

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla, dr. Gordos Csaba ügyvéd által képviselt I.r. és II.r. felpereseknek a dr. Barta Viktor jogtanácsos által képviselt **Eger Megyei Jogú Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatala** (3300 Eger, Dobó tér 2.) alperes ellen **kártérítés** iránt indított perében a Heves Megyei Bíróság 2008. március 18. napján kelt 13. P. 20.250/2007/10. számú ítélete ellen az alperes 2008. április 29. napján 11. sorszám alatt előterjesztett fellebbezése folytán - tárgyaláson - meghozta a következő

Ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 (tizenöt) napon belül fizessen meg a felpereseknek 30.000 (harmincezer) forint másodfokú perköltséget.

A fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás:

A felperesek 2007. szeptember 14. napján előterjesztett keresetlevelükben 1.165.280 Ft, ennek 2007. június 19. napjától a kifizetés napjáig számított mindenkor törvényes kamata és a perköltség megfizetésére kérték kötelezni az alperest. Követelésük alapjául előadták, hogy mezőgazdasági termelésből élőként olyan ingatlant kerestek, ahol helybenlakás mellett tudnak kertészettel foglalkozni. Andornaktálya külterületén megtalálták a céljuknak megfelelő ingatlant. A vásárlást megelőzően számos engedélyt kellett beszerezniük, több esetben egyeztettek az önkormányzat építésügyi előadójával a szükséges engedélyek tárgyában, ennek során az építésügyi előadó azt a tájékoztatást adta, hogy nem kell kezdeményezni a művelés alóli kivonást, és földvédelmi járulékot sem kell fizetni. Végül engedély alapján építkezést folytattak, a használatbavételi engedélyt is megkapták, az

ingatlanba beköltöztek, és a kertészetet beindították. Az épületfeltüntetési vázrajz elkészíttetése és földhivatali átvezetése iránti eljárásban az épület elbontására kötelező határozatot hoztak első- és másodfokon. A határozattal szemben közigazgatási pert kezdeményeztek, melynek tartama alatt a szakminiszter méltányosságból engedélyezte az épület fennmaradását, de 1.161.280 Ft bírságot szabott ki, melyet megfizettek. E fizetési kötelezettségük azért keletkezett, mert az építési hatóság engedélye jogszabálysértő volt. 4.000 Ft-ot a földhivatali eljárásban kellett leróni.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Az engedély kiadásakor hatályos a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 52. § (3) bekezdés f) pontja ismertetését követően kifejtette, hogy a felpereseknek világosan kellett volna látniuk, hogy a termőföld más célú hasznosítása engedély köteles, pusztán a földvédelmi járulék alól mentesülhetnek. Az építésügyi hatóság engedélye nem menti fel az építtetőt a külön jogszabályok szerint szükséges más hatósági engedélyek megszerzésének kötelezettsége alól. A felperesek magatartása akkor nélkülözte volna a felróhatóságot, abban az esetben tettek volna meg mindent, ami az adott helyzetben általában elvárható, ha előzetesen tájékozódnak a földhivatalnál a más célú hasznosítás engedélyezésének szükségességéről. Az építésügyi eljárásban nem minősült előzetes kérdésnek a földhivatal földvédelmi eljárása, és nem köteles tájékoztatni a kérelmezőt a termőföld más célú hasznosítása esetén szükséges lépésekről. Kérte a felperesek közrehatásának vizsgálatát a Ptk. 340. § (1) bekezdésére utalva, és kármegosztás alkalmazását, ha az alperes felelősségét a bíróság mégis megállapítaná. Álláspontja szerint a földvédelmi járulék összege kárként nem érvényesíthető, mert annak kiszabása a más célú hasznosításra vonatkozó engedély meg nem kérésével hozható okozati összefüggésbe.

A Heves Megyei Bíróság 2008. március 18. napján meghozott 13. P. 20.250/2007/10. számú ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felpereseknek 1.165.280 Ft-ot, ennek 2007. június 19. napjától 2007. június 30. napjáig 8 %, 2007. július 1. napjától 2007. december 31. napjáig 7,75 %, 2008. január 1. napjától a kifizetés napjáig minden naptári félév teljes idejére a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamatot, továbbá 180.000 Ft perköltséget. Megállapította, hogy a le nem rótt 70.000 Ft eljárási illetéket az állam viseli.

Az elsőfokú bíróság a Ptk. 339. § (1) és 349. § (1) bekezdéseinek ismertetését követően rámutatott, hogy a felpereseket terhelte annak bizonyítása, hogy a kártérítési felelősség általános illetve a közigazgatási jogkörben okozott kár megtérítésének különös feltételei fennállnak-e, a felpereseknek tehát azt kellett bizonyítaniuk, hogy káruk azzal a jogellenes alperesi magatartással okozati összefüggésben keletkezett, hogy az építési engedélyt a termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyezése nélkül adta ki a részükre. Az építési engedélyről szóló határozat indokolása tartalmazta, hogy a benyújtott tervdokumentációt átvizsgálva, valamint a helyszíni szemlén tapasztaltak alapján az

