

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
í t é l e t e**

Az ügy száma: Pfv.II.20.236/2019/7.

A tanács tagjai: Dr. Baloginé dr. Faiszt Judit a tanács elnöke
Nyíróné dr. Kiss Ildikó előadó bíró

. Kövesné dr. Kósa Zsuzsanna bíró

A felperes: felperes neve (felperes címe)

A felperes képviselője:
Dr. Szlepák Livia ügyvéd (fél címe)

Az alperes: alperes neve (alperes címe)

Az alperes képviselője:
. Herkner Veronika jogtanácsos

A per tárgya: Kártérítés

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:
Alperes

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:
őri Törvényszék P.21.056/2017/18.

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:
őri Ítéltábla Pf.V.20.239/2018/4/I.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperes részére 100.000 (százezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt 771.000 (hétszázhetvenegyezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A Gy., ... hrsz.-ú, természetben a Gy., B. u. ... számú társasház földszintjén és első emeletén lévő irodacsoport megnevezésű ingatlanok a felperes tulajdonában álltak, amelyekből értékesítés céljából lakásokat akart kialakítani. Gy. Város Jegyzője a 2014. november 6. napján hozott ... számú határozatával építési engedélyt adott az ingatlanokból üzlethelyiség és 12 lakás kialakítására. Az alperes mint másodfokú hatóság a 2015. március 27. napján hozott ... számú határozatával az elsőfokú építésügyi hatóság határozatát helybenhagyta.
- [2] A felperes az ingatlanokra 260.000.000 forint vételáron adásvételi előszerződést kötött, amelyben a végleges adásvételi szerződés megkötésének időpontjául 2017. május 31. napját határozták meg.
- [3] A felperes az építési engedély jogerőre emelkedése után megkezdte az ingatlan átalakításához szükséges bontást: 7.709.720 forint költséggel a helyiségeket a szerkezetkész állapotig visszabontotta, a gépészetet megszüntette.

- [4] Az alperes határozatával szemben a **B. u. ...** számú társasház egyik tulajdonosa keresetet nyújtott be a határozat bírósági felülvizsgálata iránt. A Győri Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2017. március 20. napján hozott 13.K.27.522/2015/25. számú ítéletével az alperes határozatát hatályon kívül helyezte, az alperest új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára kötelezte, mert az építésügyi hatóságok a társasházat mint ügyfelet nem értesítették az eljárásról, továbbá a gépjármű elhelyezési szükséglet tényleges biztosítása nem felelt meg a jogszabályi előírásoknak.
- [5] A megismételt eljárásban az alperes ... számú végzésével megsemmisítette az elsőfokú építési hatóság számú határozatát és az elsőfokú építésügyi hatóságot új eljárás lefolytatására utasította.
- [6] Az adásvételi előszerződés vevője elállt az ügylettől. A felperes az ingatlanokat 80.000.000 forint + ÁFA vételáron másik vevő részére értékesítette, a vevő tulajdonjogát 2017. augusztus 29. napján jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [7] A felperes keresetében kártérítés jogcímén kérte az alperes kötelezését 7.709.720 forint és késedelmi kamatainak a megfizetésére. Az alperes által helybenhagyott építési engedélyt a bíróság egyértelmű jogszabályi rendelkezés mellőzése, súlyos jogalkalmazási és jogértelmezési tévedés miatt semmisítette meg. Csak a jogerős építési engedély birtokában, az engedély jogszerűségében bízva kezdte meg a bontási munkákat. Az alperes jogellenes magatartása miatt a bontási költségekben megnyilvánuló kára keletkezett.
- [8] Az alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.
- [9] A felperes nem kezdeményezte a jogerős közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálatát. A másodfokú közigazgatási eljárásban hozott döntés ismeretében számítania kellett a bírósági felülvizsgálatra, a bírósági eljárásban beavatkozóként részt kellett volna vennie. A felperes tudott a bírósági eljárásról, annak ismeretében kezdte meg az átalakítási munkákat. Az alperesi magatartás és a bontási költségekben jelentkező kár közötti okozati összefüggés fennállását vitatta, a kár bekövetkezése nem volt előrelátható. A felperes egy szerződéses - az előszerződésen alapuló - jogviszonyból eredő kárát kívánja a perben érvényesíteni.

