felperes kénytelen volt elállni, és a telket értékesíteni. Az alperes felróható magatartása következtében az adóhatóság a felperes terhére vagyonszerzési illetéket szabott ki késedelmi pótlékkal terhelve. Az ingatlan eladásának megghiúsulása miatt a felperesnek a vételhez felvett kölcsön törlesztése súlyos akadályokba ütközik, ennek folytán megélhetése veszélybe került, gyermekei anyagi segítségére szorul. Ez számára megalázó helyzet, a bizonytalanságból eredő folyamatosan jelentkező lelki sérelmek, aggodás és tehetetlenség miatt magas vérnyomás és cukorbetegség alakult ki nála, ami életminőségét jelentékeny mértékben lerontotta, lerontja. Ez sérti az Alaptörvény szerinti testi és lelki egészséghez való jogát. Az ezzel okozott hátrány kompenzálására, ellensúlyozására igényli a 2.000.000 forint nem vagyoni kártérítést. Vagyoni kárigénye az 1.030.000 forint vagyónátruházási illeték és annak késedelmi pótlékai, a tervezési díj, továbbá a **bank**tól 2007. augusztus 22. napján felvett kölcsön 2012 áprilisától felmerült 3.500.000 forintos kamata, ami kárként a felperesnél azért merült fel, mert az ingatlant nem tudta értékesíteni, holott annak vételárából kívánta a kölcsönt visszafizetni.

Az alperes a kereset elutasítását kérte, védekezése szerint a felperesnek kárt nem okozott és személyiségi jogát nem sértette. Álláspontja szerint, amennyiben az általa vásárolt telek nem lenne beépíthető, a felperes az ezzel kapcsolatos igényét az eladóval szemben érvényesíthette volna. A felperesnek a vételt megelőzően a beépíthetőség kérdésében körültekintően kellett volna eljárnia, melynek tárgyában az alperestől kellett volna tájékoztatást kérnie. Hangsúlyozta az alperes, hogy a felperes által megvásárolt ingatlan beépíthető volt, az eladó ugyanolyan nagyságú, a szomszédos ingatlanra kapott építési engedélyt, mely alapján családi házat létesített. Az alperes az építési engedély iránti kérelmet nem utasította el, a kérelmezőket hiánypótlásra hívta fel, ezt követően a kérelmezők az eljárás felfüggesztését kérték, amelynek helyt adott. Elismerte az alperes, hogy dolgozója 2012. október 1-jén téves tartalommal állított ki hatósági bizonyítványt, amit azonban az alperes saját hatáskörben a 2012. december 3-án kelt határozatával visszavont. Az ebben kifejtettek szerint a felperes által megvásárolt ingatlan a ... számú önkormányzati határozat értelmében teleknagysága alapján beépíthető. Hangsúlyozta az alperes, miszerint a felperes konkrétan nem jelölte meg, hogy mely felróható magatartásával vagy mely jogsértő intézkedésével, cselekményével okozott kárt.

Amennyiben a felperes az ingatlant lakóházzá való beépítési szándékkal vásárolta meg, tudnia kellett volna azt a kötelezettségét, hogy a szerződés földhivatali benyújtásától számított 4 éven belül a beépítést meg kell valósítania és a vagyónátruházási illeték alóli mentességéhez a használatba vételi engedélyt igazolnia kell. Ehhez képest a felperes gyakorlatilag öt évig semmit sem tett, az építési engedély iránti kérelmet ugyan előterjesztette, a hatóság azonban a tervek olyan szintű átdolgozását írta elő, amit nem vállalt elvégezni. A hiánypótlási kötelezettségének nem tett eleget és a felfüggesztést követően nem kérte az eljárás folytatását. Az alperes építésügyi hatósága jogszerűen, a

felperesi igényt, érdeket méltányolva járt el az engedélyezési eljárás során. Mindezekre tekintettel a keresettel érvényesített vagyoni és nem vagyoni kárigény is alaptalan.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította és kötelezte a felperest, hogy 30 napon belül fizessen meg az alperesnek bruttó 300.000 forint perköltséget. További rendelkezése szerint, a felperes személyes költségmentessége és a tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán a le nem rótt 439.027 forint illetéket az állam viseli.

