

A Fővárosi Ítéltábla a Giró Szász és Társai Ügyvédi Iroda (..., ügyintéző: dr. Gáspár Attila Tibor ügyvéd) által képviselt ... (...) felperesnek a Csató Ügyvédi Iroda (..., ügyintéző: dr. Csató Zoltán ügyvéd) által képviselt alperes neve (...) alperes ellen kártérítés megfizetése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2017. február 15. napján kelt 7.G.41.984/2016/11. számú ítélete ellen az alperes részéről 12. sorszámon benyújtott fellebbezés folytán indult másodfokú eljárásban meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezését helybenhagyja;

kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 413.000 (Négyszáztizenháromezer) forint + áfa összegű másodfokú perköltséget;

az alperes a személyes illetékmentessége folytán le nem rótt 1.670.800 (Egymillió-hatszázhetvenezer-nyolcszáz) forint jogorvoslati illeték megfizetésére nem köteles, helyette azt a Magyar Állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes az 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 318. § (1) bekezdésére alapítva keresetében kérte az alperest szerződésszegéssel okozott kár, elmaradt haszon megtérítése címén 31.327.500 forint és ennek 2012. június 5. napjától a kifizetésig a Ptk. 301/A. §-a szerinti késedelmi kamata megfizetésére kötelezni.

A kereseti előadás szerint a felperes az alperesnek felróható okból azért nem tudott maradéktalanul eleget tenni az alperessel 2010. május 12-én 30 év határozott időtartamra megkötött albérleti szerződésben vállalt azon kötelezettségének, hogy a bérelt ingatlanon 2012. december 31-ig a

kiszolgáló létesítményekkel együtt ... épít, mert azt követően, hogy ... megépítésre került, az alperes 2012. június 5-én kelt, június 8-án kézbesített levelével 2012. június 30-i hatállyal jogellenesen felmondta a szerződést. A felperestől a felmondás érvénytelenségének megállapítása iránt általa indított per 2015. január 21-i jogerős befejezéséig tartó „átmeneti időszakban” a szerződés fennálltával kapcsolatos függő jogi helyzetre tekintettel nem volt elvárható, hogy a további ... megvalósítása érdekében több tízmillió forint értékű további beruházást hajtson végre. Az alperes az albérletbe adott területnek egyébként is csak azt a részét adta birtokába, ahol a megvalósult ... mellett továbbiak már nem voltak létesíthetők, a felmondást követően pedig azt a területet, amely korábban nem került a felperes birtokába, a per tartama alatt visszaadta az önkormányzatnak, így nem tudta a felperes birtokába bocsátani. A további ... megvalósítása ezért véglegesen ellehetetlenült.

A felperes annak következtében, hogy az alperesnek felróható okból sem a további ..., sem a már megépült ... kiszolgáló létesítményeit nem tudta megvalósítani, üzemeltetési bevételektől esett el. Az ebből eredően az albérleti szerződés felmondásától az annak érvénytelenségét megállapító ítélet 2015. január 21-i jogerőre emelkedéséig bekövetkezett haszonkiesést az alperes elmaradt haszon címén kártérítésként köteles megtéríteni. Az elmaradt haszon összegét a pert megelőzően a kérelmére lefolytatott közjegyzői nemperes eljárásban beszerezett, a jelen perben a szakértők által szóbeli meghallgatásuk során kiegészített egyesített igazságügyi szakértői vélemény bizonyítja.

Az alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte, azt jogalapjában és összesszerűségében is vitatta.

A jogalap körében a Ptk. 318. § (1) bekezdésére, 339. § (1) és (2) bekezdésére, 340. § (1) bekezdésére utalva hangsúlyozta, a kártérítési felelősség négy szükségeszerű jogszabályi feltétele közül a jogellenesség, a kár, valamint az okozati összefüggés bizonyítása a kártérítési igényt érvényesítő felperesre hárul, e feltételek fennálltát azonban a felperes által előadottak és a hivatkozott bizonyítékok nem támasztják alá.

Megalapozatlanul állítja a felperes azt, hogy a perbeli albérleti szerződésben vállalt beruházásokat a szerződés alperesi felmondását követően a felmondás érvénytelenségének megállapítása iránti per jogerős befejezéséig tartó „átmeneti időszakban” az alperes terhére róható okból nem tudta megvalósítani. A peres felek között a PKKB előtt folyamatban volt perben 2012. augusztus 1-jén előterjesztett felperesi előkészítő iratban, valamint a perbeli ingatlannal kapcsolatban a peres felek között folyamatban volt birtokháborítási eljárásban az eljáró hatóság részéről 2012. augusztus 28-án felvett felperesi ügyvezetői nyilatkozat alapján ugyanis egyértelműen megállapítható, hogy a felperes 2012. június 30-át követően is birtokában tartotta az albérleti szerződés megkötése után az alperes által birtokába adott ingatlant, a megépültat hasznosította. Így nem volt akadálya annak, hogy a szerződésben vállalt beruházásokat az alperesi felmondást követően is megvalósítsa, azok elmaradása tehát nem az alperes magatartására vezethető vissza, figyelemmel arra is, hogy a teljesítés határideje a 2012. év végével lejárt.

