

A Győri Ítéltábla dr.Szlepák Livia ügyvéd által képviselt **felperesnek** dr.... jogtanácsos által képviselt **alperes** ellen kártérítés megfizetése iránt a Győri Törvényszék előtt folyamatba tett perében Győrött , 2018.május 28.napján P.21.056/2017/18.szám alatt hozott ítélet ellen a felperes részéről 19.sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja és kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 7.709.720 (hétmillió-hétszázkilencezer-hétszázhusz) forintot és ezen összegből 5.900.000 (ötmillió-kilencszázezer) forint után 2017. április 29. napjától, 240.000 (kettőszáznegyvenezer) forint után 2017. május 13. napjától, 1.104.900 (egymillió-egyszáznégyezer-kilencszáz) forint után 2016. június 16. napjától, 464.820 (négy százhatvannégyezer-nyolcszázhusz) forint után pedig 2016. október 22. napjától a kifizetés napjáig járó, a késedelembe esés időpontjától kezdődően a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatát, továbbá 762.000 (hétszázhatvankettőezer) forint első- és másodfokú perköltséget.

A 464.600 (négy százhatvannégyezer-hatszáz) forint elsőfokú és 616.800 (hatszáz tizenhatezer-nyolcszáz) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes tulajdonát képezték a **Település** belterület .../A/1. és a .../A/2. hrsz.-ú, természetben a **Település**, számú társasház földszintjén és első emeletén elhelyezkedő irodahelyiségek. Az ingatlanokból lakásokat kívánt kialakítani és azok értékesítését tervezte. A kérelmére indult eljárásban **Település** Megyei Jogú Város Jegyzője a 2014. november 6. napján kelt, 56787-15/2014. számú határozatával építési engedélyt adott a fenti ingatlanon üzlethelyiség és 12 lakás kialakítására. Az alperes, mint másodfokú hatóság 2015. március 27. napján kelt GYD-03/67-5/2015. számú határozatával az elsőfokú építésügyi hatóság határozatát helybenhagyta. Ezt követően a felperes adásvételi előszerződést kötött a perbeli ingatlan tulajdonjogának átruházására 260 millió forint vételáron **W P** vevővel. A végleges adásvételi szerződés megkötése időpontjául 2017. május 31. napját tűzték ki.

A felperes az építési engedély jogerőre emelkedését követően megkezdte az ingatlan átalakításához szükséges bontást: a helyiségeket a szerkezetkész állapotig visszabontotta, a gépészetet megszüntette. Az általa végzett bontási tevékenység költsége 7.709.720,-Ft volt.

Az alperes GYD-03/67-5/2015. számú határozatával szemben dr. **Sz I** keresetet nyújtott be a határozat bírósági felülvizsgálata iránt.

A **Települési** Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2017. március 20. napján kelt, 13.K.27.522/2015/25. számú ítéletével az alperes határozatát hatályon kívül helyezte és az alperest új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára kötelezte, miután megállapította, hogy az

építésügyi hatóságok a társasházat, mint ügyfelet - a törvényes képviselő, mint tulajdonostárs értesítésén túl külön is - nem értesítették az eljárásról, ezen felül a gépjármű elhelyezési szükséglet tényleges biztosítása nem felelt meg a jogszabályi előírásoknak.

A megismételt eljárásban az alperes GYD-01/191-6/2017. számú végzésével megsemmisítette az elsőfokú építési hatóság 56787-15/2014. számú határozatát és az elsőfokú építésügyi hatóságot új eljárás lefolytatására utasította.

Ezt követően **W P** vevő az adásvételi előszerződéstől elállt. A felperes az ingatlanegyüttest 80 millió Ft + ÁFA vételáron értékesítette a **D** és **É** Kft részére. A vevő tulajdonjogát az ingatlanokra 2017. augusztus 29. napján jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba.

A felperes kereseti kérelmében az alperest 7.709.720,-Ft összegű kártérítés megfizetésére kérte kötelezni úgy, hogy ezen összegből 5.900.000,-Ft után 2017. április 29. napjától, 240.000,-Ft után 2017. május 13. napjától, 1.104.900,-Ft után 2016. június 16. napjától, 464.820,-Ft után 2016. október 22. napjától számítottan késedelmi kamatot is fizessen meg.

