

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.I.21.160/2017/9. szám

A Szegedi Ítéltábla a dr. Magó András ügyvéd által képviselt **I.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos I. rendű, **II.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos II. rendű, **III.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos III. rendű és **IV.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos IV. rendű felpereseknek – a dr. Kardos Gyula ügyvéd által képviselt **alperes neve (címe)** szám alatti székhelyű alperes ellen közigazgatási jogkörben okozott kár megtérítése iránt indított perében a Kecskeméti Törvényszék 2017. január 18. napján kelt 10.P.20.552/2012/170. sorszámú ítélete ellen a felperesek részéről 173., az alperes részéről 172. sorszám alatt előterjesztett fellebbezések folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T:

Az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, megfellebbezett rendelkezéseit **részben megváltoztatja** és az alábbiak szerint újraszövegezi:

Kötelezi az alperest, 15 nap alatt fizessen meg az I-IV. rendű felpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 25.850.186,- (Huszonötmillió-nyolcszázötvenezer-egyszáznyolcvanhat) forintot és ennek 2010. június 1. napjától a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félév utolsó napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatát.

Kötelezi az alperest, 15 nap alatt fizessen meg az I. rendű felperesnek 3.000.000,- (Hárommillió) forintot és ennek 2011. október 3. napjától a kifizetésig járó, a késedelemmel érintett naptári félév utolsó napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatát.

Kötelezi az alperest, 15 nap alatt fizessen meg a II-IV. rendű felpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 3.000.000,- (Három-millió) forintot és ennek 2011. október 3. napjától a kifizetésig járó, a késedelemmel érintett naptári félév utolsó napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatát.

A peres felek elsőfokú eljárási költségeiket maguk viselik.

Kötelezi az alperest, fizessen meg az elsőfokú bíróság gazdasági hivatalának külön felhívására 200.229 (Kettőszázezer-kettőszázhuszonkilenc) forint állam által előlegezett szakértői díjat.

Kötelezi az I. rendű felperest, fizessen meg az elsőfokú bíróság gazdasági hivatalának külön felhívására 100.000,- (Egyszázezer) forint állam által előlegezett szakértői díjat.

Megállapítja, hogy a fennmaradó állam által előlegezett 100.000,- (Egyszázezer) forint szakértői díj az állam terhén marad.

Kötelezi az I. rendű felperest, fizessen meg az államnak – külön felhívásra – 412.200,- (Négyszáztizenkettőezer-kettőszáz) forint le nem rótt elsőfokú eljárási illetéket.

A fennmaradó le nem rótt 487.800,- (Négyszáznyolcvanhétezer-nyolcszáz) forint elsőfokú eljárási illeték az állam terhén marad.

A peres felek a másodfokú eljárásban felmerült költségeiket maguk viselik.

A le nem rótt, mindösszesen 4.796.900,- (Négymillió-hétszázkilencvenhatezer-kilencszáz) forint fellebbezési eljárási illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

INDOKOLÁS

Az I. rendű felperes és házastársa (a II-IV. rendű felperesek jogelődje) 2009. április 17-én kelt adásvételi szerződéssel vásárolták meg a **(település, közterület neve, száma)** szám alatti, **(X)** helyrajzi számú, 4981 m² területű ingatlant, mely a **(település 2 neve)**-i Honvédségi Központ üzemanyagraktárának szomszédságában, attól mintegy 50 méterre helyezkedik el.

Az alperes az eladók, a felperesi jogelődök részére 2002. december 15-én jogerőre emelkedett határozatával adott ki az ingatlanra építési engedélyt lakóház építésére, majd kérelmükre 2008. január 15-én és november 25-én annak érvényességi idejét meghosszabbította, második alkalommal 2009. december 15-ig. Időközben – a tulajdonosváltozásra tekintettel – intézkedett az építési engedély I. rendű felperes és házastársa nevére történő átírásáról.

Az alperes 2009. november 11-én kelt határozatával az ingatlanon folyó építkezést leállította, a további munkák végzését megtiltotta. Határozatában az I. rendű felperes és házastársa bejelentésére, valamint a 2009. október 7-én tartott helyszíni szemlére hivatkozva megállapította, a szerkezetkész állapotban lévő ingatlan kivitelezése a kiadott építési engedélytől eltér, ahhoz az építésügyi hatóság engedélyére lett volna szükség.

2010. május 28-án felhívta őket, hogy terjesszenek elő fennmaradási engedély iránti kérelmet, illetve az ingatlan szabályossá tétele érdekében a szükséges munkálatokat végezzék el. Tájékoztatást adott az – egyébként mezőgazdasági hobbikertes övezetbe sorolt – ingatlan vonatkozásában **(település neve)** Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról, valamint a szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 19/2005. (VI.1.) számú (HÉSZ) rendeletről.

Az I. rendű felperes és házastársa 2010 folyamán két ízben fennmaradási és továbbépítési engedély iránti kérelmet nyújtott be, melynek elbírálásához az alperes november 9-én megkereste az érintett szakhatóságokat állásfoglalásuk közlése érdekében a 193/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 6. § (1) bekezdésére, valamint 5. számú mellékletére hivatkozással.

A Honvédelmi Minisztérium Hadműveleti és Kiképzési Főosztálya 2010. november 15-én kelt közlésével a hozzájárulást megtagadta arra hivatkozva, hogy a veszélyes katonai objektumokkal kapcsolatos hatósági eljárás rendjéről szóló 95/2006. (IV.18.) Korm. rendelet alapján folyamatban van a **(település 2 neve)**-i katonai objektum környezetében kijelölendő veszélyességi övezet területének meghatározása, amely érintheti a perbeli ingatlant.

Erre figyelemmel az alperes 2011. június 3-án kelt határozatával a fennmaradási és továbbépítési engedély iránti kérelmet elutasította.

A ... Megyei Kormányhivatal az elsőfokú döntést helybenhagyta. Megállapította azonban, hogy a hatóságnak már a 2008. január 10-én tartott helyszíni szemle során tudomására jutott a szabálytalan építési tevékenység, amelyről számított egy éves jogvesztő határidő alatt intézkedést az ügyben nem tett. Rámutatott, a szabálytalan állapotot ténylegesen létrehozó személye nem tisztázott, így a fennmaradási és továbbépítési engedély iránti kérelem benyújtására szóló felhívás nem volt jogszerű.

Az I. rendű felperes és házastársa megkeresésére a Honvédelmi Minisztérium Közigazgatási Államtitkára közölte, a honvédelmi szakhatósági állásfoglalás későbbi módosítására, megváltoztatására sem ok, sem lehetőség nincs.

Az I. rendű felperes és a II-IV. rendű felperesi jogelőd az ingatlant 6.500.000,- forintért vásárolták meg. A vételárat annak figyelembevételével kalkulálták, hogy **(személy neve)** – a II-IV. rendű felperesek jogelődjé – az ingatlanon 450.000,- forint értékű munkát végzett. Az adásvételt követően a lakóépületre és környezetének kialakítására 14.285.953,- forintot fordítottak. Az ingatlan jelenlegi forgalmi értéke – mint mezőgazdasági művelésű területé és funkció nélküli felépítményé – 2.700.000,- forint, arra nem adható ki fennmaradási és használatbavételi engedély, értékét a telekár és az épségben visszabontható építőanyagok használt piaci értékének összege adja.

Az építkezéshez hitelt vettek fel, melyből 2016. december 31-ig 2.533.475,- forint kamatot és kezelési költséget törlesztettek. 2017. június 11-ig 333.770,- forint lakásbiztosítást fizettek. Az épület terveire egyéb költségekkel és illetékekkel 573.733,- forintot fizettek ki.

A felperesek az ingatlanba beköltözni nem tudnak, az eltelt időszakban albérletben, illetve bérlakásban laktak, ezzel összefüggésben 3.393.255,- forint kiadásuk merült fel. Az alperes által felajánlott szociális bérlakásokat nem fogadták el.