Az ítélet indokolása szerint a kereset alaptalan. A közigazgatási jogkörben okozott kár megtérítésének a Ptk. 339. § (1) bekezdése és a 349. § (1) bekezdésének együttes alkalmazásával van helye. A jegyző intézkedése során az önkormányzat polgármesteri hivatalának vezetőjeként jár el, és amennyiben eljárásával kárt okoz a kártérítési igény a polgármesteri hivattal szemben érvényesíthető. A bíróság az alperes felelősségét kizárólag, mint építésügyi hatóság vizsgálhatta, azon oknál fogva, hogy a felperes kárigényét a hatósági eljárásra alapította és azt sérelmezte. A rendelkezésre álló építési engedélyezési eljárás dokumentációja alapján az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az alperes a felperes építési engedély kiadása iránti kérelme tárgyában határozatot nem hozott. A kérelmezőket hiánypótlásra hívta fel, melyben a főépítész állásfoglalása alapján kifejtette, hogy a lejtős terepen a csapadékvíz elvezetését meg kell oldani, mely megoldásokat a tervdokumentációban is szerepeltetni kell. Emellett a hiánypótlás arra is irányult, hogy a kérelmezők építési jogosultságukat igazolják. Az alperes hiánypótlásra való felhívása a ... önkormányzati rendelet alapján jogszerű és szabályszerű volt. A felperes és fia a megadott határidőben a hiánypótlásnak nem tettek eleget, hanem az eljárás felfüggesztését kérték. Az alperes a kérelemnek eleget tett és határozatában az eljárást 2009. január 30. napjáig felfüggesztette. A határidő lejártát követően az alperesnek ésszerű határidőben az eljárás folytatásáról és a hiánypótlás elmulasztásának következményéről kellett volna rendelkeznie, melyre azonban nem került sor, ami mulasztás és jogszabálysértő. Ezért az elsőfokú bíróság vizsgálta, hogy a felperes által állított kár és az alperes mulasztása között az okozati összefüggés fennáll-e. A felperesi hivatkozás szerint az alperes jogellenes magatartása miatt nem tudta a négy éves határidő miatt beépíteni az ingatlant. Az építési engedélyezési eljárás felfüggesztése a felperes érdekkörében merült fel, mert a másik kérelmezővel együtt a tervekben módosítani kívántak, melynek elvégzésére az alperesnek ráhatása nem volt. Az, hogy a felperes számára a tervezett épület nem volt megfelelő, kizárólag az ő érdekkörébe tartozott. A felperes az engedélyezési eljárás folytatását nem kérte, módosított tervet nem nyújtott be és az engedélyezéshez a hiányokat sem pótolta. Ebből az elsőfokú bíróság azt a következtetést vonta le, hogy a felperes és fia gyakorlatilag elálltak építési szándékuktól, amit a csatolt levelezés is alátámaszt, amely döntés azonban az alperes terhére nem róható.

A felperes a Ptk. 340. § (1) bekezdésében meghatározott kármegelőzési kötelezettségének akkor tett volna eleget, ha a hiánypótlásra való felhívásnak eleget tesz, ezt azonban elmulasztotta, ezért saját felróható magatartása következményeit maga köteles viselni. Rámutatott az elsőfokú bíróság, hogy amennyiben az alperes szabályszerűen jár el, és a felfüggesztési határidő lejártát követően az eljárás folytatását rendeli

el, a hiányok pótlásának elmaradása miatt az engedélyezés iránti kérelmet el kellett volna utasítania. Erre tekintettel az eljárás folytatásának elmulasztásában megnyilvánuló jogellenes alperesi magatartás és a felperest ért kár között ok-okozati összefüggés nem áll fenn.

Vizsgálta az elsőfokú bíróság az alperes felelősségét a hatósági bizonyítvány kiállítása, illetve annak saját hatáskörben való visszavonása tekintetében is. A hatósági bizonyítvány kiállításának időpontjában hatályos helyi építési szabályzat szerint a legkisebb beépíthető telek nagysága a falusias lakóövezetben 500 m² volt, azonban folyamatban volt a teleknagyság módosítására irányuló eljárás. A felperes felhívás és tájékoztatás ellenére nem jelölte meg, hogy a hatósági bizonyítvány kiadását, vagy pedig annak visszavonását tartja-e sérelmesnek.