A keresetét azzal indokolta, hogy az alperes 2015. március 27. napján jogsértően hagyta helyben az elsőfokú építési engedélyt. Előadta, hogy az építési engedély megsemmisítésének oka egyértelmű jogszabályi rendelkezés mellőzése, súlyos jogalkalmazási és jogértelmezési tévedés volt. Arra hivatkozott, hogy csak a jogerős építési engedély birtokában, az engedély megszerzésében bízva kezdte meg a bontási munkákat, és az alperesi jogellenes magatartás következtében a bontási költségekben megnyilvánuló kára keletkezett.

Az alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

Kérte annak figyelembevételét, hogy a felperes nem kezdeményezte a másodfokú, jogerős közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálatát. Arra is hivatkozott, hogy a másodfokú közigazgatási eljárásban hozott döntés ismeretében a felperesnek számítania kellett arra, hogy dr. **Sz I** bírósági felülvizsgálatot fog kezdeményezni, ezért a bírósági eljárásban beavatkozóként részt kellett volna vennie. Utalt arra is, hogy a felperes a bírósági eljárásról tudott, és ennek ismeretében kezdte meg az átalakítási munkákat. Álláspontja szerint a felperes egy szerződéses - az előszerződésen alapuló - jogviszonyból eredő kárát kívánja a perben érvényesíteni. Emiatt nem látta igazoltnak az alperesi magatartás és a bontási költségek közötti okozati összefüggés fennállását. Véleménye szerint a kár bekövetkezése nem volt előre látható. A felperes által elvégzett bontási munkákat és azok költségeit sem vitatta.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes keresetét elutasította.

Ítéletének indokolásában kifejtette, hogy az építésügyi hatósági eljárásban hozott (első és másodfokú) hatósági határozatok jogsértőek voltak és a felperes által hivatkozott jogsértés súlyos jogalkalmazási tévedésen alapult, ezért az ebből eredő kárért az alperes felelősséggel tartozik.

Rámutatott arra, hogy az első- és a másodfokú építési hatóság a felperes kérelmének megfelelő tartalmú döntést hozott, így a felperesnek az eljárás ezen szakaszában nem volt olyan sérelme, amelynek elhárítására akár a rendes jogorvoslat, akár a bírósági felülvizsgálat jogintézményét igénybe kellett volna vennie. Ezért a felperes a kártérítési igényét anélkül érvényesítheti, hogy ezen jogorvoslati eszközöket igénybe vette volna.

Ezt követően vizsgálta az okozati összefüggést a hatóság eljárása és a hivatkozott kár között, utalva arra, hogy az alperes vitatta, hogy a felperes által megjelölt bontási költség okozati összefüggésben áll a jogsértő határozattal.

Osztotta az alperes ezen álláspontját és megállapította, hogy a felperes által állított okozati összefüggés a jogsértő alperesi határozat és a felperes által kifizetett bontási költségek között nem áll fenn. Az elsőfokú bíróság megítélése szerint az okozati összefüggés perbeli esetben azt jelenti, hogy a felperes bontási költségeinek közvetlenül a jogellenesen megadott építési engedély következtében kellett keletkezniük. A felperes viszont a tulajdonába került ingatlanok átalakítását maga tervezte, saját elhatározásából, pénzügyi érdekeinek megfelelően kívánta az irodahelyiségeket lakásokká alakítani, majd azokat értékesíteni. A bontási munkák és annak költségei ennek a felperesi elképzelésnek voltak a részei, és a bontási munkák egy részének elvégzéséhez a felperesi előadás szerint sem kellett hatósági engedély. Ezért a bontási munkák költsége azért merült fel, mert a felperes a tulajdonát képező ingatlanok átalakítását szerette volna, a bontási költségek tehát a felperes ingatlanhasznosítási terveivel állnak okozati összefüggésben.