Az a felperesi előadás is alaptalan, hogy a beruházás teljes körű megvalósítása azért vált lehetetlenné, mert az ingatlan egy részét az alperes időközben visszaadta az önkormányzatnak. Ezzel szemben az iratok alapján egyértelműen megállapítható, hogy a felperesnek már a 2010. évben tudomása volt arról, hogy az általa bérelt ingatlanon legfeljebb 4 létesíthető. Ezt támasztja alá a felperesnek 2010. augusztus 10-én e-mailben megküldött tervezői levél mellékletét képező helyszínrajz, valamint a 2010. december 6-án az alperesnek küldött felperesi e-mail. Erre nézve az alperes utóbb, a per utolsó tárgyalásán védekezését módosítva azt adta elő, hogy már a 2010. év közepére kiderült, a megépült ... felül továbbiak megépítésére nincs lehetőség, 2010 decemberétől a felek között arról folytak a tárgyalások, hogy a perbeli területen csak ... létesül. Erre vonatkozóan tanúk meghallgatását indítványozta.

A felróhatóság körében az alperes véleménye szerint az sem hagyható figyelmen kívül, hogy a szerződésben vállalt kötelezettségét megsértve a felperes az elkészült ... is jogszabályba és a hatósági előírásokba ütközően építette meg, amint azt a ... a 2012. május 24-én tartott helyszíni ellenőrzésről készült emlékeztetőjében rögzítette.

Az alperes védekezése szerint továbbá a közjegyzői nemperes eljárásban beszerzett igazságügyi szakértői vélemény tartalmilag és számszakilag megalapozatlan, annak ellenére is alkalmatlan a kár bekövetkeztének, összecszerűségének bizonyítására, hogy azt a perbeli meghallgatásuk során a szakértők szóban kiegészítették. Különösen a következőket kifogásolta: a szakértői véleményhez az alapjául szolgáló, abban egyébként tételeken felsorolt okiratok mellékletként nem kerültek csatolásra; a szakértők nem vizsgálták az átadott iratok teljességét, az aláírások hitelességét, a mulasztásokat, késedelmeket; több esetben nem álltak a szakértők rendelkezésére a szakvéleményben hivatkozott számlák alapjául szolgáló szerződések, illetve az egyes szerződésekhez kapcsolódó számlák; a beruházási költségek körében nem vehető figyelembe a ... Kft. 2010. augusztus 16-án egy kivitelező céggel megkötött szerződése, mert a ... Kft. a felperes bérlőtársaként csak jóval később, 2010. október 18-án lépett be a szerződéses jogviszonyba; az elmaradt haszon megállapításához a perbeli albérleti jogviszonyba a felperes bérlőtársaként belépett ... Kft. számviteli dokumentációjának vizsgálata is szükséges lett volna, a felperes bérlőtársának ráfordításai, bevételei a felperes elmaradt hasznának számításakor nyilvánvalóan nem hagyhatók figyelmen kívül; az elmaradt haszon számításakor a felperesi mérlegekben nem szereplő bevételekkel, költségekkel a szakértő nem foglalkozott, így a felperes által az albérleti szerződés alapján az alperesnek fizetendő havi bérleti díjat sem vette figyelembe; a szakértői vélemény nem vizsgálta azt, hogy a további beruházáshoz szükséges források a kellő időben és összegben a felperesnek rendelkezésére álltak-e és azt sem, hogy 2012 júniusa óta a felperes miért nem valósította meg a többi ... annak ellenére, hogy az alperes minden bontási törmelékkel elszállított a területről; az elmaradt haszon számításakor a könyvszakértő lineáris becslést alkalmazott, nem vizsgálta a keresleti és kínálati viszonyokat.

Az elsőfokú bíróság ítéletével az alperest a felperes részére 20.885.500 forint és 2013. június 5. napjától 2013. június 30. napjáig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat hét százalékponttal növelt összegű késedelmi kamata, 2013. július 1. napjától a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat nyolc százalékponttal növelt mértékű késedelmi kamata és 3.239.806 forint perköltség megfizetésére kötelezte, ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Az ítélet indokolása szerint a Ptk. 318. § (1) bekezdésére, 339. § (1) bekezdésére és a Pp. 164. § (1) bekezdésére figyelemmel az alperes jogellenes felmondásával összefüggésben felmerült elmaradt haszna, mint kár megtérítésére irányuló igényt érvényesítő felperest terhelte az alperes jogellenes magatartásának, a felmerült kárnak és az okozati összefüggésnek a bizonyítása, míg az alperesnek azt kellett bizonyítani, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

Az alperes jogellenes magatartása, a felperessel kötött albérleti szerződés felmondásának jogellenessége, a felmondás érvénytelenségének megállapítása iránt a PKKB előtt folyamatban volt per felperesi indítványra beszerzett iratai és a jogerős ítélet alapján megállapítható volt.