Az első- és másodfokú ítélet

- [10] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Döntését a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:519. §-ra és a 6:548. § (1) bekezdésére alapította.
- [11] 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.
- [12] A jogsértő alperesi határozat és a felperes által kifizetett bontási költségek között azonban nincs okozati összefüggés. Az okozati összefüggés az adott esetben azt jelenti, hogy a felperes bontási költségeinek közvetlenül a jogellenesen megadott építési engedély következtében kellett keletkezniük. A felperes azonban az 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 munkák egy részének elvégzéséhez a felperesi előadás szerint sem kellett hatósági engedély.
- [13] A felperes fellebbezése alapján eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és kötelezte az alperest 7.709.720 forint és késedelmi kamatainak a megfizetésére.
- [14] Az alperes jogellenes magatartása és a felperest ért kár közötti okozati összefüggés fennáll. A kárát ugyan közvetlenül a jogerős építési engedély megsemmisítése eredményezte, de a jogerős határozat megsemmisítésére is a jogellenes alperesi magatartás (a jogszabálysértően megadott építési

engedély) vezetett. A perben ezért azt kellett vizsgálni, hogy a (jogellenes) építési engedély megadása következtében érte-e kár a felperest.

- [15] Az elsőfokú bíróság helytállóan mutatott rá arra, hogy a felperes terveinek megvalósulásával összefüggésben felmerült költségek - bár a felperes vagyontát csökkentik - nem eredményeznek alperesi kárfelelősséget, ha az alperesi jogellenes magatartással nem állnak okozati összefüggésben. Az adott esetben azonban a felperes ingatlan átalakításával kapcsolatos elképzelései jogszerűen csak építési engedéllyel voltak megvalósíthatók. Ez egyben azt is jelenti, hogy a jogerős építési engedély után a felperes addigi elgondolásai engedélyezett, azaz hatóságilag jóváhagyott, ezzel jogszerűen megvalósítható tervekké váltak.
- [16] Az átalakítás engedélyezési tervei alapján egyértelműen megállapítható, hogy az építkezés megkezdése előtt a 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 része. Nyilvánvaló, hogy abban az esetben, ha az építkezés nem valósulhat meg, nem indokolt az építkezés lehetőségét megteremtő bontás sem.
- [17] A felperes jogkövető magatartást tanúsítva, az építkezéshez tartozó 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 elkezdhette, függetlenül attól, hogy a jogerős ítélettel szemben rendkívüli jogorvoslat (bíróági felülvizsgálat) volt folyamatban.
- [18] A felperes az építési engedély megsemmisítése miatt a korábban hatóságilag engedélyezett építési tervét nem tudta megvalósítani, amiből az is következik, hogy az addig elvégzett bontási munkák sem töltötték be a céljukat. A felperes vagyonában ezért a bontással összefüggő költségek az alperes által nem vitatott összegű csökkenést eredményeztek.
- [19] Az alperes nem hivatkozhat alappal arra sem, hogy magatartásának következménye nem volt előre látható. Az építési engedély iránti kérelem benyújtásának az a célja, hogy az építető az építési tevékenységét jogszerűen kezdhesse meg. Ebből egyértelműen következik, hogy az építésügyi hatóság a tudatában van annak, hogy az építető a jogerős engedély alapján az építkezést megkezdi. Mivel az adott 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.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [20] A jogerős ítélettel szemben az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben tartalma szerint a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Megsértett jogszabályként a Ptk. 6:519. §-t és a 6:548. §-t jelölte meg.