Az elsőfokú bíróság megjegyezte, hogy a felperesnek származhatott kára az alperes által kiadott, jogsértő építési engedélyből, csak az a kár nem a felperes által tervezett bontási munkák költsége.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felperes kereseti hivatkozása annyiban kiegészítésre szorul, hogy a felperest nem amiatt érte kár, hogy a másodfokú hatóság helybenhagyta az elsőfokú hatóság határozatát - hiszen a felperes számára ez a helyzet (a jogerős építési engedély megléte) jogsérelemmel nem járt -, hanem amiatt, hogy utóbb, a bírósági felülvizsgálat következtében meginduló megismételt eljárásban ezt az építési engedélyt megsemmisítették, mert a felperes számára sérelmes helyzet a már megszerzett építési engedély megsemmisítése. Rámutatott arra, hogy a felperesi tényelőadás alapján azonban ezt nem vizsgálhatta, mert a bíróság a felperes tényelőadása (az alperes jogsértő magatartása az volt, hogy jogsértően hagyta helyben az elsőfokú építési engedélyt) alapján tájékoztathatta csak a feleket a bizonyítási kötelezettségükről, és a tényelőadásuk alapján folytathatta le a bizonyítást.

Az ítélettel szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen az ítélet megváltoztatását és a keresetének történő helytadást, másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyzését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte.

Vitatta, azt az ítéleti megállapítást, hogy önmagában a gazdasági cél kizárja az alperes kártérítési felelősségét. Megismételte, hogy nem kezdett az építési munkálatokhoz az építési engedély jogerőre emelkedéséig.

Nem tartotta relevánsnak a jogvita szempontjából, hogy a bontási munkák egy része nem volt engedélyköteles. Álláspontja szerint okszerűen következik az építési engedélyből mindazon beruházás, amely az építési engedély szerinti munkálatok elvégzéséhez szükséges.

Nem osztotta az elsőfokú bíróság azon érvelését sem, hogy a számára sérelmes helyzetet a már megszerzett építési engedély megsemmisítése okozta. Kifejtette, hogy a vagyonában bekövetkezett értékcsökkenéshez vezető okfolyamatot a jogerős építési engedély indította el, és a károkozó magatartás az alperes jogsértő engedélyezési tevékenysége volt.

Az alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

A fellebbezés alapos.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. (Ptk.) 6:548. § (1) bekezdése szerint a közigazgatási jogkörben okozott kárért a felelősséget akkor lehet megállapítani, ha a kárt közhatalom gyakorlásával vagy annak elmulasztásával okozták, és a kár rendes jogorvoslattal, továbbá közigazgatási perben nem volt elhárítható.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az alperes az építési engedély megadásáról rendelkező határozat meghozatala során jogellenesen járt el, mert súlyos jogalkalmazási tévedést követett el, ezért az ebből eredő kárért felelősséggel tartozik.

Rámutatott arra is, hogy a felperes a kártérítési igénye érvényesítésének jelen esetben nem volt feltétele a bírósági felülvizsgálat igénybevétele.

E megállapításokat a felek fellebbezéssel nem támadták, és azokkal az ítéltábla is maradéktalanul egyetért.

Nem osztja azonban az ítéltábla az alperesi jogellenes magatartás és a felperest ért kár közötti okozati összefüggéssel kapcsolatos elsőfokú ítéleti okfejtést.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felperes számára az okoz(hat)ott hátrányt, hogy a bírósági felülvizsgálat következtében megismételt eljárásban az építési engedélyt az építésügyi hatóság megsemmisítette. Azt is kifejtette, hogy a részben engedélyhez nem kötött bontás költségei a felperes ingatlanhasznosítási terveivel állnak okozati összefüggésben, ezért nem az alperes jogellenes magatartása következtében keletkeztek.

Az ítéltábla rámutat arra, hogy a felperesnél bekövetkezett kárt ugyan közvetlenül a jogerős építési engedély megsemmisítése eredményezte, de a jogerős határozat megsemmisítésére is a jogellenes alperesi magatartás (a jogszabálysértően megadott építési engedély) vezetett. Ezért a perben azt kellett vizsgálni, hogy a (jogellenes) építési engedély megadása következtében érte-e kár a felperest.