A felek egyező előadása alapján tényként volt megállapítható az is, hogy az albérleti szerződés alapján a felperes által megvalósítandó ... közül 1 ... megépítése azzal okozati összefüggésben maradt el, hogy nem működött a csapadék elvezetésére, ülepítésére szolgáló purátor, erre tekintettel az egyik ... megépítésének elmaradása nem áll okozati összefüggésben a szerződés jogellenes alperesi felmondásával. Ugyancsak tényként volt megállapítható, hogy a megépített ...on felül a további 2 ... felperesnek olyan területen kellett volna megépítenie, amit az alperes nem adott birtokába.

A felek között a PKKB előtt folyt per irataiból az is megállapítható, hogy az alperes jogellenesen

mulasztotta el a további ... megépítésére szolgáló terület birtokba adását, e ... megépítésének elmulasztására alapítva jogellenesen közölt felmondást. Így az alperes jogellenes felmondása és a további két ... megépítésének elmaradásából eredően a felperesnél elmaradt haszonként felmerült kár közötti okozati összefüggés megállapítható volt. Az elsőfokú bíróság továbbá kifejtette, az iratok alapján egyértelmű, hogy az alperesi felmondás közléséig a peres felek között nem folytak olyan tárgyalások, amelyek keretében a felperes elfogadta volna azt, hogy csak ... épüljön meg, ezért az utolsó tárgyaláson erre nézve előadott alperesi védekezést figyelmen kívül hagyta és az ezzel összefüggésben előterjesztett tanúk meghallgatására irányuló alperesi bizonyítási indítvány teljesítését mellőzte.

A kár összegszerűségére nézve az elsőfokú bíróság ítélezése alapjául elfogadta az előzetes bizonyítási eljárásban beszerzett, perbeli meghallgatásuk során a szakértők által szóban kiegészített egyesített igazságügyi szakértői véleményt. Ezzel összefüggésben rámutatott, a kárszámításhoz szükséges iratok a szakértők rendelkezésére álltak, a szakértők véleményüket annak perbeli kiegészítése során kellően megindokolták. Ez alapján megállapítható volt, hogy a szakértők a beruházást a helyszínen megtekintették. A műszaki szakértő a beruházás megvalósulását leellenőrizte, annak megtörténtét és értékét megállapította, a szakértői bizonyításnak és a műszaki becslésnek a szerződés és a számla hiánya nem képezte akadályát, ugyanakkor ahhoz a szakértő helyesen használta fel a rendelkezésére bocsátott szerződéseket és számlákat. A könyvszakértő az elmaradt haszon számítását a műszaki szakértő által adott beruházási adatok és a felperes könyvelései alapján végezte el, amit az alperes kizárólag azon az alapon vitatott, hogy a szakértő lineáris becslést alkalmazott, nem vizsgálta a kereseti és a kínálati viszonyokat. A perbeli esetben azonban a becslésnek ez a módja aggálytalannak fogadható el, tekintettel arra, hogy a szakértő a megépült 2 ... bevételéből indult ki, ami az üzemeltetés körülményei miatt nem átlagos körülmények között keletkezett. A felperesnek ugyanis az üzemeltetést - az alperes által nem vitatott tényelőadásából megállapíthatóan - bizonytalan jogi helyzetben, az alperes jogellenes, akadályozó magatartása mellett kellett végeznie, ami bevételeit a piacon realizálható bevételtől lefele térítette el. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság a felperes kártérítési igényét a rendelkező részben foglaltak szerint részben megalapozottnak találta, ezt meghaladóan elutasította.

A késedelmi kamatról a Ptk. 301/A. § (1) és (2) bekezdése alapján rendelkezett. A pernyertesség-pervesztesség arányát az alperesre terhebben 1/3-2/3 arányban megállapítva a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján kötelezte alperest a felperes kereseti illetékből, a kifejtett ügyvédi tevékenységre figyelemmel 80%-ra mérsékelt ügyvédi munkadíjból, valamint a szakértői díjakból álló perköltsége arányos részének megfizetésére.

Az ítélet ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben kérte - annak tartalma szerint - a keresetnek helyt adó részében elsődlegesen az ítélet megváltoztatását, a kereset teljes elutasítását, másodlagosan a Pp. 252. § (2) bekezdése, harmadlagosan a Pp. 252. § (3) bekezdése alapján az ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasítását.