A felperes által megvásárolt telek eladója a tulajdonában maradt ugyancsak 450 m² területű ingatlanra kért és kapott építési engedélyt, és az építést meg is valósította, ebből következően az építésügyi hatóság méltányosságot gyakorolt. A bizonyítékok alapján az elsőfokú bíróság azt a következtetést vonta le, hogy az alperes 450 m² területű beépíthető telekingatlant építési teleknek tekintette. Amennyiben ez a hatályos építési szabályzat rendelkezéseivel ellentétben állt, az építési telekként való kezelés és ennek várható joghatásai a felperesnek kárt nem okozhattak, mert a felperes számára az általa kezdeményezett engedélyezési eljárás pozitív elbírálást eredményezett volna.

Keresetében a felperes a sértett, a Ptk.-ban nevesített speciális személyiségi jogát nem jelölte meg, ezért az elsőfokú bíróság a személyiség általános védelmi eszközeül szolgáló emberi méltóság sérelmét vizsgálta. Egy közigazgatási eljárásban bekövetkezett eljárási hiba vagy szabályszegés nem eredményezi az ügyfél, a perbeli esetben a felperes személyiségi jogainak megsértését. Ilyen eset bekövetkezte nem kizárt, ahhoz azonban többlet tényállás szükséges. A Kúria álláspontja szerint ahhoz, hogy az emberi méltóság megsértése megállapítható legyen, többlettényállásnak kell megvalósulnia. Amennyiben a késelem nem kifejezetten az adott személynek szól, nem az emberi méltóság megsértését célozza, azt objektív körülmények eredményezik, úgy a jogsértő mulasztás nem ad alapot személyiségvédelemre. Az egyéni érzékenység sem indokolja önmagában a jogsértés megállapítását (Legfelsőbb Bíróság **ügyszám**).

A perbeli esetben a felperes személyiségi joga sérelmét abban látta megvalósulni, hogy az alperes magatartása eredményeként méltatlan, méltánytalan életkörülmények közé kényszerült, azonban olyan, közvetlenül a felperes individumát, személyiségének kiteljesítését célzó magatartást nem állított és nem bizonyított, ami ezt testesítené meg. Ezért az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy a személyiségi jogsértés feltételei nem állnak fel, ezért a kereset e körben is alaptalan.

A felperes pervesztes, ezért az elsőfokú bíróság a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte őt az alperes részére a képviselőjében felmerült ügyvédi díjat magában foglaló költség megfizetésére. Ennek mértékét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja alapján határozta meg. Alkalmazta a 3. § (6) bekezdését is, értékelve azt

a körülményt, hogy az alperes magatartása miatt az első tárgyalás elmulasztása következtében többletköltség merült fel, amelynek költségét az alperes köteles viselni. A felperes személyes költségmentességére tekintettel a kereseti illetéket, az alperes illetékmentessége folytán a bírósági meghagyással szemben előterjesztett ellentmondás illetékét az állam viseli.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, melyben elsődlegesen az ítélet hatályon kívül helyezését, míg másodlagosan annak megváltoztatását kérte.

A fellebbezés indokai szerint, az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta azt a tényt, hogy a felperes és gyermeke a 2008. november 24. napján a felfüggesztett építési engedélyezési eljárás folytatását azért nem kérte, mert időközben tudomást szereztek arról, hogy a helyi építési szabályzat rendelkezései szerint a beépíthető teleknagyság 500 m², ezért az illetékességgel és hatáskörrel rendelkező hatóság határidőn belül bármikor bontási kötelezést tartalmazó határozatot hozhat. Nem foghat helyt az elsőfokú bíróságnak az az okfejtése sem, miszerint az, hogy a tervezett épület nem volt megfelelő, kizárólag a felperes érdekkörébe tartozik. Az előzőekben kifejtettek alapján jogszerűtlen volt a teljes építési engedélyezési eljárás, mert a helyi építési szabályzatban megállapított legkisebb teleknagyság volt az irányadó, a felperes éppen emiatt állt el építési szándékától és a teleknagyság csak ezt követően, jóval később került módosításra.

Feltételezésen alapul az elsőfokú bíróságnak az a megállapítása, hogy az alperes a felperesi ingatlant építési teleknek tekintette, és ha ez az építési szabályzat rendelkezéseivel ellentétben is áll, ezzel a felperesnek kárt nem okozhatott. Feltételezésen alapuló okfejtés alapján a kereset nem utasítható el. Mindezeket túl sérelmezte a felperes, hogy az elsőfokú bíróság nem döntött a felperes terhére az adóhatóság által kiszabott 1.030.000 forint illeték, valamint 557.000 forint késedelmi pótlékkal kapcsolatos kereseti kérelemről.