Arra helytállóan mutatott rá az elsőfokú bíróság, hogy a felperes terveinek megvalósulásával összefüggésben felmerült költségek - bár a felperes vagyonát csökkentik - ha az alperesi jogellenes magatartással nem állnak okozati összefüggésben, nem eredményeznek alperesi kárfelelősséget.

A perbeli esetben azonban a felperes ingatlan átalakításával kapcsolatos elképzelései jogszerűen csak építési engedéllyel voltak megvalósíthatók. Ez egyben azt is jelenti, hogy a jogerős építési engedélyt követően a felperes addigi elgondolásai engedélyezett, azaz hatóságilag jóváhagyott, ezzel jogszerűen megvalósítható tervekké váltak.

Az átalakítás engedélyezési tervei alapján egyértelműen megállapítható, hogy az építkezés megkezdését megelőzően bontás is indokolt volt. Az építkezéshez szükséges bontás - még akkor is, ha egyes bontási munkálatok elvégzéséhez nem volt szükséges hatósági engedély - szerves egységet képez az építési tevékenységgel, annak külön engedély hiányában is a részét képezi. Nyilvánvaló, hogy abban az esetben, ha az építkezés nem valósulhat meg, nem indokolt az építkezés lehetőségét megteremtő bontás sem.

A felperes jogkövető magatartást tanúsítva, az építkezés részét képező bontást sem kezdte meg az építési engedély jogerőre emelkedéséig. A jogerős építési engedély azonban feljogosította az építkezéshez szükséges bontási munkák elvégzésére is. Ez egyben azt is jelenti, hogy a jogerős építési engedély birtokában a bontást és az építkezést elkezdhetette, függetlenül attól, hogy a jogerős ítélettel szemben rendkívüli jogorvoslat (bírósági felülvizsgálat) volt folyamatban.

Az építési engedély megsemmisítése miatt a felperes a korábban hatóságilag engedélyezett építési tervét nem tudta megvalósítani, amely tényből az is következik, hogy az addig elvégzett bontási munkák sem töltötték be a céljukat. Emiatt a bontással összefüggő költségek a felperes vagyonában - az alperes által nem vitatott összegű - csökkenést (damnum emergens) eredményeztek.

Mivel a kár az alperesi jogellenes magatartással a fentiek szerint okozati összefüggésben áll, annak megtérítésére az alperes a Ptk. 6:519. § és 6:548. § (1) bekezdése alapján köteles.

Az alperes nem hivatkozhat alappal arra sem, hogy a magatartása következménye nem volt előre látható. (Ptk. 6:521.§)

Az építési engedély iránti kérelem benyújtásának a célja, hogy az építtető az építési tevékenységét jogszerűen kezdhesse meg. Ebből egyértelműen következik, hogy az építésügyi hatóság a tudatában van annak, hogy az építtető a jogerős engedély alapján az építkezést megkezdi. Mivel a perbeli esetben az építési cél irodákból lakások kialakítása volt, az építést szükségszerűen bontás előzte meg, és az alperes a tervek ismeretében ennek is tudatában kellett, hogy legyen.

Mindezekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. tv. (rPp.) 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta és az alperest kötelezte - az összegszerűen nem vitatott - felperesi követelés megfizetésére.

Mivel az alperes pervesztes lett, az ítéltábla az rPp. 78. § (12) bekezdése alapján kötelezte a felperes első és másodfokú perköltségének a megfizetésére. Az ügyvédi munkadíj összegét az ítéltábla a 32/2003 (VIII.22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdésének a) pontja alapján, a felperes és a jogi képviselője között létrejött megbízási szerződés figyelembevételével határozta meg.

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. (Itv.) 62. § (1) bekezdésének g) pontja alapján feljegyzett elsőfokú és fellebbezési illetéket az állam viseli, tekintettel arra, hogy a pervesztes alperes az Itv. 5. § (1) bekezdésének c) pontja alapján illetékmentes.

G y ő r , 2018.október 25.

Dr.Havasiné dr.Orbán Mária sk.
a tanács elnöke

Dr.Molnár Andrea sk.
előadó bíró

Dr.Vass Mária sk.
bíró