Indokait részletesen kifejtve állította, az elsőfokú bíróság a Pp. 3. § (3) bekezdését megsértve járt el, mert a feleket nem tájékoztatta az 1/2009. (VI. 24.) PK véleményben foglaltaknak megfelelően a bizonyítási teherről, a bizonyítás sikertelenségének következményeiről, amivel elzárta őket annak lehetőségétől, hogy bizonyítékaikat, bizonyítási indítványaikat a jóhiszemű és célszerű pervitel követelményeinek megfelelően előterjeszthessék.

Az alperes véleménye szerint e körben az elsőfokú bíróságot arra nézve is tájékoztatási kötelezettség terhelte, hogy az előzetes bizonyítási eljárásban beszerzett igazságügyi szakértői véleményt az alperes által kifogásolt hiányosságai ellenére mennyiben és milyen körben tartja aggályosnak, illetve alkalmasnak a felperesi igény megalapozására. Ezzel összefüggésben a felek figyelmét legalább arra fel kellett volna hívnia, hogy a szakértői véleményt alkalmasnak vagy alkalmatlannak tartja az

érdemi döntés meghozatalára, az szenved-e valamilyen hiányosságban, módszertani, illetve egyéb hibában, továbbá arról is tájékoztatást kellett volna adnia, melyek a szakértői vélemény útján tisztázandó kérdések. A megfelelő tájékoztatás hiányában az alperes alappal vélhette úgy, hogy megfelelően előadta és bizonyította a kereset megalapozatlanságát bizonyító tényeket, körülményeket. Az előzetes tájékoztatási kötelezettség jogszabályi rendelkezéseknek megfelelő, tárgyalási jegyzőkönyvben vagy külön végzésben rögzített megtörténtének hiánya a Pp. 252. § (2) bekezdése alapján az ítélet hatályon kívül helyezését vonja maga után.

Ezzel azonos súlyú eljárási szabálysértés az is, hogy a tájékoztatási kötelezettség teljesítésének elmulasztása következtében az elsőfokú bíróság eljárása a Pp. 141. § (2) bekezdésének sem felel meg, az elsőfokú bíróság tényállás feltárási kötelezettségének sem tett eleget.

Az elsőfokú bíróság a Pp. 221. § (1) bekezdése szerinti indokolási kötelezettségét is megsértette, mert nem adta megfelelő indokát, miért mellőzte az alperes tanúbizonyítás felvételére irányuló bizonyítási indítványát.

Az alperesi vitatás ellenére az elsőfokú bíróság azt sem vizsgálta, hogy a felperes által állított kár mekkora összegben áll okozati összefüggésben az alperes szerződésszegő magatartásával, a további ... megépítése melyik fél magatartása következtében maradt el, a felperes eleget tett-e a Ptk. 340. § (1) bekezdése szerinti kárenyhítési kötelezettségének.

Teljesen figyelmen kívül hagyta az elsőfokú bíróság az alperes által hivatkozott azon tény is, hogy a szerződés szerint a felperesnek 2012. december 31-ig már mind a 4 ... meg kellett volna építenie.

Megalapozatlanok, tévesek, okszerűtlenek az elsőfokú ítélet azon megállapításai is, amelyek szerint az előzetes bizonyítási eljárásban beszerzett igazságügyi szakértői vélemény az alperes által részletesen előadott és továbbra is fenntartott kifogások ellenére alkalmas arra, hogy arra alapítva a bíróság ítéletet hozzon.

A per másodfokú tárgyalásán az alperes - az elsőfokú eljárásban kirendelt szakértő által vizsgált iratanyag és a ... Kft. okiratainak vizsgálatára - igazságügyi szakértő kirendelésére irányuló bizonyítási indítványt terjesztett elő arra hivatkozással, hogy a Pp. 3. § (3) bekezdése szerinti tájékoztatási kötelezettség elmulasztása folytán ennek lehetőségét a Pp. 235. § (1) bekezdésében foglaltak nem teszik kizárttá.

A felperes a fellebbezési ellenkérelmében az ítélet helybenhagyását kérte.

Véleménye szerint a perbeli esetben nem minősül az ügy érdemére kiható, az ítélet hatályon kívül helyezésére alapul szolgáló eljárási szabálysértésnek az, hogy a bizonyítási teherre nézve az elsőfokú bíróság nem adott írásban rögzített módon a Pp. 3. § (3) bekezdése szerinti tájékoztatást a felek részére. Az alperes fellebbezésében nem adott elő olyan bizonyítékot, bizonyítási indítványt, amelyet az elsőfokú eljárás során a bizonyítási teherre vonatkozó megfelelő tájékoztatás elmaradása miatt nem tudott előterjeszteni. Nem kétséges ezért, hogy a tájékoztatás elmulasztása nem járt azzal a következménnyel, hogy az alkalmazandó anyagi jogi szabályok szempontjából releváns tények feltáratlanok maradtak volna. A rendelkezésre álló bizonyítékok alapján ugyanakkor a jogvita eldöntéséhez szükséges tények teljeskörűen megállapíthatóak, erre tekintettel nem indokolt az ítélet hatályon kívül helyezése.

Az alperes fellebbezésében előadottakkal szemben a Pp. 3. § (3) bekezdése szerinti tájékoztatási kötelezettség nem értelmezhető úgy, hogy a bíróságnak már az érdemi határozat meghozatalát megelőzően tájékoztatnia kellene a feleket a bizonyítékok értékeléséről, ennek keretében arról, hogy a szakvéleményt aggályosnak tartja-e, vagy azt elfogadja ítélezése alapjául.

Az alperesi felmondás érvénytelenségének megállapítása iránt a PKKB előtt folyamatban volt, a felmondás érvénytelenségét megállapító jogerős ítélettel zárult per jelen perhez csatolt iratai alapján az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg azt, hogy az alperes jogellenes magatartást tanúsított. E körben további bizonyítás felvételére nem volt szükség. Az alperes vitatása hiányában, a

felek egyező előadása alapján azt is helytállóan állapította meg, hogy a további megépítésére szolgáló területet az alperes még a felmondás érvénytelenségének megállapítása iránti per jogerős befejezését megelőzően visszaadta a tulajdonos önkormányzatnak, azt nem tudta a felperes rendelkezésére bocsátani. Nyilvánvaló, hogy ez az alperesi magatartás vezetett oda, hogy a felperes nem tudta megépíteni a továbbiat. A szerződés szerinti beruházás maradéktalan megvalósításának elmaradásából eredő kárát a további ... megépítésével nem tudta enyhíteni, a beruházás szerződés szerinti maradéktalan megvalósítása az alperes jogellenes felróható magatartásával okozati összefüggésben maradt el. A perben ezért annak vizsgálatára sem volt szükség, hogy a további ... megvalósulása a felek melyikének közrehatása miatt maradt el, továbbá, hogy a felperes eleget tett-e kárenyhítési kötelezettségének.

Ugyanakkor nem kétséges, hogy az alperes jogellenes, felróható magatartása folytán előállt helyzetben a felperes úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

A rendelkezésre álló bizonyítékok alapján az is egyértelmű, hogy az alperesi felmondás érvénytelenségének megállapítása iránti per jogerős befejezéséig tartó függő jogi helyzetben a felperestől nem volt-e elvárható a további ... megépítése, a per befejezése után pedig a további ...at azért nem tudta megépíteni, mert az ehhez szükséges területet az alperes nem tudta a rendelkezésére bocsátani. Mindezek alapján egyértelmű, hogy az alperes jogellenes felróható magatartásával okozati összefüggésben maradt el a beruházás szerződés szerinti maradéktalan megvalósítása.

Az elsőfokú bíróság indokolási kötelezettségének is maradéktalanul eleget tett. Az ítélet indokolásából egyértelműen megállapítható, hogy miért hagyta figyelmen kívül az utolsó tárgyaláson az alperes arra nézve előterjesztette védekezését, hogy a szerződésmódosítás szerint a felperes csak épít meg. Megindokolta az elsőfokú bíróság azt is, hogy miért mellőzte az alperes ezzel összefüggésben előterjesztett tanúbizonyítási indítványát.

Az elsőfokú bíróság ítéletében kitért arra is, hogy az előzetes bizonyítási eljárásban beszerzett, a szakértők által a perben szóbeli meghallgatásuk során kiegészített szakvéleményt miért fogadta el ítélezése alapjául. A kiegészített szakvéleménnyel szembeni alperesi kifogások megalapozatlanok.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (3) bekezdése alapján a fellebbezés és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között bírálta felül, az ítélet keresetet részben elutasító, fellebbezés hiányában a Pp. 228. § (4) bekezdése szerint jogerős részét nem érintette.

A fellebbezés az alábbiak szerint nem alapos.

Az elsőfokú bíróság az eljárási szabályok megsértése nélkül meghozott ítéletében a kereset elbírálásához szükséges releváns tényállást helyesen állapította meg és abból helytálló jogi következtetést levonva adott részben helyt a felperes keresetének.

A keresettel érvényesített jogot, az annak alapjául szolgáló tényeket és azok bizonyítékait a Pp. 121. § (1) bekezdés c) pontja értelmében a felperesnek kell előadnia, míg az alperes a per tárgyalására szóló, a Pp. 126. § (3) bekezdése szerinti figyelmeztetést is tartalmazó idézésben foglalt felhívásra előterjesztett ellenkérelmében a Pp. 139. §-ában foglaltak szerint az annak alapjául szolgáló tények és azok bizonyítékainak előadására köteles.

A Pp. 164. § (1) bekezdése úgy rendelkezik, a per eldöntéséhez szükséges tényeket általában annak a félnek kell bizonyítania, akinek érdekében áll, hogy azokat a bíróság valónak fogadja el.

A Pp. 3. § (3) bekezdése kimondja azt is, a jogvita elbírálásához szükséges bizonyítékok rendelkezésre bocsátása - ha a törvény eltérően nem rendelkezik - a feleket terheli. A bizonyítás indítványozása elmulasztásának, illetve a bizonyítási indítvány elkésztett voltának jogkövetkezményei, valamint a bizonyítás esetleges sikertelensége törvény eltérő rendelkezése hiányában a bizonyításra kötelezett felet terheli. A bíróság köteles a jogvita eldöntése érdekében a

bizonyításra szoruló tényekről, a bizonyítási teherről, illetve a bizonyítás sikertelenségének következményeiről a feleket előzetesen tájékoztatni.

A Pp. 3. § (4) bekezdése értelmében a jogvita elbírálása szempontjából szükségtelen bizonyítás elrendelését, vagy a már elrendelt bizonyítás lefolytatását a bíróság mellőzi, abban az esetben pedig, ha a bizonyítási indítványt a fél neki felróható okból elkésetten, vagy egyébként a jóhiszemű pervittel össze nem egyeztethető módon terjeszti elő, a bíróság a bizonyítás elrendelését mellőzni köteles.

A Pp. idézett rendelkezéseiből következően a perben releváns tények tekintetében a tényelőadási, valamint a bizonyíték szolgáltatási és bizonyítás indítványozási kötelezettség a felekre hárul, amely kötelezettségüket - a Pp. 141. § (2) bekezdésére is figyelemmel - a per állása szerint a gondos és az eljárást elősegítő pervitelnek megfelelő időben kötelesek teljesíteni, ezen kötelezettség teljesítése elmulasztásának jogkövetkezményei a feleket terhelik.

A bíróságot a Pp. 3. § (3) bekezdése alapján terhelő előzetes tájékoztatási kötelezettség célja - amint azt az 1/2009. (VI. 24.) PK vélemény (a továbbiakban: PK vélemény) 1. pontja is rögzíti - annak biztosítása, hogy a fél bizonyítási indítványait a jóhiszemű és célszerű pervitel követelményeinek megfelelően előterjeszthesse, vagyis hogy a perben releváns tények tekintetében a rá háruló bizonyítási kötelezettségét a fél teljesíteni tudja.

A tájékoztatási kötelezettség a fél által állított azon releváns tények tekintetében áll fenn, amelyek a bíróság megítélése szerint bizonyításra szorúlnak (PK vélemény 2. pont), a bíróságot ugyanakkor ezen tényekre nézve is csak abban az esetben terheli, ha megállapítható, hogy a fél nincs kellőképpen tisztában bizonyítási kötelezettsége tartalmával (PK vélemény 3. pont).

A tájékoztatási kötelezettség ugyanakkor nem terjed ki a bizonyítékok - a perbeli esetben a szakvélemény - előzetes értékelésére. A bíróságnak ugyanis a bizonyítékokat a Pp. 206. § (1) bekezdésében foglaltak alapján az érdemi határozatában kell értékelnie (PK vélemény 10. pont). Ebből következően a bíróságot a Pp. 3. § (3) bekezdése szerint nem terheli tájékoztatási kötelezettség arra nézve, hogy valamely releváns tény vonatkozásában a foganatosított bizonyítást nem tartja elégségesnek. Ez alól a Pp. 182. § (3) bekezdésében foglaltakra figyelemmel kizárólag az az eset jelent kivételt, amikor a bíróság a szakvéleményt alkalmatlannak találja az érdemi döntés megalapozására, erre ugyanis - annak érdekében, hogy a fél indítványt tehessen másik szakértő kirendelésére - a bíróságnak a bizonyító fél figyelmét fel kell hívnia.

A perbeli esetben a felperes szerződésszegésből eredő kártérítési igényt érvényesít az alperessel szemben.

A polgári jogi kártérítési felelősség általános feltételeiről rendelkező Ptk. 318. § (1) bekezdése alapján eltérő rendelkezés hiányában a szerződésszegésből eredő kártérítési felelősségre is irányadó Ptk. 339. § (1) bekezdése szerint, aki másnak jogellenesen kárt okoz, köteles azt megtéríteni. Mentessül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. A 340. § (1) bekezdése továbbá úgy rendelkezik, a károsult a kár elhárítása, illetőleg csökkentése érdekében úgy köteles eljárni, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. Nem kell megtéríteni a kárnak azt a részét, amely abból származott, hogy a károsult e kötelezettségének nem tett eleget.

Az általános polgári jogi kártérítési felelősség mellőzhetetlen együttes feltételei tehát a kár bekövetkezése, a jogellenes felróható magatartás, valamint az ezek közötti okozati összefüggés.