- [21] A Kúria a 2018. október 2. napján hozott, az alperes részére a jogerős ítélet meghozatala után, 2018. november 22. napján kézbesített Kfv.III.37.621/2017/3. számú végzésével a Győri Közigazgatási és Munkaügyi Bíróságnak az alperesi magatartás jogellenességét megállapító 13.K.27.522/2015/25. sorszámú ítéletét hatályon kívül helyezte és a Győri Közigazgatási és Munkaügyi Bíróságot új eljárás lefolytatására utasította. A Kúria végzése alapján az alperes magatartásának jogellenessége nem állapítható meg, ezért az alperes magatartása és a felperes kára közötti okozati összefüggés fennállása nem is vizsgálható.
- [22] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte. A Kúria a Kfv.III.37.621/2017/3. számú végzésében nem azt állapította meg, hogy az alperes határozata jogszabályszerű, hanem azt, hogy a Győri Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság ítélete megalapozatlan. A munkaügyi bíróság ítéletének megalapozatlansága nem azt jelenti, hogy az alperes jogerős határozata jogszabályszerű; ebben a kérdésben a munkaügyi bíróság dönt a megismételt eljárásban.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [23] A Kúria a jogerős ítéletet a régi Pp. 275. § (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között bírálta felül: kizárólag azt vizsgálta, hogy a Kúriának a jogerős ítélet meghozatala után ismertté vált végzése megalapozhatja-e a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú ítélet helybenhagyását.
- [24] A felülvizsgálati kérelem megalapozatlan.
- [25] A régi Pp. 270. § (2) bekezdés alapján a felülvizsgálat tárgya a jogerős ítéletnek a felülvizsgálati kérelem keretei között történő felülbírálata. A Kúria eljárási jogosultságának terjedelmét meghatározza a felülvizsgálati eljárásban érvényesülő bizonyítási tilalom is. A régi Pp. 275. § (1) bekezdése kimondja, hogy a felülvizsgálati eljárásban - annak rendkívüli perorvoslati jellege miatt - bizonyítás felvételének nincs helye. A törvényi szabályozás alapján tehát nem vizsgálhatók a jogerős ítélet meghozatala után csatolt okiratok, mert ez a bizonyítás felvételét jelentené.
- [26] Kizárja az utóbb csatolt bizonyíték figyelembevételét az is, hogy a jogerős ítélet csak olyan kérdésben támadható felülvizsgálati kérelemmel, ami az első- és másodfokú eljárásnak is tárgya volt. Ennek oka, hogy a felülvizsgálatnak csak olyan téves jogi álláspont vagy mulasztás lehet az alapja, amely az eljárás korábbi szakaszában is a per tárgya volt. Amely kérdéssel a korábban eljárt bíróságok erre irányuló kérelem hiányában nem foglalkozhattak, azzal kapcsolatban jogszabálysértést sem követhettek el (BH 2017.232.).
- [27] Ezekről az általános szabályoktól való eltérésnek akkor sincs helye, ha a jogerős ítélet alapjául szolgáló ítéletet a Kúria a jogerős ítélet meghozatala után ismertté vált végzésével hatályon kívül helyezte. Ez a tény egyéb feltételek fennállása esetén a régi Pp. 260. § (1) bekezdés a) pontján alapuló perújításra adhat alapot.
- [28] A kifejtettekre tekintettel a Kúria megállapította, hogy a jogerős ítélet meghozatalakor nem sértette a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályokat, ezért azt a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [29] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a régi Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyalás tartása nélkül bírálta el.
- [30] A felülvizsgálati kérelem nem vezetett eredményre, ezért a régi Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó 78. § (1) bekezdése szerint az alperes köteles a felperes felülvizsgálati eljárási költségének megfizetésére, melynek összegét a Kúria a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdés a) pontja alapján állapította meg.
- [31] A le nem rótt felülvizsgálati illeték összege az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 50. § (1) bekezdése szerint 771.000 forint, amelyet az alperes illetékmentessége miatt az Itv. 74. § (3) bekezdés alapján alkalmazandó 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és a 14. § alapján az állam visel.

Budapest, 2020. február 25.

dr. Baloginé dr. Faiszt Judit s.k. a tanács elnöke, Nyíróné dr. Kiss Ildikó s.k. előadó bíró, dr. Kövesné dr. Kósa Zsuzsanna s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

