

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.III.20.289/2016/6.szám

A tanács tagjai: . Havasi Péter a tanács elnöke

. Udvary Katalin előadó bíró

Salamonné dr. Piltz Judit bíró

A felperes: felperes

A felperes képviselője:

. Budai Ügyvédi Iroda

(ügyintéző: dr. Budai Ferenc ügyvéd)

Az alperes: I. rendű

III. rendű

Az alperesek képviselője:

. Balogh Ádám Ügyvédi Iroda

(ügyintéző: dr. Balogh Ádám ügyvéd)

A per tárgya: kártérítés

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Ítéltábla Pf.I.20.515/2015/7.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Törvényszék 10.P.21.091/2013/61.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. és a III. rendű alpereseknek 500.000 (ötszázezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget, míg a 2.804.200 (kétmillió-nyolcszáznegyezer-kétszáz) forint felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperes az I. rendű alperestől vásárolt, perbeli ingatlanon a V. jegyzője által kibocsátott, jogerősnek és végrehajthatónak vélt építési engedély alapján 2003 májusában olyan építkezésbe kezdett, amely két évet vett volna igénybe. A másodfokú építési hatóság 2004. június 17-én az építési engedélyt megsemmisítette, 2004. szeptember 7-től az építkezést leállították, majd 2005. május 25-én engedélyezték a telekalakítást és a felperes 2007. október 3-án

jogerős határozattal fennmaradási, továbbépítési és átalakítási engedélyt, 2009. április 24-én ideiglenes, 2009. november 17-én végleges használatbavételi engedélyt kapott. A felperes 2006. december 14-én több gazdasági társasággal szolgalmi jogot alapító szerződést kötött, majd az ingatlant 2009. szeptember 3-án értékesítette 20.000.000 forint vételárért.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [2] A felperes a keresetében 28.568.974 forint és ezen belül 10.439.000 forint után a 2009. szeptember 3-tól, 18.129.974 forint után a 2006. szeptember 30-tól járó törvényes késedelmi kamat egyetemleges megfizetésére kérte az I. és a III. rendű alperesek kötelezését arra alapítva, hogy az I. rendű alperes a vele kötött adásvételi szerződést megszegve a telekalakítást nem hajtotta végre, a telek közötti való kapcsolatát nem biztosította. Az építkezés leállítására az I. és a III. rendű alperes hibájából került sor. A kereset szerint a bekerülési költség, az állagmegőrzési költség és az eladásból befolyt vételár figyelembevételével a felperest összesen 10.439.000 forint kár érte, a felhasznált költség más befektetése esetén pedig 18.129.974 forint elérhető haszonhoz nem juthatott hozzá.
- [3] Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Az I. rendű alperes a szerződésszegéssel okozott kártérítés tekintetében elévülési kifogással is élt. Vitatták, hogy a felperes a házastársi közös vagyontól történt beruházással kapcsolatos igényt egyedül érvényesíthetné, az elmaradt haszon pedig, mint kár nem a felperest, hanem a betéti társaságot érte. Az alperesek szerint szerződésszegés nem történt, és a jegyző magatartásáért nem az I. rendű alperes tartozik helytállni.

Az első- és másodfokú ítélet

- [4] Az elsőfokú bíróság az ítéletében 572.287 forint és ennek a 2009. szeptember 3-tól járó törvényes mértékű késedelmi kamata megfizetésére kötelezte az I. rendű alperest, ezen túlmenően a keresetet elutasította. Az elsőfokú bíróság indokolása szerint a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 348. §-a és 349. §-a (1) bekezdése alapján, valamint az önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (Ötv.) egyes rendelkezéseire [9. § (1) bekezdés, 38. § (1) bekezdés, 31. § (1) és (2) bekezdés] tekintettel a jegyző, mint építésügyi hatóság károkozó cselekményéért az I. rendű alperes köteles helytállni, ezért a III. rendű alperessel szembeni keresetet elutasította. Megállapította, hogy az I. rendű alperes, mint szerződő fél nem járhatott volna el az építési engedélyezési eljárásban és az engedély kibocsátásakor számos szakmai hibát vétett. Kirívóan súlyos mulasztás, hogy az eredeti építési engedélyt egy érintett

ügyfélnek nem kézbesítette és a szükséges szakhatósági engedélyeket nem szerezte be. Az ezzel okozati összefüggésben álló kárért az I. rendű alperes felel. Miután a felperes 2009. szeptember 8-án a Debreceni Járásbíróságnál előzetes bizonyítási eljárást kezdeményezett, az elévülés megszakadt [Ptk. 327. § (1) bekezdés] annak ellenére, hogy kérelmezettként a felperes a III. rendű alperest jelölte meg. Az elsőfokú bíróság szerint az építkezés 2005 májusára elkészülhetett volna, az építkezés leállításától számított nyolc hónap elteltével. Az ekkor történt értékesítéssel elérhető összeg került volna felperes vagyonába, ezért a forgalmi értékcsökkenésből eredhet a kár, függetlenül a bekerülési költségtől. Az azonban nem volt bizonyított, hogy az ingatlan forgalmi értéke a megépítést követően a késedelem miatt csökkent, ezért ezt az igényt az elsőfokú bíróság alaptalannak tartotta, miként az elmaradt haszon iránti igényt is. Nem lehet ugyanis eldönteni, hogy a felperes milyen befektetési formát választott volna. A szakértői vélemény alapján a bíróság megállapította, hogy a késedelemmel összefüggő őrzéssel és építkezéssel a felperesnek 572.287 forint költsége keletkezett, amelyet az I. rendű alperes köteles megfizetni. A többlet- és őrzési költségek a felperes oldalán merültek fel, ezért annak megtérítését személyesen igényelhetette.