Az I. rendű felperes a perbeli eseményekkel okozati összefüggésben kialakult alkalmazkodási zavarban szenved, melyet érzelmi labilitás, hangulati-közérzeti esékenységi, a traumatikus élménnyel való fokozott foglalkozás, igazságkeresés és az életvezetés beszűkülése jellemez. A jelentkező alkalmazkodási zavar túlnyomórészt az otthonteremtés megghiúsulásából ered. Ugyanez volt jellemző férjére, a II-IV. rendű felperesek jogelődjére, aki a másodfokú eljárás tartama alatt elhunyt.

Az I. rendű felperes és a II-IV. rendű felperesek jogelődjé, édesapjuk keresetükben vagyoni és nem vagyoni káraik, összesen 41.219.400,- forint és járulékai megfizetésére kérték az alperes kötelezését. Álláspontjuk szerint az alperes mulasztott, amikor az építési engedély kiadásakor és határideje meghosszabbításakor a szakhatósági hozzájárulást nem szerezte be, ezzel lehetővé vált, hogy az építkezés 84 %-os készültségi állapotba kerüljön úgy, hogy már sem az épület használatára, sem eladására nincs lehetőség. Hangsúlyozták, az alperes a mulasztásaival okozati összefüggésben keletkezett – közigazgatási jogkörben okozott – kár megtérítésére köteles.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Kifejtette, az építési engedély kiadása az akkor hatályos jogszabályok szerint történt. A HÉSZ 2005. július 25-től tartalmazta az üzemanyagraktár körüli védőterületen létesítendő épületekre és az ezzel kapcsolatos szakhatósági, Honvédelmi Minisztériumi állásfoglalás beszerzésére vonatkozó rendelkezést. Ez az építési engedély kiadásakor még nem volt hatályos, a határidő meghosszabbításával kapcsolatos eljárásban pedig nem volt alkalmazható, mivel az nem minősült új eljárásnak. Kiemelte, az építésügyi hatósági eljárásról szóló 193/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 2009. október 1-jétől követeli meg a Honvédelmi Minisztérium szakhatóságkénti megkeresését, melynek az alperes eleget tett, így kártérítési felelősség nem terheli.

Az elsőfokú bíróság közbenső ítéletével megállapította, hogy az alperes közigazgatási jogkörben okozott kár címén köteles a felperesek perbeli ingatlanának építésügyi eljárásával összefüggésben felmerült kárát megtéríteni. Határozatának indokolása szerint az építési engedély meghosszabbítása iránti eljárásokban az alperes nem vette figyelembe a 95/2006. (VI.18.) Korm. rendelet, valamint a HÉSZ rendelkezéseit. Ez utóbbi előírásait az építési engedély érvényességi idejének meghosszabbítása, valamint a fennmaradási és továbbépítési engedély kibocsátása iránti eljárásban is alkalmaznia kellett volna. Álláspontja szerint ezzel az alperes kirívóan súlyos mulasztást követett el, ugyanis a HM szakhatósági hozzájárulásának hiányában – amennyiben tudtak volna annak szükségességéről – az I. rendű felperes és házastársa 2009-ben nyilvánvalóan nem kívánták volna megszerezni az ingatlan tulajdonjogát. Mivel azonban az alperes erre sem a

korábbi, sem az újabb tulajdonosok figyelmét nem hívta fel, a vevők jóhiszeműen, abban bízva vásárolták meg azt, hogy a fennmaradási engedélyt megkapják. Megállapította, az alperes felróható magatartása az építési engedély meghosszabbításakor, valamint a fennmaradási és továbbépítési engedély iránti kérelem elutasításakor a hatályos jogszabályi rendelkezések figyelmen kívül hagyásában, valamint az I. rendű felperes és a II-IV. rendű felperesi jogelőd tájékoztatásának elmulasztásában nyilvánult meg. Rámutatott, a HM végleges szakhatósági döntése miatt ők a jövőben sem tudják tulajdonjogukat teljes mértékben gyakorolni, az ingatlant használatba nem vehetik, értékesíteni lehetetlen, ráfordításaik megtérülésére nincs esély.

Az ítélet tábla Pf.III.20102/2013/5. számú közbenső ítéletével a döntést helyben hagyta.

Az alperes felülvizsgálati kérelme folytán a Kúria a jogerős közbenső ítéletet hatályon kívül helyezte és a másodfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította. Kifejtette, az ítélet tábla eljárási szabályt sértett, amikor a 2002-ben kiadott építési engedély jogszerűségét vizsgálta, így az elsőfokú bíróságnak az engedély meghosszabbításával, illetőleg a fennmaradási és továbbépítési engedéllyel kapcsolatos és megfellebbezett megállapításai elbírálatlanok maradtak.

A megismételt eljárásban a Szegedi Ítélet tábla Pf.I.20.207/2014/9. számú közbenső ítéletével az elsőfokú bíróság közbenső ítéletét ismételten helyben hagyta. Alaptalannak találta az alperes per megszüntetésére irányuló kérelmét, majd vizsgálta a Ptk. 339. § (1) bekezdésében és 349. § (1) bekezdésében foglalt feltételek fennálltát. Ebben a körben megállapította, a hatalom gyakorlása során kifejtett alperesi szervező-intézkedő tevékenységgel, illetve ennek elmulasztásával áll összefüggésben a felperesi követelés. Miután a Kúria hatályon kívül helyező végzése állást foglalt abban a kérdésben, hogy 2002-ben az építési engedély kiadása szabályszerűen történt, azt vizsgálta, hogy az építési engedély meghosszabbítása jogszerűen történt-e. Rámutatott, az építkezés szempontjából releváns jogszabály, szabály vagy hatósági előírás változása esetén az időközben hatályba lépett rendelkezéseknek megfelelően kell az építési hatóságnak eljárnia, az automatikus érvényességi időhosszabbításra nincs mód. Ha tehát a jogi környezet lényegesen megváltozik, akkor nincs jelentősége, hogy a meghosszabbításra irányuló eljárást a hatóság új eljárásnak tekinti-e, az újabb szabályokat nem hagyhatja figyelmen kívül. Kifejtette, a HÉSZ 2005. július 25-i hatállyal módosított 30. § (1) bekezdés c) pontja a korlátozási zónák közé sorolja a **(település 2 neve)-i** központi üzemanyagraktár telkének határától mért bizonyos távolságokat, melyeken belüli területre vonatkozó eljárási rendet részletesen szabályozza. Ezek között rögzíti, hogy 1500 méteren belül lakóterület nem létesíthető, 1000 méteren belül pedig bármilyen beruházás csak a HM illetékes szervének szakhatósági hozzájárulása alapján létesíthető. Úgy foglalt állást, hogy az alperes 2005. július 25-től köteles volt alkalmazni a HÉSZ ezen előírásait, függetlenül attól, hogy magasabb szintű szabályozás (kormányrendelet) a HM szakhatóságkénti bevonását csak az építési engedély meghosszabbítása utáni időszakra írta elő. Mivel az alperesre vonatkozó lényeges szabályok, kötelező hatósági előírások a meghosszabbítás iránti kérelem benyújtásának 2008-as időpontjáig megváltoztak, az engedély meghosszabbításakor ezekre is figyelemmel kellett volna lennie a felek jogos és méltányos érdekének érvényesülése érdekében. Az alperesnek ilyen körülmények között előre kellett látnia, hogy ha a kivitelezés befejeződik, a használatba vételi engedély kibocsátásához szükséges a szakhatóság jóváhagyása. Tekintve, hogy a jogszabály egyértelmű, több értelmezési lehetőséget nem engedő rendelkezését hagyta figyelmen kívül, menthető jogalkalmazási tévedésről nem lehet szó. Utalt az ítélet tábla arra is, hogy az alperes mérlegelést kívánó jogalkalmazási tevékenységet nem végzett, kizárólag abban a kérdésben foglalt állást, hogy az építési engedély érvényességi idejét meghosszabbítja-e. Mindezek következtében megállapította, hogy az alperes a helyi építési szabályzat kötelező rendelkezésének figyelmen kívül hagyásában álló kirívóan súlyos

jogalkalmazási tévedésével okozati összefüggésben az I. rendű felperesnek és a II-IV. rendű felperesek jogelődjének kára keletkezett.

A Kúria Pfv.IV.21.680/2014/7. számú közbenső ítéletével a jogerős közbenső ítéletet hatályában fenntartotta. Kiemelte, a honvédség álláspontja következetesen az volt, hogy az üzemanyagraktár közelsége miatt a meghatározott sávban – amelybe a perbeli ingatlan is beletartozott – építkezés egyáltalán nem folytatható. Megállapította, az alperes mulasztott, amikor az engedély meghosszabbítása előtt nem kérte ki a szakhatóság állásfoglalását és nem teremtett tiszta jogi helyzetet, holott mint szakigazgatási szervezettől elvárható a HÉSZ pontos ismerete, amit alkalmaznia kellett volna már az engedély meghosszabbításakor, azaz 2008-ban is. A felperesi oldalon az alperes felróható magatartása, mulasztása folytán kár keletkezett azzal, hogy az épületet befejezni, lakhatásra használni nem tudják, viszont jelentős kiadásai merültek fel. Nem találta alaposnak az alperes érvelését a felperesek saját károkozó magatartására utalása kapcsán, vagyis abban, hogy az építési engedély meghosszabbított határideje alatt nem fejezték be az építkezést és nem állítottak elő „kész helyzetet”. Rámutatott, a honvédség hozzájárulása hiányában a tényleges lakhatás, a használatbavétel nem lett volna megvalósítható, az élet- és vagyonbiztonság fontosabb érdek, mint a jóhiszeműen szerzett jogok figyelembevétele.

A folytatódó eljárásban az I. rendű felperes és a II-IV. rendű felperesek jogelődje módosított keresetükben mindösszesen 62.353.394,- forint és járulékaik megfizetésére kérték kötelezni az alperest, melyből 5-5 millió forint nemvagyoni kártérítés. A vagyoni kárigényben tényleges kárt, költséget, és elmaradt vagyoni előnyt érvényesítettek.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Továbbra is vitatta, hogy magatartása felróható volt. További véleménye szerint a felperesek kára és az alperesi építési hatóság tevékenysége között okozati összefüggés nincs. Ezen túl állította, a felperesek a kártérítés feltételeit nem bizonyították.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, egyetemlegesen fizessen meg az I. rendű felperesnek és a II-IV. rendű felperesi jogelődnek 36.302.092,- forint és ennek részösszegeként különböző időpontoktól megállapított késedelmi kamatát, valamint személyenként 1.000.000,- forint nemvagyoni kártérítést. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Indokolásában mindenekelőtt a jogerős közbenső ítélet anyagi jogerejét emelte ki.

Az anyagi jogi szempontokat vizsgálva részben alaposnak találta a tényleges kár, az indokolt költség és az elmaradt vagyoni előny megtérítésére irányuló követelést, míg a nemvagyoni kártérítési keresetet túlnyomó részben elutasította. Ez utóbbi döntését azzal indokolta, hogy nemcsak a hatósági döntés közlése, hanem az azt követő hosszú időn át tartó bizonytalan helyzet is nyilvánvalóan súlyos pszichikai, idegi megterheléssel járt az I. rendű felperes és II-IV. rendű felperesi jogelőd számára. Az otthonteremtés megghiúsulása és a bekövetkezett alkalmazkodási zavar, illetve részben a perbeli események és a megjelenő párkapcsolati konfliktussal szőtt pszichés zavar tünetei között a szakértő véleménye alapján az okozati összefüggést megállapította. Köztudomású tényként fogadta el biztonságérzetük hiányát és azt, hogy mivel megtört személyként laknak egy albérletben, ez számukra – és gyermekeiknek is – nyilvánvaló lelki megterhelést jelent. Mindezen tényezőket együttesen értékelve személyenként 1.000.000,- forint nemvagyoni kártérítést tartott szükségesnek és elégségesnek, olyannak, ami kellően kompenzálja az őket ért hátrányokat.

A felperesek kárenyhítési kötelezettsége körében azon a véleményen volt, hogy az állagmegóváción és karbantartáson kívül egyéb teendőjük az ingatlannal kapcsolatban nem volt, fennmaradási vagy bontási engedély benyújtására vonatkozó kötelezettségük az adott tényállás mellett nincs.

A kár számításnál abból indult ki, hogy az ingatlanon lévő építmény funkció nélküli, eredeti rendeltetése szerint hasznosítható csupán. Számításba vette az ingatlan vételárát, valamint a II. rendű felperes részéről elvégzett felújítás munkadíját, az épületre fordított, szakértő által megállapított költségeket és az egyéb munkák értékét. Figyelemmel volt az I. rendű felperes és házastársa által megvett (Y) hrsz-ú szomszédos területre, melyet az érintett ingatlannal kívántak egyesíteni. **(Szakértő neve)** igazságügyi szakértő véleményét szem előtt tartva határozta meg a felpereseket ért tényleges kárt a 2010 júniusáig terjedő ráfordításokkal együtt. Ehhez kalkulálta az ingatlanon végzett növénytelepítést, faritkítást, az öntözőberendezés létesítését, a halastó költségét, valamint a felvett hitel 2012. február 2-től 2014. augusztus 29-ig felmerült kezelési költségét és kamatát. Emellett alaposnak találta a járulékos költségeket, ugyanakkor alaptalannak ítélte a szociálpolitikai kedvezmény, mint jogosultság elvesztésére alapított követelést.

A felperesek fellebbezésükben az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatását és az alperes keresetüknek megfelelő marasztalását kérték. Tévesnek tartották, hogy az elsőfokú bíróság az ingatlan adásvételi szerződés szerinti vételárát vette figyelembe. Kifogásolták emellett az öntözőberendezés, a kerttervezés és a halastó kialakítására elfogadott értékeket. A per tárgyát képező ingatlan felépítésével kapcsolatos hitellel összefüggésben nem az ítéletben megállapított 2015. március 21-i állapotot kérték figyelembe venni. Ekörben hivatkoztak a 2017. január 25-én kelt pénzügyi igazolás tartalmára. Ugyanezen okból kérték megváltoztatni az ítélet lakásbiztosításra vonatkozó rendelkezését is. Sérelmezték a megfizetett vagyonszerzési illeték figyelmen kívül hagyását. Hozzá tették, a burkolatok, járólapok nem kerültek beépítésre, azok jelenleg is megvannak, viszont állaguk, állapotuk romlott, használhatatlanná váltak, így ezek értékét 600.000,- forintban jelölték meg. Kifogásolták az ingatlan őrzése kapcsán elszámolt összeget, a lakhatási költséget, valamint a szociálpolitikai kedvezménnyel kapcsolatban kifejtett érvelést, és sérelmezték a nemvagyoni kártérítés részbeni elutasítását. Mindösszesen 28.710.912,- forinttal kérték az alperes marasztalásának felemelését.

Az alperes fellebbezésében elsősorban az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatását és a felperesek keresetének elutasítását, másodsorban a bizonyított kártételek felperesekre terhesebb, 90-10%-os arányának megállapításával kérte az alperesi marasztalást. Harmadlagos kérelme az ítélet hatályon kívül helyezésére irányult. Továbbra is fenntartotta azon álláspontját, miszerint az eladók részéről nem valósult meg jogi értelemben hibás teljesítés, így erre a körülményre a felperesek az alperessel szemben sem alapíthatnak szerződésen kívüli kártérítésre irányuló igényt. A felperesek kára saját felróható magatartásukra vezethető vissza, ugyanis tisztában voltak azzal, hogy az építkezést legkésőbb 2009. december 15-ig be kell fejezniük és a használatbavételi engedélyt meg kell kérniük. Ide sorolható az is, hogy az építkezést a meghosszabbított határidő alatt sem fejezték be, ehelyett bejelentették az engedélyes tervtől való eltérést. A jelenleg kialakult helyzet kárkövetkezményeit ezért rá nem háríthatják át. Véleménye szerint az ügyben a közigazgatási jogkörben okozott kár megtérítésének egyéb törvényes feltételei sem valósultak meg. Kifejtette, a kereset nem felel meg a Pp. 121. § (1) bekezdésében foglaltaknak, nem állapítható meg a kereset jogalapja, az ellentétes az eljárás során igazolt tényekkel. Hangsúlyozta, a felperesek nem bizonyították, hogy az üzemanyagraktár miatt a perbeli családi ház életveszélyes, állításuk egyébként is súlytalan, mivel nyilvánvalóan tudtak a közeli üzemanyagtartályok létezéséről, mert azok már 4 évvel korábban a helyszínen voltak. Kifogásolta a keresetmódosításokat is. Álláspontja szerint az egyes költségtételek indokoltsága sem bizonyított, azt a felperesek számlákkal vagy más pénzügyi bizonylatokkal kétséget kizáróan nem támasztották alá.

Másodlagos kérelmét ugyancsak jogellenes és felróható magatartásának, valamint a közigazgatási jogkörben okozott kártérítés egyéb törvényes feltételeinek hiányára alapította.

Hatályon kívül helyezési kérelmét azzal indokolta, hogy **(szakértő neve)** szakértő megállapításai megalapozatlanok, egzakt bizonyítékokkal nincsenek alátámasztva, azokból következtetést levonni nem lehet. Részletezte az egyes kártételekkel kapcsolatos véleményét.

A másodfokú eljárás folyamán az I. rendű felperes házastársa, **(személy neve)** II. rendű felperes elhunyt, ezzel a másodfokú eljárás félbeszakadt. Jogutódai gyermekei, a II-IV. rendű felperesek, akiknek perbelépésével az eljárás folytatódott.

A fellebbezések **részben alaposak.**

A Pp. 213. §-ának (3) bekezdéséből, illetőleg a 229. § (1) bekezdéséből következően ha a bíróság a jog fennállását előzetesen közbenső ítélettel megállapította, ahhoz anyagi jogerő fűződik. A közbenső ítélettől a bíróság a továbbfolytatódó eljárásban sem térhet el, az tehát csak rendkívüli perorvoslattal támadható (PK 195. számú állásfoglalás). Vizsgálva azt, hogy a bírói gyakorlat szerint a kártérítési perekben a közbenső ítélet rendelkező részének a jog fennállásának megállapítása szempontjából mire kell kiterjednie, a következők állapíthatók meg: a közbenső ítéletben el kell döntenie egyrészt a felperes károsodása bekövetkeztének tényét, másrészt a beállott kárnak a károkozó magatartásával való okozati összefüggését (EBH 2004.1039.). Eszerint tehát ha a bíróság a közbenső ítélettel megállapítja az alperes kártérítő felelősségét, ezáltal szükségképpen eldönti azt a kérdést is, hogy a felperesnek kára keletkezett, amely az alperes magatartásával vagy mulasztásával okozati összefüggésben következett be, ahogy azt is, hogy az alperes a kártérítő felelősség alól magát kimenteni nem tudta (Legfelsőbb Bíróság (Kúria) Pfv.III.20.125/2004/5.). A kártérítési perben hozott közbenső ítéletnek ezért a kártérítési felelősség feletti vitát végérvényesen le kell zárnia, amelyhez a bizonyítás olyan foka szükséges, hogy kellő határozottsággal eldönthető legyen, hogy a kártérítési igénytel fellépő felet érte-e kár és ez összefüggésben áll-e az érte felelőssé tenni kívánt személynek felróható magatartással, mulasztással (hasonlóan: Legfelsőbb Bíróság (Kúria) Pf.V.21.351/1997/2.). Másképp fogalmazva: kártérítési perben közbenső ítélet csak akkor hozható, ha a keresetben előadott tények az általános élettapasztalat, illetve a keresethez csatolt bizonyítékok alapján kár bekövetkezése a bizonyossággal határos valószínűséggel fennállhat, bizonyított továbbá az alperes jogellenes magatartása és az, hogy e magatartás az alappal feltételezetten bekövetkezett kárral okozati összefüggésben áll, a felelősség alóli kimentés pedig sikerre nem vezetett (Debreceni Ítéltábla Pf.II.20.423/2007/8.).

A Pp. 229. § (1) bekezdés értelmében ugyanakkor ítélt dolognak csak az elbírált jog tekinthető. A törvény rendelkezése csak azt zárja ki, hogy az ugyanazon tényalapból származó, ugyanazon jogot ugyanazok a felek vitássá tegyék (Kúria Pfv.V.20.258/2009/4.). Mivel a közbenső ítélet jellegéből adódóan nem dönti el azt a kérdést, hogy a keresetben konkrétan megjelölt egyes kártételek esetében a megállapított jogellenes és felróható magatartással okozati összefüggésben a kár ténylegesen bekövetkezett-e, a kárösszege (mértéke) tekintetében továbbfolyó eljárásban a közbenső ítélet ellenére sem kizárt a kereset okozati összefüggés vagy bizonyítottság hiánya miatti elutasítása, különös tekintettel a kereset időközbeni esetleges megváltoztatására. A kifejtettekből következik, hogy az alperes a közbenső ítélet jogerőre emelkedését követően kártérítési felelősségének fennálltát alappal már nem vitathatja, hiszen az elbírálásra került, tehát nem hivatkozhat megalapozottan arra sem, hogy a felperesek kára kizárólag saját felróható magatartásukra vezethető vissza.

Miután jelen eljárásban a közigazgatási jogkörben okozott kár tekintetében a jogerős közbenső ítélet már megállapította az alperes felelősségét, ettől eltérő döntés a folytatódó eljárásban nem születhet. Elutasításra csak a fent kifejtett okok fennállta esetén kerülhet sor.

Emiatt az ítéltábla érdemben már nem foglalkozott az alperes érvelésével a közigazgatási jogkörben okozott kár törvényi feltételeinek fennállta körében, hiszen a jogerős döntés felülbírálatát

jelentené. A Kúria Pfv.IV.21.680/2014/7. számú közbenső ítéletében részletesen kifejtette, miben áll az alperes jogellenes magatartása, illetve mulasztása, megállapította az ezzel okozati összefüggésben a felpereseket ért kár tényét. Nem találta alaposnak az alperes érvelését a felperesi károkozó magatartásra nézve, rámutatott, honvédségi hozzájárulás hiányában a tényleges lakhatás, használatbavétel semmiképp sem megvalósítható. A folytatódó eljárás tárgya tehát a felpereseket ért kár mértékének, az egyes kártételek összegének és az alperes felróható mulasztásával fennálló oksági kapcsolatának vizsgálata volt, aminek ki kellett terjednie a káronszerzés tilalmából és a szükségesség, arányosság követelményéből adódóan arra is, hogy az egyes költségek, kiadások indokoltak voltak-e.

A Ptk. 355. § (4) bekezdése szerint kártérítés címén a károkozó körülmény folytán a károsult vagyonában beállott értékcsökkenést, az elmaradt vagyoni előnyt, továbbá azt a kárpótlást vagy költséget kell megtéríteni, amely a károsultat ért vagyoni és nemvagyoni hátrány csökkentéséhez vagy kiküszöböléséhez szükséges.