A kártérítési felelősség jogalapja körében a károkozás tényét, a károkozó magatartást, valamint a kár és a magatartás közötti okozati összefüggést a kártérítési igényt érvényesítő fél köteles bizonyítani, míg e feltételek bizonyítottsága esetén a károkozó akkor és annyiban mentesülhet a kártérítési

felelősség alól, ha bizonyítja, hogy a kár bekövetkezése neki nem felróható, mert úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható, illetve a kár részben azzal áll okozati összefüggésben, hogy a károsult kárelhárítási, kárenyhítési kötelezettségének felróhatóan nem tett eleget.

A per iratai alapján egyértelműen megállapítható, hogy a felperes a kártérítési igénye alapjául szolgáló, általa bizonyítandó releváns tények - az alperes jogellenes felróható magatartása, a kár bekövetkezése, az ezek közötti okozati összefüggés - vonatkozásában a rá háruló tényelőadási, bizonyíték szolgáltatási, bizonyítás indítványozási kötelezettségének maradéktalanul eleget tett, bizonyítási kötelezettsége tartalmával kellőképpen tisztában volt - így a korábban már kifejtettekre is figyelemmel - a felperessel kapcsolatban az elsőfokú bíróság nem sértette meg a Pp. 3. § (3) bekezdése szerinti előzetes tájékoztatási kötelezettségét.

Egyértelműen megállapítható az is, hogy a perben rá háruló bizonyítási kötelezettsége tartalmával az alperes is kellőképpen tisztában volt - ez a kártérítési felelősség jogalapja körében 3/A/2. sorszám alatt előterjesztett érdemi ellenkérelmében a Ptk. 318. § (1) bekezdése, 339. § (1) bekezdése és 340. § (1) bekezdése rendelkezéseire alapítva előadott részletes jogi okfejtése alapján is nyilvánvaló -, ugyanakkor a kártérítési felelősség alóli mentesülése körében releváns körülményekre - felróhatóság hiánya, a felperes részéről a kár csökkentése érdekében az adott helyzetben elvárható intézkedések, illetve azok elmulasztása - nézve egyértelmű, határozott, konkrét és részletes tényelőadást az alperes nem terjesztett elő, így e körben nem volt olyan tényállítása, amellyel kapcsolatban a rá háruló bizonyítási teherről az elsőfokú bíróságnak a Pp. 3. § (3) bekezdése alapján tájékoztatást kellett volna adnia.

Tekintettel arra, hogy az elsőfokú bíróság az előzetes bizonyítási eljárásban beszerzett, a szakértők által a perben szóbeli meghallgatásuk során kiegészített egyesített igazságügyi szakértői véleményt elfogadta ítélezése alapjául, olyan körülmény a szakvélemény tekintetében sem állt fenn, amivel összefüggésben az elsőfokú bíróságot a Pp. 3. § (3) bekezdése szerinti tájékoztatási kötelezettség terhelte volna.

Mindezekből következően - ugyancsak a korábban már kifejtettekre is figyelemmel - a Pp. 3. § (3) bekezdése szerinti előzetes tájékoztatási kötelezettség megsértése az alperes sérelmére sem volt megállapítható.

A tájékoztatási kötelezettség megsértésével kapcsolatos fellebbezési előadások megalapozatlansága körében a Fővárosi Ítéltábla kiemeli, a felróhatóság hiánya szempontjából a perben nincs jelentősége annak, hogy az elkészült ... létesítése után a felperes esetlegesen jogszabálysértően járt el, a kereset alapjául szolgáló - az alperes által nem vitatott - jogellenes alperesi magatartás felróhatósága hiányának megállapítására ugyanis ez önmagában nem szolgálhat alapul, különös tekintettel arra, maga az alperes sem állította azt, hogy ez vezetett volna a kereset alapjául szolgáló jogellenes magatartása tanúsítására, egyebekben pedig erre utaló adat a perben nem merült fel.

A rendelkezésre álló bizonyítékok alapján továbbá egyértelműen megállapítható volt - az alperes sem tette vitássá -, hogy a perbeli albirleti szerződés szerinti területnek az alperes csak azt a részét adta a felperes birtokába, amelyen kizárólag a megépült ... létesítése volt megvalósítható, a további ... megépítéséhez szükséges terület birtokba adását az alperes jogellenesen elmulasztotta. Erre figyelemmel a per eldöntése szempontjából azon alperesi előadásnak sem volt jelentősége, hogy a felperesnek 2012. december 31-ig már mind a 4 ... meg kellett volna építenie.

A kárenyhítési kötelezettség elmulasztására az alperes csak általánosságban, az ezzel kapcsolatos konkrét tények előadása nélkül hivatkozott, így megalapozottan nem kifogásolható, hogy ennek vizsgálata, erre nézve bizonyítás felvétele az elsőfokú eljárásnak nem képezte tárgyát.

Az elsőfokú eljárásban az utolsó tárgyalást megelőzően az alperes mindvégig arra hivatkozott, az okozati összefüggés azért sem állapítható meg, mert már a 2010. évtől mindkét félnek tudomása volt arról, a perbeli albérleti szerződés tárgyát képező ingatlanon legfeljebb 4 létesíthető.