A felperes személyiségi jogainak megsértését nem késedelemre alapította, hanem arra a tényre, hogy az alperesi hatóság még a hatósági bizonyítvány kiállítása után is tévesen tájékoztatta az adóhatóságot az ingatlan beépíthetőségével kapcsolatban, mert a hatályos építési szabályzat szerint az ingatlan nem volt beépíthető. Ezért az alperes építési engedélyt az ingatlanra csak a jogszabályok megsértésével adhatott volna ki. A felperes megfelelően bizonyította az őt ért kárt, az ok-okozati összefüggést, továbbá személyiségi joga sérelmét, ezért kérelmei megalapozottak.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte, annak helyes ténybeli és jogi indokai alapján. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a legnagyobb részletességgel minden kérdést megvizsgált. Ha valaki ingatlant vásárol, számolnia kell azzal, hogy vagyonátruházási illeték fizetésére köteles, mely tekintetben a felperest kedvezmény akkor illette meg, ha az ingatlant négy éven belül beépíti. Az alperes államigazgatási jogkörben való károkozása nem merülhet fel, tekintettel arra, hogy az építési engedélyezés ügyében nem hozott határozatot. A kérelem benyújtását követően hiánypótlást rendelt el, e kötelezettség teljesítését a felperes nem vállalta, helyette az

eljárás felfüggesztését kérte. Az alperes részéről kétségtelenül felmerült mulasztás, hogy hivatalból az eljárást nem folytatta és nem hozott határozatot. Feltételezés ugyan, de az eljárás folytatása esetén csak a kérelmet elutasító határozatot hozhatott volna, mert a kérelmezők a hiánypótlási kötelezettségüknek nem tettek eleget. Ebből következően, az alperes eljárása nincs alapvető összefüggésben azzal, hogy a felperes használatbavételi engedélyt nem kapott. Ha a hatósági igazolás kiadása hibás is volt, a felperes nem emiatt nem tudott építkezni. Mindezekre tekintettel, jogalap hiányában a személyiségi jogsértésre alapított nem vagyoni kárigény is alaptalan.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállás megállapításához a felek által indítványozott bizonyítást lefolytatta, lényeges eljárási szabályt nem sértett, ezért ítéletének hatályon kívül helyezését megalapozó ok nem merült fel. A fellebbezési érvelésével szemben, az elsőfokú bíróság érdemi döntése a Pp. 213. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően kiterjed a felperes által a perben keresettel érvényesített valamennyi igényre. Az ítélet indokolásából kitűnően, az elsőfokú bíróság megítélése szerint az alperes kártérítési felelőssége nem állapítható meg, ezért a kereset a vagyoni és nem vagyoni kárigény tekintetében is alaptalan. Ebből következően a keresetet elutasító rendelkezés kiterjed a felperesnek a vagyoni kárigény körében az 1.030.000 forint vagyonátruházási illeték és késedelmi pótléka megtérítésére irányuló követelésére is.

A rendelkezésre álló bizonyítékok alapján az elsőfokú bíróság kereset tárgyában hozott érdemi döntése helyes és indokolása is túlnyomórészt megalapozott.

A keresetből kitűnően a felperes kárigényét az általa vásárolt ingatlan beépíthetetlensége miatt az alperes „jogszerűtlen építési engedélyezési eljárására” alapította, melyre tekintettel az elsőfokú bíróság az alperes kártérítési felelősségét is ezen eljárás vizsgálata alapján ítélte meg. A másodfokú eljárásban tett nyilatkozatában a felperes az alperes további kárt okozó magatartásaként arra is hivatkozott, hogy jogellenesen járult hozzá a telekmegosztáshoz. Ez a kereset ténybeli alapja tekintetében a Pp. 235. § (1) bekezdése szerint meg nem engedett új tényállítás, ezért azt az ítéletábra figyelmen kívül hagyta. A telekmegosztást ugyanis az alperes egy másik, a felperesi ingatlanvételt és az általa kezdeményezett építési engedélyezési eljárást megelőzően lefolytatott eljárásban engedélyezte.

A felperesi tényállítások alapján az alperes eljárásának jogellenessége megítélésénél egyik lényeges kérdés a felperes által megvett ingatlan beépíthetősége. Ennek kérdésében az elsőfokú bíróság határozottan nem foglalt állást, és a felperesi érveléssel szemben, csupán feltételezéseken alapult az a következtetése, hogy az alperes a felperesi ingatlan eladójának az ugyancsak 450 m² területű ingatlanára, méltányosságot gyakorolva adott lakóház építésére engedélyt, továbbá az alperes az ingatlant építési teleknek „tekintette”. Erre figyelemmel az ítéletábra a perbeli adatok alapján az elsőfokú bíróság ítéletének indokolását a következőkkel egészíti ki:

Az építési engedély benyújtásakor a felperes ingatlana az ... jelű falusias lakóövezetbe tartozott. Az alperes által csatolt önkormányzati rendelet alapján megállapítható, hogy az építési engedély benyújtásakor hatályos helyi építési szabályzat ... Ör. számú önkormányzati rendelet) 12. §-a általános előírást tartalmazott a falusias lakóterületek övezetére. A 12. § (4) bekezdés b) pontja alapján a még beépítetlen, az övezeti előírásában meghatározott teleknagyság 70%-ánál nagyobb lakótelek az övezeti előírásban foglaltak szerint beépíthető. A szabályzat 13. § (1) bekezdése szerint az ... jelű övezetben az építési telek legkisebb nagysága 500 m². Mindezekre tekintettel a szabályzat 12. § (4) bekezdés b) pontja alapján az adott övezetben a legkisebb beépíthető teleknagyság az övezeti előírás szerinti 500 m² 70%-a, azaz 350 m², ezt a felperes által megvásárolt ingatlan térmértéke (450 m²) jelentősen meghaladta, ezért beépíthető volt.

A beépíthető teleknagyság tekintetében változás 2012-ben következett be. A ... Kt. rendelettel módosított helyi építési szabályzat 5. § b) pontja szerint ugyanis a nem falusias lakóterületek telkei és a falusias lakóterületek 2006. június 6. után kialakított telkei akkor építhetők be, ha területük eléri a legalább az övezetben kialakítható legkisebb telekméretet. A rendelet 29. §-a szerint az ... jelű övezetben a kialakítható legkisebb telekterület 500 m².

Az elsőfokú bíróság a bizonyítékok alapján helyesen jutott arra a következtetésre, hogy az alperes kártérítési felelőssége nem állapítható meg. Az alperes a felperes és fia által benyújtott építési engedély iránti kérelmet befogadta és annak érdemi elbírálásához a kérelmezőket hiánypótlásra hívta fel. A kérelmezők a hiányokat nem pótolták és előterjesztett kérelmükben az eljárás felfüggesztését kérték arra hivatkozással, hogy tervezőjük nem a számukra megfelelő tervet készítette el, mert rönkház helyett könnyű szerkezetű házat tervezett. Az alperes a kérelemnek helyt adott és az eljárást felfüggesztette. Kifejtett indokai alapján helytálló az elsőfokú bíróságnak az a megállapítása, miszerint az alperes részéről ugyan jogellenes volt, hogy a felfüggesztett eljárást a határidő lejártát követően hivatalból nem folytatta, e jogellenes magatartás és a felperes által állított károk között azonban az okozati összefüggés nem áll fenn, mert az eljárás folytatása esetén a hiánypótlás elmaradása miatt az alperesnek az engedélyezési kérelmet el kellett volna utasítania.

Fellebbezésében a felperes az alperes kártérítési felelősségének megalapozásaként hivatkozott arra, miszerint ő és fia az építési engedélyezési eljárás folytatását azért nem kérték, mert időközben tudomást szereztek arról, hogy az ingatlan nem beépíthető. Ezzel összefüggésben kiemeli az ítéletábla, hogy az építésügyi hatósági eljárásban az alperes jogalkalmazó, az 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdése szerint a sajátos helyi követelményeket és jogokat szabályozó helyi építési szabályzat megalkotása a település önkormányzatának hatáskörébe tartozik. Erre tekintettel a szabályzat beépíthetőséggel kapcsolatos előírásainak változása tekintetében az alperes jogellenessége kizárt. Mindezek mellett a felperes hivatkozott tényállítása ellentétben áll a keresetlevélben foglaltakkal, és azt a rendelkezésre álló bizonyítékok cáfolják. A keresetlevél szerint a felperes azt, hogy az ingatlan nem beépíthető, ingatlana meghirdetésekor, az alperes által kiállított hatósági bizonyítványból tudta meg. A

felperes személyes előadásából kitűnően, fia, **H.Z.** és párja, **B.K.** kerestek beépíthető ingatlant, a **V.K.** által meghirdetett ingatlant ők tekintették meg, azt megfelelőnek találták és az építéssel kapcsolatos ügyeket is ők intézték. **H.Z.** és **B.K.** tanúk vallomásából kitűnően, az alperesi építésügyi hatóságnál soha nem mondták azt, hogy a telek nem beépíthető, csak az általuk elképzelt felépítménnyel (rönkház majd passzív ház) kapcsolatban volt kifogásuk. Vallomásuk alapján megállapítható, azért nem kérték az építési engedélyezési eljárás folytatását, mert építési szándékuktól elálltak, mivel az ingatlanon az elképzelésük szerinti ház nem volt létesíthető.

Helytálló az elsőfokú bíróságnak az a megállapítása is, hogy a felperes az alperes részéről konkrét, személyiségi jogait sértő magatartást nem jelölt meg és nem bizonyított.

A másodfokú eljárásban a felperes az alperes konkrét jogellenes magatartásaként a hatósági bizonyítvány kiállítását jelölte meg. A 2012. október 1-jén kelt hatósági bizonyítványban az alperes azt igazolta, hogy a felperesi ingatlan a Helyi Építési Szabályzatról szóló ... Kt. rendelet alapján nem beépíthető. Ez nem volt jogellenes, mert megfelelt a módosított helyi építési szabályzat kiállításakor hatályos 5. § b) pontjában foglaltaknak. Mindezek mellett - különös figyelemmel kiállításának időpontjára - a hatósági bizonyítvány jogellenessége esetén sem állhat fenn az okozati összefüggés a felperes által megjelölt károkkal. Az előzőekben kifejtettek szerint, **H.Z.** és **B.K.** azért álltak el építési szándékuktól, mert az ingatlanon az elképzelésük szerinti ház nem volt felépíthető. Emellett a felperes és fia az építési engedélyezési eljárás felfüggesztését arra hivatkozással kérték, hogy tervezőjük nem a számukra megfelelő tervet készítette el. Ebből nyilvánvalóan következik, hogy az építési engedély iránti kérelem alapját képező, a kérelmezőknek nem megfelelő tervvel kapcsolatos kiadás nem az alperes magatartása folytán merült fel. A felperes által csatolt, 2012. január 12-én kelt adóhatósági határozatból kitűnően, az ingatlan négy éves, feltételes illetékmentességi határideje 2011. július 13-án, a helyi építési szabályzat 2012. évi módosítása előtt lejárt, melyre tekintettel az ebből eredő illetéktartozás sem alperesi magatartás következménye. Ez irányadó a felperes által az ingatlan vételárának kifizetéséhez felvett kölcsön 2012 áprilisától fizetett kamataira is.

A kifejtettek alapján az alperes terhére kártérítési felelősségét megalapozó, a felperesnek vagyoni és nem vagyoni kárt okozó jogellenes magatartás nem állapítható meg. Ezért az ítéletábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint helybenhagyta. Pervesztességére tekintettel, a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felperest az alperes részére a másodfokú perköltség, a képviselével felmerült, áfával növelt ügyvédi munkadíj megfizetésére, amit a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (6) bekezdése alapján, a képviselő másodfokú eljárásban kifejtett tevékenysége figyelembevételével mérsékelt összegben állapított meg. Tekintettel arra, hogy az elsőfokú bíróság elmulasztott rendelkezni az alperes által le nem rótt ellentmondás illetékének viseléséről, az ítéletábla erről a fellebbezési illetékkel együtt rendelkezett, melyeket a felperes költségmentességére és az alperes illetékmentességére figyelemmel a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 14. §-a alapján az állam visel.

Budapest, 2016. szeptember 15.

	Fermanné dr. Polák Zita s.k.	
	a tanács elnöke	
dr. Hegedűs Mária s.k.		Véghné dr. Szabó Zsuzsanna s.k.
előadó bíró		bíró

A kiadmány hitelélül:
Kovács Judit tisztviselő