A magyar kártérítési jog a teljes kártérítés elvén alapszik. A kártérítés célja, hogy a károsultat olyan helyzetbe hozza, mintha a kár be sem következett volna. A kár okozója a teljes kár megtérítésére köteles, a káronszerzés tilalma azonban a károsult oldaláról korlátozza a megtéríthető károkat. A káronszerzés tilalma a kártérítési jog egyik alapelveként azt szolgálja, hogy a károsult a károkozásból fakadó kártérítési igényének érvényesítése folytán ne kerüljön kedvezőbb vagyoni helyzetbe, mint amilyenben a károkozás nélkül lenne, tehát a károkozásból ne származzon vagyoni előnye (Kúria Pfv.IV.21.355/2016/4.).

A kártérítés mértékének megállapításánál azt kell vizsgálni, hogy milyen vagyonsökkenés következett be az érintett félnél, ugyanakkor a káronszerzés szabályából következően a kárból le kell vonni a károkozásból eredő vagyoni előnyöket, ami keletkezhet a kárral szembeállított megtakarításban, illetve értéknövekedésben (Kúria Pfv.IV.20.296/2011/7.). Az alperes terhére csak azok a kárösszegek állapíthatók meg, melyek nem merültek volna fel az alperes felróható, jogellenes magatartás vagy mulasztás nélkül.

A Ptk. 360. § (1) bekezdése szerint a kártérítés a károsodás bekövetkeztekor nyomban esedékes. Ennek megfelelően a kár összegét a károsodáskor fennálló értékviszonyok alapján kell megítélni. Az esedékességi időpont a perbeli esetben az, amikor a felpereseket az alperes jogellenes magatartásával összefüggésben a károsodás érte, aminek irányadó idejét illetően a Kúria Pfv.IV.21.680/2014/7. számú közbenső ítélete ad iránymutatást, amikor rögzíti, hogy az alperestől, mint szakigazgatási szervtől elvárható volt a HÉSZ pontos ismerete, azt már alkalmaznia kellett volna az engedély meghosszabbításakor, azaz 2008-ban is. Ez alapján az elsőfokú bíróság a károsodás bekövetkeztének idejét helyesen állapította meg, erre vetítve kellett meghatározni a kár mértékét.

Ez egyben azt is jelenti, hogy az alperesnek azt a kárt kell megtérítenie, amelyet a jogszabálysértő építési engedélyek kiadásával a felpereseknek okozott. Ezért a bíróságnak azt kellett vizsgálnia, hogy a felpereseket a jogszabálysértő építési engedélyek kiadásával összefüggésben milyen kár érte, vagyis nem merültek volna fel, ha az alperes alkalmazza a HÉSZ előírásait és időben megkeresi a szakhatóságot.

A felperesek tényleges kár, elmaradt vagyoni előny és nemvagyoni kár megfizetésére támasztottak igényt. Mivel a Ptk. 355. § (4) bekezdésére figyelemmel a kár egyik része, a károsult vagyonában beállott értékcsökkenés akkor következik be, ha a károsult vagyona ténylegesen csökken (EBH 2006.1425), az alperes azokat a kiadásokat köteles megtéríteni, amelyek a jogszabálysértő építési engedélyekkel kapcsolatban merültek fel, amelyeket a felperesek megfizettek, ezzel vagyonuk csökkent. Lényeges tehát, hogy költségek közül csak a ténylegesen felmerült, indokolt költségek érvényesíthetők, nincs helye olyan költség előzetes megtérítésének, amelynek megfizetésével a

felperesek harmadik személynek tartoznak. Így ha a költség harmadik személlyel kötött szerződésen alapul, úgy a bíróságnak – a jogviszony elbírálása nélkül – a szerződés tartalmát az indokoltság szempontjából értékelnie kell (Fővárosi Ítélőtábla 5.Pf.21.502/2015/8/II.).

Ingatlannal kapcsolatos tételek:

Ennek kapcsán számításba kellett venni az ingatlan vételkori forgalmi értékét, ennek során azt a tényt, hogy a felperesek érvényes építési engedéllyel rendelkező ingatlant vásároltak. Emellett értékelni kellett az arra fordított beruházások értékét, továbbá hogy tulajdonjoguk jelenleg is fennáll.

A perbeli szakértői vélemény egyes megállapításait a felek vitatták.

A szakértői vélemény a bizonyítás egyik eszköze, amelynek bizonyító ereje a megválaszolandó szakkérdésekkel kapcsolatos minden ellentmondást érintő és feloldó, tudományosan megalapozott érvein alapul (BH2004. 43.). Szakértő kirendelésére tény vagy egyéb körülmény megállapításához és szakkérdésben kerülhet sor (Pp. 177. § (1) bekezdés). Mivel pedig a bíróság kötelezettsége a Pp. 206. § (1) bekezdése alapján mérlegelni az egyes bizonyítékokat, ennek körében egyrészt megállapítani azok bizonyító erejét, másrészt azokat összességükben, egymással való összefüggéseikben is értékelni. A bíróság köteles vizsgálni a szakvélemény meggyőző erejét is, egybevetve más bizonyítékokkal. Ennek részeként ugyancsak értékelni kell az összehasonlító adatok felhasználását, hiszen a szakértői véleménynek kellően megalapozottnak kell lennie. Ha a szakvélemény homályos, hiányos, önmagával vagy más szakértő véleményével, illetve a bizonyított tényekkel ellentétben állónak látszik, vagy helyességéhez egyébként nyomatékos kétség fér, a szakértő köteles a bíróság felhívására a szükséges felvilágosítást megadni (Pp. 182. § (3) bekezdés). A bírói mérlegelés eredményeként így az sem kizárt, hogy a bíróság a szakértői véleménytől eltérő álláspontot fogadjon el, ha azt megfelelően indokolja.

A perben a kirendelt szakértő részletes vizsgálatot folytatott le, helyszíni szemlét tartott, összehasonlító adatokat gyűjtött, ismertette az ingatlan forgalmi értékének meghatározásához alkalmazott módszereket, több verziót felvázolva, melyek közül a bíróság feladata eldönteni anyagi jogi szempontú vizsgálatot követően, hogy – ha egyébként a szakértői eljárással, következtetéseivel egyetért – közülük melyiket fogadja el, veszi döntése során figyelembe. A szakértői vélemény meggyőző, kellően részletes, adatokkal alátámasztott, ellenőrizhető, alapul szolgálhat az érdemi döntés meghozatalához.

A rendelkezésre álló iratok alapján a szakértő az érintett ingatlan adásvételkori értékét 6.500.000,- forintban határozta meg, emellett számításba kellett venni az eladók által beszámított, a II-IV. rendű felperesek jogelődje által végzett munkák költségét 450.000,- forint értékben. Ezzel az ingatlan értéke valójában 6.950.000,- forint volt. A szakértő a felperesek által végzett beruházásokat összesen 14.285.953,- forintban fogadta el (141. számú szakértői vélemény 48. oldal). Ez utóbbi magában foglalja az épületen végzett munkák költségét, az ingatlan területén végzett egyéb munkákat, a tó építésével, a növénytelepítéssel, valamint a halállomány betelepítésével felmerült, illetve a faritkítással kapcsolatos kiadásokat, e munkák értékét. Az ingatlan viszont a beruházások ellenére nem töltheti be célzott lakóingatlan funkcióját, így pedig jelenlegi forgalmi értéke a felépítménnyel csupán 2.700.000,- forint (szakvélemény 36. oldal). Fontos tény ugyanis, hogy rá nem adható ki fennmaradási és használatbavételi engedély, ugyanakkor a területen lévő épület nem képvisel más értéket, mint a belőle kinyerhető építési anyagokét. Az ingatlan értékét tehát a telekár és az épségben visszabontható építőanyagok használt piaci értékének összege adja. A vissza nem bontott épületmaradvány a területen marad, csökkentve a művelhető terület nagyságát.

A most ismertetett tételeket együttesen számításba véve a felperesek 21.235.953,- forintot költöttek, mivel azonban lakóingatlan funkciójára nem használható, pusztán tulajdonjogukból adódóan az

ingatlan 2.700.000,- forintot képvisel, mely lényegében nem más, mint a jelenlegi forgalmi érték, vagyis a felperesek azt ennyiért tudnák értékesíteni, a két összeg közötti különbséget adja a felperesek ingatlannal kapcsolatos tényleges kárát, vagyis az 18.535.953,- forintot tesz ki. Ez magában foglalja a befejezetlen épületből visszabontható és értékesíthető építési anyagok együttes értékét, levonva belőle a bontás költségét.

Banki költségek

Az I. rendű felperes és a II-IV. rendű felperesek jogelődje az építkezés finanszírozásához kamattámogatott kölcsönt igényelték a 2009. június 11-én létrejött szerződés alapján. A kölcsön célja az érintett ingatlanon új lakás építése volt. Az ... Bank Nyrt. 2015. március 12-én, majd 2017. január 25-én kiállított igazolásai szerint abból 2012. február 2-től 2016. december 31-ig mindösszesen 2.533.475.- forintot teljesítettek, ami kamatra és költségre lett elszámolva.

Ha az alperes az építési engedély iránti kérelmet – a védőtávolságot figyelembevéve – elutasította volna, a felpereseknek nem lett volna szüksége a kölcsön felvételére a lakásépítéshez, így vagyoniuk a kamattal és a kezelési költséggel nem csökkent volna. Ennélfogva ezek igazolt összegének megfizetésére az alperes köteles. (Hasonló álláspontot fogalmazott meg a Kúria Pfv.IV.20.296/2011/7. számú és a Pécsi Ítéltábla Pf.I.20.279/2010/6. döntéseiben.)

Az ingatlan lakásbiztosítása

A felperesek erre a célra igazoltan 333.770.- forint biztosítási díjat fizettek 2017. június 11-ig.

Az ítéltábla elfogadta az elsőfokú bíróság erre vonatkozó álláspontját, vagyis azt, hogy a biztosító a biztosítási szerződés megkötésekor értékeli, hogy a biztosított ingatlan lakás céljára szolgál. E körülmény nélkül a biztosítási szerződés tartalma is más lenne, a díj nem lakás céljára szóló ingatlanra megállapítottként alakulna. A perbeli tényállás mellett viszont ennek kapcsán az kapott lényegi szerepet, hogy a kölcsönhöz szükségképpen, kötelezően kapcsolódó biztosítási szerződés sem jött volna létre, ha a felperesek tisztában lettek volna azzal, hogy fennmaradási és használatbavételi engedélyt az érintett ingatlanra nem kaphatnak. Ennek következtében az alperes kártérítési felelőssége etekintetben is fennáll.

Kaszálás

Az elsőfokú bíróság ebben a tárgyban tanúbizonyítást folytatott le és mérlegelés útján 2009-től évi két alkalmat számolt el, alkalmanként 30.000,- forintos tétellel (összesen: 480.000,- forint).

Az elsőfokú bíróság – az ítéltábla megítélése szerint helyes – mérlegelés (Pp. 206. § (1) bekezdés) eredményeként jutott arra a következtetésre, hogy átlagosan évi két kaszálás költségét terheli az alperesre. Ezt alátámasztották a tanúvallomások. **(tanú 1)** előadása szerint évente kétszer kellett parlagfű-mentesítés céljából szántani, illetve gyomirtózni (83. számú jegyzőkönyv), **(tanú 2)** előadta, hogy 2-4 alkalommal volt 2009-ben az ingatlanon kaszálás (145. számú jegyzőkönyv). Lényeges, hogy csak az a következtetés minősíthető nyilvánvalóan okszerűtlennek, amikor a bizonyítékokból csak egyfajta, mégpedig a támadott ítélettől eltérő következtetésre lehet jutni (hasonlóan: BH2013. 119.). Az elsőfokú bíróság álláspontja viszont nem volt ellentétes a feltárt tényekkel, számbavette a rendelkezésre álló bizonyítékokat. A felperesek érvényesíteni kívánt, nagyobb összegű követelésüket, magasabb költségeiket nem igazolták, az ítéltábla e körben egyetértett az elsőfokú ítéleti indokolással.

Egyéb költségek, tervek, illetékek, stb.

Az elsőfokú bíróság az igazolt kiadások alapján 573.733,- forint kártérítési igényt talált ezen a címen elfogadhatónak. Ezen túl a felperesek jogorvoslati kérelmükben további 536.588,- forint megfizetésére kérték az alperes kötelezését a 2017. februárig felmerült villanyáram költséggel összefüggésben. Ennek kapcsán lényeges, hogy az elsőfokú bíróság kizárólag a felperesek által

igazolt számlák alapján határozta meg az indokolt költségeket, melyek között az elsőfokú eljárásban nem szerepeltek a felmerült áramdíjra fordított összegek, azokat tételesen nem mutatták ki.

Mivel kártérítés címén kizárólag a ténylegesen felmerült költségek érvényesíthetők, igazolás, számlák hiányában azok megtérítésére az alperes nem kötelezhető, az ítéletábla ezért egyetértett az elsőfokú bíróság által megítélt összeggel.

Megjegyzi, a felperesek az épületet nem lakják, ott munkálatok sem folynak, így a villanyfogyasztás 2017 februárjáig életszerűtlen.

Ingtatlan őrzésére fordított díj

Etekintetben az elsőfokú bíróság 1.427.847,- forintot talált indokoltnak. Ennek számításához részletes kalkulációt végzett a NAV hivatalos honlapján közzétett alapnorma-átalány és hivatalos üzemanyagárak figyelembevételével.

A felperesek fellebbezésükben ennek felemelését kérték, állításukat **(tanú 2)** tanú véleményére alapozták.

Az ítéletábla az elsőfokú bíróság álláspontjával szemben ezt a követelést nem találta megalapozottnak. A tulajdonosnak ugyanis a Ptk. 99. §-ából folyó kötelezettsége minden olyan intézkedés megtétele, mely megóvjaa ingatlanát akkor is, ha az bármely oknál fogva rendszeres, életvitelszerű tartózkodásra alkalmatlan. Így kárelhárítási, kárenyhítési körbe tartozik annak esetleges őrzése is, mely magából a tulajdonjogból fakad, ez nincs oksági összefüggésben az alperes jogellenes magatartásával vagy mulasztásával. Megjegyzést érdemel, hogy az őrzés közölt módja, az ellenőrzés gyakorisága az ingatlan állapotából, funkciójától, befejezetlenségéből adódóan egyébként is indokolatlan, különös tekintettel arra, hogy – beköltözés hiányában – ott ingóságok sem igen lehetnek.

Lakhatási, bérleti díjak

Az elsőfokú bíróság 2010. január 1-től tekintette indokoltnak a lakbér elszámolását összesen 371.460.- forintban amiatt, hogy a felperesek 2009. karácsonyára tervezték a beköltözést. E tétel kapcsán kizárólag az alperes élt jogorvoslati kérelemmel.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a lakhatási, bérleti díjak nem merültek volna fel abban az esetben, ha az alperes 2008-ban az ingatlanra építési engedélyt nem ad ki illetőleg ha számukra a beköltözés lehetséges. E díjak azért merültek fel, mert az ingatlant befejezni nem tudják, fennmaradási és használatbavételi engedélyt arra a jövőben sem kapnak. Mindaddig, amíg végleges otthonteremtésük nem valósul meg, bérelt ingatlanban kényszerülnek élni. E költség tehát az alperes jogellenes magatartásával, mulasztásával áll okozati összefüggésben, következésképpen annak megtérítésére köteles.

Ugyanezen okból találta indokoltnak az ítéletábla a **(település neve, utca, házsám)** alatti lakásingatlan bérleti díja vonatkozásában az elsőfokú bíróság által megállapított összeget (2.850.000.-forint), valamint a víziközmű-társulati hozzájárulás felmerült összegét (171.795.-forint).

Vagyonszerzési illeték

E körben az ítéletábla annyiban osztotta a felperesek álláspontját, hogy tény, ha az érintett ingatlanra nincs érvényes építési engedély, tudják, hogy az nem lesz beköltözhető, lakhatás céljára meg sem vásárolták volna, így vagyonszerzési illeték költségük sem merült volna fel. E jogcímen azonban csak akkora összeg megtérítésére jogosultak, amennyi illetéket már a NAV felé igazoltan befizettek. Állításukkal ellentétben viszont ezt nem bizonyították.

Burkolatok, járólapok értéke

A felperesek jogorvoslati kérelme ennek kapcsán a megvásárolt burkolatok, járólapok beépíttetlensége folytán előállt állagromlásból ered, aminek értékét 600.000,- forintban határozták meg.

A Legfelsőbb Bíróság (Kúria) PK 36. sz. állásfoglalása egyértelműen fogalmaz: a polgári jogi viszonyokban a feleknek úgy kell eljárniuk, hogy magatartásuk anyagi javat ne veszélyeztessen. A károsultnak ezért a kár megelőzése érdekében a kárveszélyes helyzeteket lehetőleg kerülnie kell. Ha ezt nem teszi és kár éri, ennek következményeit maga viseli. Ha a károsult e kötelezettségét elmulasztja, vagy éppen maga is a károkozás irányába ható magatartást tanúsít, illetőleg a kár bekövetkezése után annak súlyosbodása ellen nem teszi meg azt, ami az adott helyzetben általában elvárható, lényegében maga is károkozó. Károsulti mivoltából következően azonban nem kártérítésre köteles, hanem saját kárának egy részét kell viselnie. Nem jár számára kártérítés azért a kárért, amely abból származott, hogy mint károsult a kár elhárítása, illetőleg csökkentése érdekében nem úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben elvárható. A károsulttól elvárható magatartás elmulasztása kifejezésre juthat a kármegelőzés elhanyagolásában, a károkozás során tanúsított felróható magatartásban, a kárenyhítési kötelezettség elmulasztásában (Ptk. 340. § (1) bekezdés).

A felpereseket semmi nem akadályozta abban, hogy a meglévő burkolatokat felhasználás hiányában értékesítsék, ezzel kárukat csökkentsék. De még ha ezeket az ingóságokat nem is értékesítik, mindenképpen tárolhatták volna olyan módon, hogy állagromlás ne álljon elő. Mindezek következtében az ebből eredő kárt nem háríthatják át az alperesre.

Szociálpolitikai támogatás

Az elsőfokú bíróság az ennek megtérítésére irányuló felperesi követelést alaptalannak találta. A pénzügyi nyilatkozatára alapított véleménye szerint a jogosultságot a felperesek nem veszítik el. Az egy gyermek utáni 900.000,- forintos támogatást megkapták, ezzel növekedett az ingatlan értéke. Kifejtette, a lakásépítési (szociálpolitikai) kedvezmény 900.000,- forintos összegét nem lehet sem tényleges kárnak, sem elmaradt haszonnak tekinteni.

Az ... Bank Nyrt. 2016. június 27-én érkezett tájékoztatása szerint a lakásépítési kedvezményre a felek között szerződés jön létre, de a hitelcél még nem valósult meg, a korábban kötött támogatási szerződés a felek közös akaratával felbontható. A már folyósított támogatást a támogatott személynek a kedvezmény Ptk. szerinti kamataival növelt összegben vissza kell fizetni, ugyanakkor azt újra igényelheti.

A felperesek ezirányú igénye lényegében a Ptk. 355. § (4) bekezdése alapján érvényesített, a károkozó körülmény folytán elmaradt vagyoni előny megtérítésére irányult. Jelen esetben a károkozó körülmény az volt, hogy az alperes jogszabálysértő határozatokat hozott, hiszen építési engedély az adott ingatlanra nem lett volna kiadható. A bíróságnak ezért abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy a felpereseknek származott-e ebben a körben elmaradt haszna, elmaradt vagyoni előnye amiatt, hogy az alperes jogszabályba ütköző határozatával engedélyezte az építkezést. Ha az alperes körülmények között, a jogszabályoknak megfelelően jár el, a felperesi jogelődök építési engedély iránti kérelmét el kellett volna utasítani, és fel sem merült volna a felperesek szociálpolitikai kedvezményre való jogosultsága, így – osztva az elsőfokú bíróság érdemi döntését – az alperes jogellenes magatartásával, illetve mulasztásával okozati összefüggésbe a szociálpolitikai kedvezmény igénybevételének elmaradása nem hozható. Megjegyzi az ítéletábra, a pénzügyi tájékoztatása szerint a szociálpolitikai kedvezmény visszafizetését követően – az adott jogszabályi feltételek fennállása esetén – a kedvezmény és támogatás újr igényelhető, következésképpen a kereseti követelés alperesi marasztalás esetén lényegében kétszeresen térülne meg.

Tényleges kárunk ennek kapcsán akkor következhetne be, ha kamatokkal növelten a már kiutalt összeget visszafizették volna. Az általuk hivatkozott 16/2016. (II.10.) Korm.rendelet 8. § (3) bekezdése jelen esetben viszont azért nem vehető figyelembe, mert egyrészt nem az ott felsorolt hatóság kötelezte őket visszafizetésre, másrészt – a jogorvoslati kérelem alapján – részükről

visszafizetés nem történt. Önmagában az, hogy esetlegesen visszafizetési kötelezettségük keletkezik, még nem eredményez a vagyonban csökkenést. A kifogásolt összeg a tényleges kifizetésig nem jelentkezik kárként, ahogy az korábban már kifejtésre került, ezért ezt az igényt az elsőfokú bíróság helytállóan utasította el.

Nemvagyoni kártérítés

Etekintetben az elsőfokú bíróság – mérlegelés eredményeként – kisebb részben találta alaposnak a keresetet. Értékelte az ingatlanvásárlás motivációját, azt a tényt, hogy a hatóság felhívásának mindvégig eleget tettek, ennek ellenére nemcsak a hatósági döntés, hanem az azt követő, hosszú időn át tartó bizonytalan helyzet nyilvánvalóan súlyos pszichikai, idegi megterhelést jelentett számukra.

Az I. rendű felperes és a II-IV. rendű felperesek jogelődje keresetében érvényesített immateriális hátrány – tartalmilag – egészséghez fűződő személyiségi joguk megsértésében nyilvánul meg. A személyiségi jogokat a törvény nem tartalmazza kimerítően, azonban – többek között – az egészséghez fűződő személyiségi jogot a Ptk. 76. §-a külön is nevesíti. Személyiségi jogsértés esetén a sérelmet szenvedett fél – egyebek mellett – kártérítést követelhet a polgári jogi felelősség szabályai szerint (Ptk. 84. § (1) bekezdés e) pont). Főszabályként érvényesül, hogy a személyiségi jog fogalomkörébe tartozó bármely jog sérelmét eredményező magatartás jogellenes, a jogellenességet azonban a jogszabály felhatalmazása kizárja. Miután a személyiségi jogsértésen alapuló kártérítési követelés esetén a Ptk. 84. § (1) bekezdés e) pontja a polgári jogi felelősségi szabályok alkalmazását írja elő, a jogvitára irányadó általános, illetőleg speciális kárfelelősségi törvényi tényállások vizsgálata nem mellőzhető, ha a személyhez fűződő jog sérelme megvalósult.

Az ítélezési gyakorlat a nemvagyoni kártérítési igénynél általában azt vizsgálja, hogy az azt megalapozó káresemény milyen hatással volt a károsultakra, azaz milyen változásokat idézett elő életvitelükben, életminőségükben, jövőbeni lehetőségeikben, érzelmi és lelki fejlődésükben. A hátrányokat a Pp. 163. § (3) bekezdése alapján egyes köztudomású tények figyelembevételével gondosan értékelni kell, meghatározva a kárpótlás azon összegét, mely alkalmas az immateriális hátrányok hozzávetőleges kompenzálására. A nemvagyoni kárpótlás mértékének meghatározásánál ezért a károsult személyek körülményeit, életkorát, a káreseménnyel összefüggő jövőbeli helyzetét, azaz a jogsértés súlyát és a következmények súlyosságát, időtartamát kell mérlegelni, de figyelembe kell venni a hasonló következményekkel járó korabeli káreseményekkel kapcsolatos ítélezési gyakorlatot is (hasonlóan: BDT 2010.2296).

A perben született jogerős közbenső ítélet az alperes jogellenes magatartását, illetve mulasztását megállapította, a felpereseknek kellett bizonyítaniuk a Pp. 164. § (1) bekezdés alapján azt, hogy ezzel okozati összefüggésben egészséghez fűződő személyiségi joguk sérült.

Az I. rendű felperesnél és férjénél a perbeli eseményekkel okozati összefüggésben szakértői módszerekkel bizonyítottan alkalmazkodási zavar alakult ki, melyet érzelmi labilitás, hangulati-közérzeti esékenység, a traumatikus élménnyel való fokozott foglalkozás, fokozott igazságkeresés, életvezetésük beszűkülése jellemez. A jelentkező alkalmazkodási zavar túlnyomórészt az otthonteremtés megghiúsulásából ered (162. szakvélemény). Ezen túlmenően köztudomású tényként értékelhető, hogy az egyént pszichésen, mentálisan megviseli az otthonteremtés bizonytalansága, annak elhúzódása. Főként igaz ez abban az esetben, amikor más felróható magatartása miatt kerül az egyébként korábban megfelelő anyagokkal rendelkező család abba a helyzetbe, hogy évekig nem tudja megoldani lakhatását, anyagi helyzetét, gyermekeinek nem tud olyan körülményeket teremteni, melyeket tervezett és amire egyébként – a károkozás nélkül – képes lett volna. Az ilyen helyzet tehát fokozottan sérelmes kisgyermeket nevelő családok esetében. Nyomatékos súllyal kell értékelni továbbá az alperes jelentős felróhatóságát, hiszen – általa is régóta tudottan – egy kifejezetten életet és testi épséget fenyegető katonai objektum jogszabályban meghatározott védőtávolságán belül adott ki építési engedélyt.

Mindezeket mérlegelve az ítéltábla úgy ítélte meg, hogy az elsőfokú bíróság által megállapított nemvagyoni kártérítés nem ad kellő kompenzációt a pert megindító szülőket ért hátrányra, ezért mértékét az I. rendű felperes és a II-IV. rendű felperesi jogelőd, a néhai édesapa esetében is személyenként 3.000.000,- forintra felemelte.

Itt kell kitérni arra, hogy a nemvagyoni kártérítési igénnyel kapcsolatban fokozottan érvényesül a sértett személyéhez kötöttség elve, mivel ez az igény nem áru jellegű, nem is a házastársi vagyontöbbség vagy a sértett hagyatékának része. Ezért van az, hogy a személyhez fűződő jogokat és az azok megsértéséből származó igényeket csak személyesen lehet érvényesíteni. Ebből az elvi tételből következik ugyanakkor az is, hogy a nemvagyoni kártérítés iránti igény nemcsak élők közt nem ruházható át, hanem nem is örökölheto. Ha azonban a sértett igényét a bíróság előtt már érvényesítette, örököse ugyanezen igény perbeli érvényesítésére – jogutódként – jogot nyer. A nemvagyoni kártérítés a személyhez fűződő jog megsértésével válik esedékessé, ez a tétel ilyen esetben is irányadó. Ez jelen esetben azt jelentette, hogy az időközben elhunyt jogelőd édesapa igényéről kellett dönten a jogutódai, gyermekei perbelépése után is.

A kifejtetttekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta és az alperest terhelő az I-IV. rendű felpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak járó marasztalás összegét az egyes tételeknél részletesen kifejtett összegek együttes értékére leszállította. Ezek a következők:

1. Ingatlannal kapcsolatos tételek	18.535.953,- Ft
2. Banki költségek	2.533.475,- Ft
3. Ingatlan lakásbiztosítása	333.770,- Ft
4. Kaszálás	480.000,- Ft
5. Egyéb költségek, tervek, illetékek	573.733,- Ft
6. Lakhatási, bérleti díjak	371.460,- Ft
Összesen:	25.850.186,- Ft

Felemelte ugyanakkor az I. rendű felperesnek és jogelőd jogán a II-IV. rendű jogutód felpereseknek járó nemvagyoni kártérítés összegét 3.000.000-3.000.000,- forintra.

A kamatfizetés (Ptk. 301. § (1) bekezdés) kezdő időpontjának megállapításánál figyelemmel volt arra, hogy az ingatlannal kapcsolatban felmerült, a felpereseknek járó viszonylag jelentősebb összeg után annak vásárlásával bekövetkezett a kár, hiszen az alperes már 2009. április 17-én sem adhatott fennmaradási engedélyt az épületre. Az egyéb felmerült kisebb költségek utóbb, a nemvagyoni kártérítés alapját képező okok pedig a tényleges fennmaradási kérelem elutasításakor léptek fel. Ez utóbbi sérelem az eljárás elhúzódásával csak fokozódott, így az ítéltábla a kamatfizetés kezdő időpontját súlyozott középátlagos időben állapította meg, figyelembe véve az egyes részösszegek nagyságát, esedékességének időpontját (Ptk. 360. § (1) bekezdés).

Miután a felek pernyertességi aránya megközelítőleg azonosnak bizonyult, az elsőfokú eljárásban jogi képviselőjük kapcsán felmerült költségeiket maguk viselik (Pp. 81. § (1) bekezdés).

Az I. rendű felperes az elsőfokú eljárásban személyes költségmentességben nem részesült, míg házastársa igen, ezért az I. rendű felperesnek – pervesztessége arányában – meg kell fizetnie az államnak, külön felhívásra a le nem rótt elsőfokú eljárási illetéket (6/1986. (VI. 26.) IM rendelet (Kmr.) 13. § (2) bekezdés, 15. § (1) bekezdés).

Mivel a II-IV. rendű felperesek jogelődje viszont személyes költségmentességben részesült, az általa igényelt nemvagyoni kártérítés elutasított részével arányos le nem rótt elsőfokú eljárási illeték az

állam terhén marad, ahogy az illetékmentes alperes 51 %-os pervesztességéhez igazodó is (Kmr. 13. § (1) bekezdés, 14. §, Itv. 4-5. §-ok).

Ugyanezen körülményekre figyelemmel rendelkezett a bíróság az állam által előlegezett szakértői díjak viseléséről.

A peres felek pernyertességi aránya a másodfokú eljárásban közel azonos, ezért az ítélet tábla a Pp. 81. § (2) bekezdése szerint döntött a jogi képviselettel összefüggésben felmerült költségekről.

A felpereseknek az ítélet tábla a másodfokú eljárásban teljes személyes költségmentességet engedélyezett, így a le nem rótt fellebbezési eljárási illeték a Kmr. 13. § (1) bekezdésére és 14. §-ára, valamint az alperes Itv. 5. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt illetékmentességére tekintettel az állam terhén marad.

Szeged, 2018. április 6.

Dr. Kiss Gabriella s.k.
a tanács elnöke

Dr. Bánfalvi-Bottyán Csilla s.k.
előadó bíró

Dr. Bálint Attila s.k.
táblabíró