Az alperes a 2016. december 7-én 10. sorszám alatt előterjesztett előkészítő irata mellékleteként 10/A/9. sorszám alatt csatolta az önkormányzattal a közöttük 2010. május 7-én létrejött ingatlan bérleti szerződés módosítása tárgyában 2013. május 21-én kötött megállapodást, amelyből megállapítható, hogy a bérleti szerződés szerinti további beruházást - nyilvánvalóan a megépült ... felüli további ... megépítését is - a felek az alperesnek felróható okból tekintették meghíúsultnak, ezzel összefüggésben rögzítve azt is, az alperest az önkormányzattal szemben kötbérfizetési kötelezettség terheli.

Az alperes ilyen előzmények után terjesztette elő a per utolsó tárgyalásán a korábbiaktól eltérő azon védekezését, hogy már 2010-re kiderült, az albérleti szerződés tárgyát képező területen a megépült ... felül továbbiak megépítésére nincs lehetőség, a további ... megépítésének elmaradása nem áll okozati összefüggésben az alperes kereseti előadás szerinti, általa nem vitatott jogellenes magatartásával. Ez az alperesi eljárás a Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint nyilvánvalóan nem egyeztethető össze a jóhiszemű pervittel, az elsőfokú bíróság ezért az alperesi védekezésnek a per utolsó tárgyalásán előadott módosítását helytállóan hagyta figyelmen kívül és a Pp. 3. § (4) bekezdésére tekintettel helytállóan mellőzte az azzal összefüggésben előterjesztett tanúbizonyítási indítvány teljesítését, az indokolási kötelezettségének e körben is a Pp. 221. § (1) bekezdése szerint maradéktalanul eleget téve.

Nem tévedett az elsőfokú bíróság akkor sem, amikor a kár (elmaradt haszon) bekövetkezte, összegének meghatározása körében ítélezése alapjául elfogadta az előzetes bizonyítási eljárásban beszerzett, a szakértők által a per során szóban kiegészített, kellően megindokolt, a Pp. 182. § (3) bekezdése szerinti hiányosságoktól mentes, egyesített igazságügyi szakértői véleményt. Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában foglaltakkal egyetértve a Fővárosi Ítéltábla e körben a következőket emeli ki:

A műszaki szakértő a rendelkezésére bocsátott számlákat, szerződéseket is felhasználva döntően a helyszíni szemle megállapításain alapuló műszaki becsléssel határozta meg a ténylegesen megvalósult beruházás értékét, az egyes számlák, szerződések alperes által kifogásolt hiánya a műszaki szakértő megállapításai tekintetében a szakvéleményt nem teszik megalapozatlanná.

A könyvszakértő a felperes elmaradt hasznának meghatározása során a beruházás műszaki szakértő által megállapított tényleges értékéből kiindulva a felperes teljes könyvelési anyagával alátámasztott éves beszámolóinak nyilvános adatai figyelembevételével állapította meg a beruházás megvalósításával összefüggésben a felperesnél felmerült költségeket és az üzemeltetésből eredő felperesi bevételeket, megfelelő indokát adta annak is, hogy miért alkalmazott lineáris becslést, miért nem vette figyelembe a ... Kft. könyvelési adatait, e körben egyebek mellett rögzítve azt is, a ... Kft. bevételei úszásoktatásból származtak, könyvelési adatainak figyelembevétele esetén a felperes elmaradt haszna magasabb lett volna.

Mindezek alapján megállapítható, az elsőfokú bíróság a per eldöntéséhez szükséges tényállás tekintetében maradéktalanul eleget tett tényállás feltárási kötelezettségének, és a rendelkezésre álló adatok, bizonyítékok Pp. 206. §-a szerinti helyes értelmezésével megalapozott ítéletet hozott.

Az alperes által a másodfokú eljárásban indítványozott szakértői bizonyítás ebből következően szükségtelen, a Pp. 3. § (3) bekezdése szerinti előzetes tájékoztatási kötelezettség megsértése hiányában, továbbá a Pp. 235. § (1) bekezdésére figyelemmel a másodfokú eljárásban már sem előterjesztésének, sem teljesítésének feltételei nem álltak fenn.

A kifejtettekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, fellebbezett rendelkezését a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az alperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 239. §-a alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezte az alperest a felperes 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése alkalmazásával megállapított ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltsége megfizetésére, míg az alperes illetékmentessége folytán le nem rótt jogorvoslati illeték viseléséről a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a alapján rendelkezett.

Budapest, 2018. január 9.

. Kurucz Zsuzsanna s.k.
a tanács elnöke

. Felker László s.k.
előadó bíró

Levek Istvánné dr. s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

Ecsedi Zsuzsanna
bírószági ügyintéző