alperes megállapította, hogy a kérelem megfelelt a 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 16-25. §-ában írt követelményeknek. E rendelet 17. § f) pontja szerint az építési engedély iránti kérelemhez mellékelni kell a termőföld vagy belterületi, de mezőgazdasági művelés alatt álló föld felhasználásával járó építési tevékenység esetén a földhivatal más célú hasznosításhoz adott engedélye egy példányát. Ilyen engedély azonban a kérelem mellékleteként nem szerepelt. A határozatot készítő ügyintéző tanúként úgy nyilatkozott, hogy a határozatban felsoroltakat a felperesek becsatolták. Nem tud olyanról, hogy külön eljárásra lett volna szükség. Gyakorlata szerint ilyen esetekben a művelés alóli kivonást nem kellett kezdeményezni. Ez nem az építési hatósági ügyre tartozó kérdés, hanem földhivatali eljárás. A földhivatalnál pedig az eljárást az ügyfélnek kell kezdeményezni.

Az elsőfokú bíróság mindazonáltal az alperes terhére mulasztásos jogszabálysértést állapított meg, mert határozata meghozatalakor figyelmen kívül hagyta azt a körülményt, miszerint a felperesek nem rendelkeznek engedéllyel a termőföld más célú hasznosítására. Az alperes nem győződött meg ezen engedély létéről, csatolását nem követelte meg, márpedig engedély hiányában az építés engedélyezését meg kellett volna tagadnia. A felperesek a jogszerűtlenül kiadott engedély alapján láttak hozzá az építkezéshez, amelyre utóbb a használatbavételi engedélyt megkapták.

A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 52. § (3) bekezdés f) pontja szerint nem kell földvédelmi járulékot fizetni, ha a termőföldet engedély alapján, annak megfelelő módon a települési önkormányzat által meghatározott gazdasági (farmgazdaság) területen az indokolt állandó ottlakáshoz és a mezőgazdasági termeléshez szükséges lakó- és gazdasági épületek létesítése céljára használják fel. E törvény 55. § (1) bekezdés d) pontja szerint földvédelmi bírságot köteles fizetni az, akinek felróhatóan a termőföldet engedély nélkül vagy annak előírásaitól eltérően hasznosítja más célra. Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy mind a földvédelmi járulék, mind a földvédelmi bírság fizetésére vonatkozó kötelezettség okozati összefüggésben áll az alperes mulasztásos jogszabálysértésével, mellyel szemben az államigazgatási eljárás általános szabályairól szóló 1957. évi IV. törvény rendes jogorvoslati lehetőséget nem biztosított. Az elsőfokú bíróság - a keresetnek helyt adva - kötelezte az alperest kártérítés címén a földvédelmi bírság, a földvédelmi járulék és a fellebbezés költségéből álló kár megfizetésére.

Az alperes hivatkozott arra, hogy az építési hatósági engedély megléte nem mentesíti a felpereseket az egyéb engedélyek beszerzése alól, ezért kármegosztás alkalmazását kérte. Az elsőfokú bíróság szerint azonban az építési engedély megléte után esetleges engedélyek és hozzájárulások beszerzése szükséges, de ez a perbeli esetre nem vonatkozik, mert a földhivatal határozata az építési engedély kiadásának lett volna a feltétele. Az alperes hivatkozott arra is, hogy a felperesek magatartása akkor nélkülözötte volna a felróhatóságot, ha előzetesen tájékozódnak a földhivatalnál a más célú hasznosítás engedélyezésének szükségességéről. Az elsőfokú bíróság megítélése szerint a kármegosztásra történő hivatkozás alaptalan, mert éppen az alperesnek kellett volna a felpereseket felhívni

az engedély becsatolására. Ennek hiányában pedig az építési engedélyt meg kellett volna tagadni.

A késedelmi kamatról az elsőfokú bíróság a Ptk. 301. §-a alapján határozott. Az alperes illetékmentességére tekintettel pervesztése folytán a le nem rótt illetéket az állam viseli. Az alperest az elsőfokú bíróság a Pp. 78. §-a és a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdés a) pontja alapján kötelezte az általános forgalmi adóval növelt összegű ügyvédi munkadíj megfizetésére, míg a költségátalány megállapítását igazolás hiányában mellőzte.

Az alperes fellebbezésében elsődlegesen az ítélet oly módon történő megváltoztatását kérte, hogy mentesüljön a kár összegének megfizetése alól, másodlagosan oly módon, hogy a földvédelmi járulék összege (290.320 Ft) megfizetése alól mentesüljön. A termőföldről szóló törvény általános jelleggel és nem valamely hatóság felhívására írja elő a termőföldet más célra felhasználni kívánó számára azt, hogy ezt megelőzően szerezze be a földhivatal engedélyét. Az elsőfokú bíróság a végleges más célú hasznosításra vonatkozó engedély hiányát teljes egészében az alperes terhére róta figyelmen kívül hagyva, hogy az engedély beszerzésének általánosan előírt kötelezettsége a felperesek érdekkörébe esett. A Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium Földügyi és Térinformatikai Főosztálya felmentést adott a felpereseknek a termőföld eredeti állapotba való helyreállítási kötelezettsége alól, de egyben kötelezte őket a földvédelmi járulék és földvédelmi bírság megfizetésére. A termőföldről szóló törvény rendelkezései szerint a termőföld más célú hasznosítása esetén egyszeri földvédelmi járulékot kell fizetni. A felperesek e fizetési kötelezettsége felróhatóság hiányában az alperestől kártérítés keretében nem érvényesíthető.