- [5] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az ítéletében az elsőfokú ítélet fellebbezett részét helybenhagyta. A másodfokú bíróság az elsőfokú bírósággal egyezően azt állapította meg, hogy a jegyző magatartásával okozott kárért az I. rendű alperes felel. Fellebbezés hiányában az elévülés kérdésével a másodfokú bíróság nem foglalkozhatott, de utalta arra, hogy az előzetes bizonyítás iránti kérelem nem alkalmas az elévülés megszakítására, nem jogosult továbbá a felperes a házastárs követelésének érvényesítésére sem, de ezt a fellebbezés ugyancsak nem érintette. A tényleges kár és az elmaradt haszon kapcsán érvényesített igény elutasításával a másodfokú bíróság egyetértett, az indokolást helytállónak tartotta. Utalt arra is, hogy a felperes jelentős kölcsönből építkezett, nem volt olyan saját tőkéje, amit befektethetett volna, így nem volt a vagyon növekedéséhez vezető oksági kapcsolatot megszakító károkozó magatartás. Legfeljebb az a tiszta bevétel minősíthető elmaradt haszonként, amelyet az időben befejezett építkezés esetén a felperes az ingatlanból realizálhatott volna, azonban egyrészt nem erre hivatkozott, másrészt az ingatlant még a befejezés előtt értékesítette.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [6] A felperes felülvizsgálati kérelme a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésére, és az I., valamint III. rendű alpereseket a keresetben megjelölt kártérítés egyetemleges megfizetésére kötelező döntés meghozatalára irányult. Jogi álláspontja szerint a jogerős ítélet

sérti a Ptk. 119. §-át, 290. §-ának (1) bekezdését, 318. §-ának (1) bekezdését, 339. §-ának (1) bekezdését, 348. §-ának (1) bekezdését, és az 523. §-át, továbbá a Pp. 213. §-ának (1) bekezdését. A felperes szerint a jegyző magatartásáért a III. rendű alperes felel. Több kúriai, illetőleg legfelsőbb bírósági határozatot csatolt annak igazolására, hogy a bírói gyakorlat nem egységesen ítéli meg, hogy az Önkormányzat vagy a Polgármesteri Hivatal, vagy mindkettő felelőssége fennáll-e a jegyző magatartásával okozott kár esetén. A felülvizsgálati kérelem szerint a másodfokú ítélet túlterjeszkedett a fellebbezési kérelmen és ellenkérelmen, amikor megállapításokat tett az elévülés és a házastársra jutó követelés tekintetében. A felperes álláspontja szerint nincs jelentősége annak, hogy a befektetett összeg egy része bankkölcsön volt, ami egyébként a tulajdonába került, azt másra is fordíthatta volna, ezt pedig a másodfokú bíróság figyelmen kívül hagyta. Ha a felperes az építkezésre fordított összeget minimálisan bankbetétbe fekteti, akkor a keresetben megjelölt vagyoni előnye keletkezhett volna, amelynek elmaradása miatt azt kárként érvényesítheti. A másodfokú bíróság tévesen utalt a káronszerzésre, mert a felperes az ingatlanra fordított befektetés és az eladáskor realizált vételár közti különbség megfizetését kérte, ezért azt sem lehet tudni, hogy a kereset részbeni elutasítását helybenhagyó döntés mennyiben kapcsolódik a felperes által előterjesztett keresethez. A bíróság a kereset alapjául szolgáló tényállást nem megfelelően vette figyelembe, az érvényesített jogot nem az előadott tényekkel összefüggésben bírálta el. Az építési engedélyezés hibája miatt a III. rendű alperes a Ptk. 349. §-ának (1) bekezdése és 339. §-ának (1) bekezdése alapján felel, míg az I. rendű alperes a szerződésszegés miatt is. A másodfokú bíróság egyáltalán nem bírálta el a szerződésszegéssel okozott kár megtérítése iránt az I. rendű alperessel szembeni kereset elutasítása elleni fellebbezést. A felperes kára azért keletkezett, mert az I. rendű alperes a szerződésben vállalt kötelezettségét nem teljesítette, együttműködési kötelezettségének nem tett eleget. A vagyoncsökkenés akkor kezdődött, amikor a felperes az építkezést az I. rendű alperes szerződésszerű teljesítésében bízva elkezdte, és akkor fejeződött be, amikor a befektetett kiadások megtérülésének lehetősége véglegesen megghiúsult.

- [7] Az I. és a III. rendű alperes a felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban tartását kérte. Az egyetemleges felelősség megállapításának akadálya tekintetében a jogerős ítélet indokolását helytállónak tartotta, a kár összecszerűségét vitatta.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [8] A Pp. 270. §-ának (2) bekezdése alapján a Kúria azt vizsgálta, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okokból jogszabálysértő-e.

- [9] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [10] A felperes a keresetét az I. rendű alperessel szemben a szerződésszegésre, a III. rendű alperessel szemben a közigazgatási jogkörben okozott kárra alapította azzal, hogy ezen a címen keresetét az I. rendű alperessel szemben is fenntartotta. A két eltérő tényalapon és jogalapon nyugvó igényérvényesítés elkülönítése a döntés, illetőleg a felülvizsgálati kérelem elbírálása során lényeges. A közigazgatási jogkörben okozott kár megtérítése iránti keresetet a bíróságnak érdemben azzal szemben kellett elbírálnia, akivel szemben az igény a jogszabályok szerint érvényesíthető, azaz fennáll a passzív legitimációja. A követelés érdemi elbírálását jelenti az is, ha valamely alperessel szemben a keresetet a passzív legitimáció hiánya miatt utasítják el. A jogerős ítélet indokolása helytálló a tekintetben, hogy a jegyző által a közigazgatási jogkörben okozott kárért nem a polgármesteri hivatal, hanem az önkormányzat tehető felelőssé, az e körben kifejtettekkel a Kúria egyetért. Ebből következően a felperesnek a közigazgatási jogkörben okozott kárra alapított kárigényét a jogerős ítélet érdemben elbírált, és jogszabálysértés nélkül azt az I. rendű alperessel szemben tette.
- [11] A másodfokú bíróság a fellebbezési kereteket jól határozta meg, és a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott eljárási szabály megsértése nélkül, érdemben a kereteken belül döntött. Az előzetes bizonyítás iránti kérelemnek az elévülés megszakadására gyakorolt hatására, és az engedményezésre vonatkozó megállapítások szakmailag helytállóak, ennek következményeit azonban a másodfokú bíróság éppen azért nem értékelhette, mert nem terjeszkedhetett túl a fellebbezés keretein.
- [12] A jogerős ítélet jól állapította meg, hogy miben áll a közigazgatási-építési eljárásban elkövetett hiba, és azt is, hogy ezáltal milyen természetű károsodás következett be, meghatározva ennek időtartamát és a késedelmesen folytathatott építkezés többletköltségét, mint az okozott kárt. Ennek megfelelően marasztalta az elsőfokú bíróság az I. rendű alperest, és e körben a döntés jogerős. A bíróság megalapozottan állapította meg azt is, hogy a megítélt összegen felül a felperesnek alapos, illetőleg bizonyított kára nem volt, a keresetet elutasító jogerős ítélet nem jogszabálysértő. A bíróság jól tett különbséget a tényleges kár és az elmaradt haszon tekintetében a beruházás költségei és az ingatlan forgalmi értéke között, továbbá megalapozottan jutott arra a következtetésre, hogy az I. rendű alperesnek nem volt olyan szerződésszegése, amellyel a felperesnek a keresetben megjelölt kárt okozta volna.
- A felperes arra helyesen utalt, hogy a felvett hitel egyrészt a vagyont növelte, ezzel együtt azonban a vagyont a hitel és a kamat

mint követelés terhelte. Az elérhető és elmaradt haszon elutasításának indokai helytállóak.

- [13] Az I. rendű alperessel szemben előterjesztett, szerződésszegésre alapított kárigényt a bíróság elbírálta, jogszerűen tehette, hogy visszautalt az elsőfokú bíróság helyes indokaira. A felperes a kártérítés szempontjából jogilag értékelhető időszakot, illetőleg időpontokat tévesen határozta meg, annak pedig, hogy a beruházásoknak nincs a felperes által várt forgalmi érték növelő hatása, nem az I. rendű alperes volt az okozója, minként annak sem, hogy az ingatlant a felperes milyen vételárral értékesíthette.

Záró rész

- [14] A kifejtettekre tekintettel a Kúria azt állapította meg, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okokból nem jogszabálysértő, ezért azt a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.
- [15] A Pp. 270. §-ának (1) bekezdése szerint alkalmazott Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte a felülvizsgálati eljárásban pervesztes felperest az I. és a III. rendű alperes felülvizsgálati eljárási költségének a megfizetésére, míg a le nem rótt felülvizsgálati illeték viseléséről szóló rendelkezés a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (1) bekezdésén és a 14. §-án alapul.

Budapest, 2016. november 2.

Dr. Havasi Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Udvary Katalin s.k.
előadó bíró, Salamonné dr. Piltz Judit s.k. bíró

A kiadmány hitelélül:

bírósági ügyintéző
HM