A felperesek fellebbezési ellenkérelme szerint a földvédelmi járulék megfizetése alól az mentesült, aki a felperesekhez hasonlóan mezőgazdasággal otlakás céljából hivatásszerű megművelésre kérte az engedélyt. Ezt a rendelkezést keverte össze az alperes alkalmazottja azzal, hogy nem is kell engedélyt kérni. A felperesek kára nem azzal okozati összefüggésben keletkezett, hogy beszerezték-e engedélyt vagy sem, hiszen engedély hiányában építési engedély iránti kérelmüket el kellett volna utasítani. Így a felperesek magatartásának semmiképpen nem következménye a kár. A kárral okozati összefüggésben az az építési engedélyhatározat áll, ami azt tartalmazza, hogy a földhivatali engedély az építési engedély aktájában elfekszik, rendelkezésre áll. A perben tanúként meghallgatott személy tényszerűen adta elő a történeteket, valóban utólag, több eset után derült ki, hogy az alperes építési hatósági gyakorlata téves, mert a termőföld termelésből való kivonásának igazolása nélkül nem adhatott volna ki építési engedélyt. A kereseti követelés jogalapja nem a téves tanácsra vonatkozott, hanem arra a jogi és ténybeli alapot nélkülöző, de egyébként felperesi kérelemnek helyt adó alperesi határozatra, mellyel okozati összefüggésben a felpereseknek fizetési kötelezettsége keletkezett. Az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték.

Az alperesi fellebbezés folytán az elsőfokú bíróság ítéletének nem volt jogerőre emelkedett rendelkezése, a másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet teljes terjedelmében felülbírálta (Pp. 228. § (4) bekezdés).

Az alperes fellebbezése a következők szerint nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a rendelkezésére álló adatok alapján a tényállást helyesen állapította meg, és abból megalapozott következtetést vont le az alperes kártérítési felelőssége fennállására. A másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletben írt jogi indokokkal egyetért.

A perben még irányadó az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 17. § f) pontja szerint az építési engedély iránti kérelemhez mellékelni kell termőföld vagy belterületi, de mezőgazdasági művelés alatt álló föld felhasználásával járó építési tevékenység esetén a földhivatal más célú hasznosításhoz adott engedélyét 1 példányban. A rendelet 18. § a) pontja kimondja, hogy az építési engedély iránti kérelem elbírálása során az építésügyi hatóság köteles meggyőződni arról, hogy a 17. §-ban foglalt mellékletek rendelkezésre állnak-e. A 19. § (2) bekezdése értelmében az építésügyi hatóság az engedélyt megtagadja, ha a tervezett építési munka ... egyébként a 17. §-ban meghatározott követelményeknek nem felel meg. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 53. § (1) bekezdése szerint az építésügyi hatósági engedélyezési, ellenőrzési és kötelezési eljárásokban, továbbá az építésfelügyeleti ellenőrzés során az államigazgatási eljárás általános szabályait az e törvényben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel kell alkalmazni. Az államigazgatási eljárás általános szabályairól szóló 1957. évi IV. törvény 27. § (2) bekezdése tájékoztatási kötelezettséget ró a közigazgatási szervre akként, hogy az eljárás során gondoskodik arról, hogy az ügyfelet a jogszabályok ismeretének hiánya miatt ne érje hátrány. Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg az alperes mulasztását, amikor az építési engedély kérelem kötelező mellékletének rendelkezésre állását nem követelte meg. A felpereseknek a számukra kedvező határozat mellett nem volt okuk, hogy rendes jogorvoslattal éljenek, jóllehet az építési engedélyhatározat kiadása valójában jogellenes volt.

Az alperes téves jogalkalmazási tevékenysége hiányában a felperesek nem kerültek volna abba a helyzetbe, hogy földvédelmi járulékot és földvédelmi bírságot kelljen fizetniük, így a Ptk. 355. § (4) bekezdése szerinti vagyonukban bekövetkezett értékcsökkenés okozati összefüggésben áll az alperes jogellenes magatartásával.

Az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyása a Pp. 253. § (2) bekezdésén alapult.

A másodfokú eljárásban pervesztes alperes a Pp. 239. §-a alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében köteles a felperesek képviselőjével felmerült ügyvédi munkadíjat (Pp. 75. § (2) bekezdés) megtéríteni, melynek összege megállapításánál a másodfokú bíróság a fellebbezési szakban kifejtett

tevékenységet vette alapul. Az alperes illetékmentessége folytán a le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli (illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés b) pont, 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §).

, 2008. október 2.

Dr. Tölg-Molnár László sk.
a tanács elnöke

Dr. Madarász Anna sk.
előadó bíró

Dr. Hóbl Katalin sk.
bíró

A kiadmány hitelül: