

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf. II. 20.368/2008/7. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A ... Ítéltábla a Dr. Palkovics Éva ügyvéd (4024 Debrecen, Iparkamara u. 4. III/11.) által képviselt felperes neve (címe alatti lakos) felperesnek, a Dr. Koszta Sándor ügyvéd (4024 Debrecen, Kossuth u. 3. I/3.) által képviselt alperes neve (alperes címe szám alatti lakos) alperes ellen kártérítés iránt indított perében a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 9. P. 21 320/2007/29. sorszámu ítélete ellen a felperes által 31. sorszám alatt előterjesztett és 32. sorszám alatt megindokolt fellebbezés folytán meghozta a következő

rész- és közbenső ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja és megállapítja, hogy az alperes kártérítési felelőssége fennáll a felperes építkezésének 2005. június 1. napja és 2007. augusztus 10. napja közötti szünetelése miatt keletkezett felperesi károkért, ezt meghaladóan az elsőfokú ítéletnek a keresetet elutasító rendelkezését helybenhagyja, mellőzi az illeték-és perköltség fizetésére vonatkozó elsőfokú ítéleti rendelkezést, és a követelés összegére a tárgyalás folytatása végett az iratokat az elsőfokú bíróságnak küldi meg.

A felek fellebbezési eljárási költségét a felperes javára 50 000 (Ötvenezer) forint, az alperes javára az általános forgalmi adót is tartalmazó 60 000 (Hatvanezer) forint összegben állapítja meg.

Ez ellen a rész-és közbenső ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

A felperes az alperessel 2002. szeptember 23-án megkötött adásvételi szerződéssel szerezte meg a 719 m² területű lakóházat és udvart tartalmazó ... belterületi ingatlan 524 m² üres, beépítésre alkalmas területét lakóház építése céljából a szerződés mellékletét képező használati megosztási vázrajzon szaggatott egyenes vonallal jelzett megosztásban. A szerződés szerint az utcafrontvonal 7 méter széles beépített része az eladó, 17 m széles

építési telekként megvásárolt része a vevő használatába került. A szerződés alapján a felperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyert.

Az alperes, mint társtulajdonos 2002. október 7-én írásban hozzájárult, hogy a felperes a megvásárolt ingatlanrészen könnyűszerkezetes lakóházat építsen, amelyre a felperes 2002. november 6-án kelt, és 2003. január 20-án jogerőre emelkedett építésügyi hatósági határozattal engedélyt kapott.

Az építési engedélyezési eljárásban a rendezési tervben előírt utcaszélesség biztosításához telekalakítással 65 m² terület az alperes által is aláírt változási vázrajz alapján leválasztásra került. Emiatt a felperesi lakóépület elhelyezkedése a szerződés-kötéskori utcafronthoz képest bentebb, az alperesi lakóépülethez közelebb esett. A felperes az engedélytől eltérően, sávalapon téglafalazatot épített, ami miatt az épületnek az alperesi lakóépülethöz való távolsága az engedélyezett 2 méterről 1,75 méterre csökkent, és a különbséggel az új épület átlépi a szerződéses használati megosztás határvonalát. Az alap kiásását követően az alperes kifogásolta az új épület elhelyezését és a használati határvonal változását. A felek a vitás kérdéseket a 2002. november 19-én aláírt, az adásvételi szerződés mellékletének tekintett „Nyilatkozat” elnevezésű okiratba foglalt megállapodással rendezték. E változásokat követően az ingatlanból a felperes 358 m², az alperes - az adásvételi szerződés szerinti 195 m²-rel szemben - 299 m² területet használ, a használati határvonal a szerződés-kötéskori egyenes vonallal szemben az új épület határvonalához igazodóan két lépcsőben alakult ki.

Az építésügyi hatóság a tervtől eltérő kivitelezés és a bejelentett felelős műszaki vezető személyével kapcsolatos problémák miatt az építkezést 2003. június 2-án jogerős határozatával megtiltotta, és a felperest fennmaradási és továbbépítési engedély kérelem beadására hívta fel, amelynek a felperes 2003. szeptember 4-én tett eleget, a kérelme azonban hiánypótlásra szorult. A felperes a kérelem hiányait - az alperes hozzájáruló nyilatkozatát kivéve - 2005. április 28-án pótolta.

Az alperes 2003. október 8-án pert indított a felperessel szemben tévedés jogcímén az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása és az érvénytelenség kiküszöbölése, másodlagosan a Ptk. 241. §-a alapján az adásvételi szerződés akkénti módosítása iránt, hogy a felperes 351 m² területű ingatlant vásárolt meg, továbbá a felperessel szemben kárigényt érvényesített. A bíróság - a Legfelsőbb Bíróság által is felülvizsgált - 2004. október 7-én meghozott jogerős ítéletével a keresetet elutasította.

Ez idő alatt a felperessel szemben büntetőeljárás is folyamatban volt. Az ügyben született 2005. március 29-én jogerőre emelkedett ítéletében a büntetőbíróság a felperes bűnösségét megállapította az alperes sérelmére elkövetett 1 rendbeli súlyos testi sértés kísérletében amiatt, hogy 2003. július 2-án ásóval az alperest fejbe vágta.

A felperes - jogi képviselője útján - 2005. február 18-án szólította fel - sikertelenül - az alperest a fennmaradáshoz és az építkezés továbbfolytatásához a hozzájáruló nyilatkozata megadására. Az alperes hozzájáruló nyilatkozatát a bíróság pótolta 2006. október 24-én jogerőre emelkedett ítéletével. Az építésügyi hatóság 2007. február 19-én kelt levelében a felperest arról tájékoztatta, hogy az eljárást a jogerős ítélet ellenére folytatni nem tudja, mert az építésügyi iratok felülvizsgálati kérelem folytán a Legfelsőbb Bíróságon vannak. Az alperes felülvizsgálati kérelme alapján a Legfelsőbb Bíróság 2007. április 17-én meghozott

Ítéletével a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta. Az építésügyi hatóság 2007. július 18-án meghozott és 2007. augusztus 10-én jogerőre emelkedett határozatával a felperes számára a fennmaradást és a továbbépítést engedélyezte.

A felperes kereseti kérelmében a Ptk. 339. §-a alapján az alperest 6 972 587 Ft kár megfizetésére kérte kötelezni az építési költség növekedése és bérleti díj jogcímén, hivatkozva arra, hogy az alperes magatartásával folyamatosan akadályozta az építkezés befejezését, az építkezés továbbfolytatásához a hozzájáruló nyilatkozatát jogellenesen és felróhatóan tagadta meg. Előadása szerint az építkezés teljes bekerülési költsége a tervezett 2003. tavaszi-nyári befejezés mellett 11 082 376 Ft lett volna, míg a 2007. őszi befejezés mellett a bekerülési ár ennél 5 537 587 Ft-tal több, ami nála kárként jelentkezik. Az építkezés elhúzódása miatt bérleti díjként felmerült 2005. május 30-tól 2005. október 1-ig 1 120 000 Ft, majd 2006. december 15-től 2007. szeptember 15-ig 315 000 Ft.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérte. Álláspontja szerint az építkezés befejezésének elhúzódása nincs okozati összefüggésben az alperes magatartásával, hiszen az alperes az építési engedélyhez a hozzájárulását megadta, és a felperes felróható magatartása miatt következett be az építkezés leállítása. A felperessel szemben kártérítés iránt előbb viszontkeresettel élt, melytől az utolsó tárgyaláson elállt és kárigényét marasztalása esetére beszámítási kifogásként tartotta fenn.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította, és kötelezte a felperest az alperes javára 120 000 Ft, általános forgalmi adóval növelt perköltség és az állam javára 418 350 Ft kereseti illeték megfizetésére.

Ítéletének indokolásában vélelmezte, hogy a felperest az építkezés elhúzódása miatt kár érte, ugyanis köztudomású, hogy az építőanyagok és a vállalkozói díjak évről-évre emelkedtek. A kár összegének megállapítását azonban csak nyilvánvaló hosszadalmas bizonyítási eljárás eredményeként látta megállapíthatónak. Rögzítette, hogy az alperesi magatartás jogellenessége azzal bizonyítást nyert, hogy jognyilatkozatát a bíróság jogerős ítélete pótolta. Megállapította, hogy a felperes kára és az alperesnek a hozzájáruló nyilatkozat visszaélésszerű megtagadásában megnyilvánuló jogellenes magatartása között az okozati összefüggés csak részleges, tekintve, hogy a felperes csak 2005. február 18-án szólította fel az alperest először a hozzájáruló jognyilatkozata megadására, s a kérelme további hiányait maga is csak 2005. április 28-ig pótolta. Ezen időpontig az építkezés elhúzódása kizárólag a felperes érdekkörébe tartozó körülményekkel áll oksági kapcsolatban, s az alperesi magatartás az építkezés késedelmét csak ezt követően okozhatta. Úgy ítélte meg azonban, hogy az alperes a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdés második mondata alkalmazásával mentesül a kártérítési felelősség alól. Magatartását ugyanis menti, hogy mint műszaki szakkérdésekben laikus személytől nem volt elvárható tőle, hogy megítélje, jár-e részéről érdeksérelemmel a felperes építkezése, figyelemmel arra is, hogy a felperes az eredeti építési engedélynek megfelelő tervszerinti kivitelezéstől eltért. A jognyilatkozat pótlása iránti perben sem azonnal született döntés, a bíróság több tárgyalást tartott és a felek által peren kívül közösen felkért műszaki szakértő véleményének megismerése és a szakértő meghallgatása után jutott a bíróság is abba a helyzetbe, hogy az alperesi érdeksérelem hiányára vonatkozó következtetést levonhassa. A jognyilatkozat pótlása iránti perben a felperes is elismerte az alperes részéről felvetett

kritikákat, több munka elvégzését önként, maga is vállalta, s nem véletlen, hogy a megegyezés reményében az ügyben 2005. július 12-én megtartott első tárgyaláson a felek közös kérelmére a per szünetelt. Nem hagyható figyelmen kívül az sem, hogy a jognyilatkozat pótlása iránti kereset 2005. március 23-án történt előterjesztését követően, 2005. március 29-én lett jogerős a felperest elmarasztaló büntetőítélet. Az elsőfokú bíróság döntése meghozatalakor mérlegelte azt is, hogy a felek közötti elmérgesedett helyzet mindkét fél magatartására visszavezethető okból következett be, így ebben a helyzetben - figyelembe véve azt is, hogy több műszaki kérdés tisztázandó volt a megvalósuló építkezéssel kapcsolatban - az alperesnek menthető oka volt arra, hogy az építkezés folytatásához a hozzájáruló nyilatkozatát ne adja meg.

Az ítélet ellen elsődlegesen annak hatályon kívül helyezése és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítása, másodlagosan a jogalap körében a keresetnek helytadó közbenső ítélet meghozatala és az összecszerűség tárgyában az elsőfokú bíróságnak az eljárás folytatására utasítása, harmadlagosan a keresetnek történő helytadás és az alperes másodfokú perköltségben marasztalása iránt a felperes élt fellebbezéssel. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróságnak az okozati összefüggés részlegességét és az alperes felróhatóságának hiányát megállapító jogi álláspontja téves. Az alperes ugyanis a felperes 2003. szeptember 26-i hiánypótlási felhívásával szinte egyidőben terjesztette elő a szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti keresetét, amelyben a felperes tulajdonszerzését és használati jogosultságát támadta, miként az építésügyi hatósághoz intézett számos beadványában is. E per jogerős befejezése előtt az alperes magatartása kizárta a hozzájáruló nyilatkozata megadását, ezért nem értékelhető a felperes terhére, hogy nem gondoskodott korábban az alperes felhívásáról és a kérelme egyéb hiányainak pótlásáról. Az alperes a mentességére okot adó körülményt nem bizonyított, a jognyilatkozatát pótló jogerős ítélet éppen az ellenkező bizonyítéka. Az alperes a korábbi perekben a 2002. november 19-i megállapodás nem teljesítésére nem hivatkozott. A jognyilatkozat pótlása iránti perben az érvénytelenségi perben már jogerősen elbírált kifogásait hangoztatta. A felperes egyezségi ajánlataiban a hozzájáruló nyilatkozata fejében szinte minden kívánságának teljesítését és további 166 m² terület tulajdonjogának ingyenes átadását is vállalta, de az alperes hajthatatlan maradt. Nem fogadható el, hogy az alperes mintegy négy éven át nem tudta megítélni, hogy a könnyűszerkezet helyett a téglával építkezés és emiatt a távolság 25 cm-es csökkenése okozhat-e neki érdeksérelmet. A büntetőjogi elmarasztalása alapjául szolgáló magatartást pedig a felperes a rátámadó alperessel szembeni jogos védelmi helyzetben, a jogos védelem határának túllépésével valósította meg. Az elsőfokú bíróság az összecszerűségre a felperesnek a bizonyítás lehetőségét nem adta meg, ezért az összecszerűség kérdésében az elsőfokú eljárás továbbfolytatása mellőzhetetlen.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme helyes indokai szerint az elsőfokú ítélet helybenhagyására és a felperes fellebbezési eljárási költségben marasztalására irányult. Álláspontja szerint a felperes fellebbezése és keresete minden jogalapot nélkülöz, az építkezés elhúzódása kizárólag a felperes jogellenes magatartásával áll okozati összefüggésben. Vitatta, hogy a felperest a keresetében érvényesített összegű kár érte volna. Marasztalása esetére fenntartotta a beszámítási kifogását.

Az ítéletábra a fellebbezést részben, a következők szerint találta alaposnak:

Helyes az elsőfokú bíróság megállapítása, hogy a továbbépítéshez a hozzájárulását megtagadó alperesi magatartás jogellenessége nem vitatható. A Ptk. 5. §-ának (2) és (3) bekezdései alapján ugyanis a jognyilatkozat bírói ítélettel pótlásának előfeltétele, a hozzájárulás visszaélészerű jogellenes megtagadása, mert ha valamely magatartás megtételéhez egy másik személy beleegyezése szükséges, és ennek megtagadását a törvény nem köti kifejezetten feltételhez, a beleegyezés megtagadásának korlátját a Ptk. 5. § (1) bekezdésében joggal való tiltott visszaélés jelenti. Következésképpen az alperes eljárásának jogellenessége a jognyilatkozatot pótló ítélettel ítélt dologgá vált, az alperes azt a felperessel szemben többé vitássá nem teheti. (Pp. 229. § (1) bekezdés.)

A Ptk. 5. §-ának (2) bekezdése alapján joggal való visszaélésnek minősül a jog gyakorlása, ha az a jog társadalmi rendeltetésével össze nem férő célra irányul, különösen, ha illetéktelen előnyök szerzésére vezetne, ami ártó célzatú magatartást kíván.

Az alperes az építkezéshez a hozzájárulását egyszer már megadta. Az építkezés továbbfolytatásához adandó hozzájárulását egyedül attól tehetné volna függővé, hogy a könnyűszerkezet építése helyett a téglafal építése sérti-e a törvényes érdekeit, amelynek szempontjából mind a telekrészek közötti használati határ nyomvonalának megállapítása körüli, a szerződéskötés hiányosságaira is visszavezethető vita, mind az építkezésből adódó és rendezhető további problémák indifferensek. A fennmaradás és továbbépítés engedélyezése iránti eljárás ugyanis kizárólag a falazat anyagának változása miatt vált szükségessé, a fennmaradási tervdokumentáció részét képező műszaki leírás szerint a módosított terv csak ennyiben tért el a korábban a felperes hozzájárulásával már engedélyezett tervtől. A technológiai változás egyetlen következménye pedig az volt, hogy a felperes épülete 25 cm-rel közelebb került az alperes lakóházához, ami semmivel nem jelentett az alperesi ingatlanra nézve nagyobb hátrányt, mint az eredetileg tervezett 2 méteres távolság, amit az alperes, miként az utcaleválasztás miatt az épület hátrátolását a 2002. november 19-én kelt „Nyilatkozat” aláírásakor a benne foglalt feltételekkel elfogadott. A nyilatkozatba foglalt felperesi vállalások részleges teljesítésére hivatkozva a szerződés érvénytelensége iránti perben a felperessel szemben már kárigényt érvényesített, amit a bíróság a 2004. október 7-én jogerős ítéletével elutasított, (... Városi Bíróság 54. P. 24 047/2003/12., Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 2. Pf. 21 051/2004/3.), ezért a nyilatkozatban vállaltak nem teljesülése miatt a hozzájáruló nyilatkozatát nem tagadhatta meg, ilyen okra egyébként a jelen perindításig nem is hivatkozott. A jognyilatkozat pótlása iránti perben előhozott, és a jognyilatkozat megadása szempontjából releváns törvényes érdekek relációjában indifferens kifogásainak teljesítését pedig egyezségkötés esetére a felperes messzemenően vállalta, és felajánlotta további 166 m² területnek ingyenesen az alperes tulajdonba adását is, az alperes azonban mind az egyezségkötéstől, mind a hozzájárulása megadásától elzárkózott. Az alperes hozzájáruló nyilatkozata tehát nem hozható összefüggésbe az általa, mint laikus által nehezen megítélhető műszaki kérdéssel. **B.S.** szakértő véleménye nem a bíróság kirendelése alapján, a jognyilatkozat pótlása iránti perben az alperes mérlegelendő törvényes érdekének megítéléséhez felmerülő szakkérdés eldöntéséhez (mert hogy ilyen nem is volt), hanem a felek felkérésére, a közöttük felmerülő, a hozzájáruló nyilatkozat szempontjából nem releváns kérdésekben a

megegyezésük elősegítése céljából született, az alperes azonban a szakértői véleményt sem fogadta el.

Az alperes a szerződés érvénytelensége iránti perben személyes meghallgatásakor - az adásvételi szerződés írásos tartalmával ellentétesen - állította, hogy a szerződéskötés előtt még arról volt szó, hogy az akkor még ... lakó felperes a telekrészt hobby teleknek vásárolja meg, szó sem volt építkezésről. Csak az eladás után mondta az alperes, hogy ő építkezni akar. Az alperes ekkor elmondta azt is, hogy a szerződéskötéskor ő nem tudta, hogy pontosan mennyit ér a telek. Arra gondolt, hogy az általa eladott üres rész értéke olyan 3,5 millió Ft lehet, és utána mondták a szomszédok, hogy az jóval többet ért volna, mert szemben, igaz egy 100 négyszögöles telek, 5,5 millió Ft-ért kelt el. (... Városi Bíróság 54. P. 24 047/2003/7. sorszámú jegyzőkönyv.)

E peradatok arra engednek következtetni, hogy az alperes a szerződéskötést a szerződéses ár miatt utólagosan megbánta, és a nem kellő körültekintéssel megkötött szerződés hátrányait részben a szerződést támadó perindítással és kártérítési igénnyel próbálta enyhíteni, majd ennek eredménytelenségét követően a jognyilatkozata megadását illetéktelen előnyökhöz kötötte, végezetül a felperes messzemenő vállalásai ellenére mindenféle megegyezéstől és a hozzájárulása megadásától indokolatlanul elzárkózott.

A Ptk. 339. §-ának (1) bekezdés második fordulata alapján a kárt okozó akkor mentesülhet a felelősség alól, ha az adott helyzetben általában elvárhatóan járt el, s az alperes fentiekben elemzett magatartása ilyenként nem értékelhető. Az általános elvárhatóság ugyanis olyan objektív zsinórmérték, aminek alkalmazásakor nem a szubjektív képességek, tényezők és adottságok relevánsak, hanem a társadalom tagjai által általában kifejtett magatartás jelenti azt a normát, amelynek való meg nem felelés társadalmi elítélést és ennek következményként felróhatóságot von maga után.

A kifejtettek következtében az ítéletábra - az elsőfokú ítélettől eltérően - arra a meggyőződésre jutott, hogy az alperes nemcsak jogellenesen, hanem felróhatóan járt el a fennmaradáshoz és továbbépítéshez a hozzájáruló nyilatkozata megtagadásakor, ezért az ezzel okozati összefüggésben álló felperesi károkért a kártérítési felelőssége fennáll.

Az ítéletábra egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy 2005. április 28-ig, a kérelem egyéb hiányainak pótlásáig, illetve a kérelem elbírálásához az építésügyi hatóság rendelkezésére állt 30 napos ügyintézési határidőt figyelembe véve 2005. május 30-ig a felperes esetleges kára kizárólag a saját magatartásával okozati összefüggésben merült fel. 2003-ban ugyanis az építkezés megtiltása a saját jogellenes magatartása következménye. Az alperes perindítása pedig nem gátolta abban, hogy az építésügyi hatóság 2003. szeptember 26-i felhívására a kérelme egyéb hiányait pótolja, és az alperes ellen a jognyilatkozat pótlása iránti pert megindítsa. Az alperes a keresetében ugyan a szerződés érvénytelenségére hivatkozott, de a felperes tulajdonszerzését soha nem támadta, a szerződéskötést megelőző állapot helyreállítását nem kérte. 2005. február 18-án ugyan felszólította az alperest a hozzájárulása megadására, és 2005. március 23-án a jognyilatkozat pótlása iránti pert is megindította, a kérelme egyéb hiányait azonban csak 2005. április 28-án pótolta. Ezen időponttól kezdve a kérelem érdemi elbírálásának kizárólag az alperes hozzájáruló nyilatkozatának hiánya képezte akadályát, így az ügyintézési határidőt is figyelembe véve a felperes legkorábban 2005. június 1. napjától

rendelkezhetett volna építési engedéllyel. Ennélfogva az ezen időponttól a jogerős építési engedélyig, azaz 2007. augusztus 10. napjáig az építkezés szünetelése miatt keletkezett felperesi károkért az alperest kártérítési felelősség terheli.

Az ítélet tábla a felperes keresetéről a Pp. 213. §-ának (2) és (3) bekezdései alapján rész-és közbenső ítélettel határozott, mivel a vita a felelősség fennállása és a követelés összege tekintetében elkülöníthető volt, s az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján a rendelkező rész szerint részben megváltoztatta, és 2005. június 1. és 2007. augusztus 10. napja között az építkezés szünetelése miatt keletkezett felperesi károkért az alperes kártérítési felelősségének fennállását megállapította, míg ezt meghaladó, a keresetben érvényesített időre a keresetet az okozati összefüggés hiánya miatt elutasító elsőfokú ítéleti rendelkezést részítéletével helybenhagyta. Miután a felek pervesztességének-pernyertességének aránya csak az eljárást befejező határozatban ítélt meg, mellőzte a felperest illeték-és perköltség fizetésére kötelező elsőfokú ítéleti rendelkezést, s a Pp. 253. §-ának (4) bekezdése alapján a követelés összegére a tárgyalás folytatása végett az iratokat az elsőfokú bíróságnak megküldte.

Miután az eljárás folyamatban maradt, a Pp. 252. § (4) bekezdésének analóg alkalmazásával a felek fellebbezési eljárási költségét, az alperes javára, az alperesi képviselő Áfa-körbe tartozása miatt az általános forgalmi adót is figyelembe véve a 32/2003. (VIII. 22.) IM. sz. rendelet rendelkezéseinek alkalmazásával csupán megállapította, annak viseléséről az elsőfokú bíróság dönt az eljárást befejező érdemi határozatában.

Az elsőfokú bíróság ugyan azösszagszerűségéről érdemben még nem tárgyalt, az ítélet tábla mégis egyetért azon ítéleti megállapításával, hogy a kár összegének meghatározása nem egyszerű. Elméletileg egy pénzügyi és egy gazdasági megközelítés lehetséges. A pénzügyi megközelítéskor az alperes kárfelelőssége kezdetének és végének idején az építkezés befejezéséhez szükséges építési - és nem a keresetben megjelölt teljes bekerülési - költség különbözetét kell megállapítani és abból le kell vonni a kezdeti költség kamatát, mert ahhoz a felperes hozzájuthatott, hisz eddig azt állította, hogy az építési költség rendelkezésére állt.

A gazdasági megközelítés szerint az adott időszakban érvényesülő általános inflációból és abból kell kiindulni, hogy az építőiparban érvényesült áremelkedés azt mennyiben haladta meg, és a felperes az inflációt meghaladó áremelkedésre tarthat igényt kárként.

A felperes albérleti díj igényénél figyelemre méltó az alperes azon védekezése, hogy a felperes és a bérbeadó között a 2005. október 8-án történt házasságkötésüket megelőzően élettársi kapcsolat állt fenn. A felperes jelenlegi feleségét az 54. P. 24 047/2003. számú ügyben a bíróság akkor még **F.Z** néven a 2004. február 26-i tárgyaláson tanúként hallgatta meg, s a 10. sorszámú jegyzőkönyvben rögzített nyilatkozata szerint ekkor már a felperes élettársa volt. Az élettársi kapcsolat kezdetének időpontját eddig sem a felperes, sem a felesége nem jelölte meg, ugyanezen tanúvallomásból, valamint a jelen perbeli vallomásából megállapítható azonban, hogy már az adásvételi szerződés megkötésének idején egymással kapcsolatban álltak, ez idő tájt a felperes már udvarolt neki és a megvásárlandó ingatlan megtalálása az ő feladata volt, a peres feleket ő hozta össze. Az

építkezés folyamatában a felperes mellett a kezdetektől fogva részt vett, a 2002. november 19-i nyilatkozatot is ő írta meg. Ezen peradatokra figyelemmel különös gondossággal vizsgálándó a 2005. október 1-ig érvényesített albérleti díj tényleges felmerülése. A 2006. december 5-től 2007. szeptember 15-ig érvényesített albérleti díj jogalapjában és összecszerűségében is megalapozott. A felperes felesége tulajdonát képező ingatlan értékesítése bizonyított, 2006. december 31. napjáig birtokba adási kötelezettség terhelte, így az alperes károkozó magatartása miatt kényszerültek albérletbe. Az albérleti díj összecszerűségét a csatolt bérleti szerződés igazolja, az alperes álláspontjától eltérően a kifizetést külön igazolnia már nem kell.

D e b r e c e n, 2008. október hó 30.

Dr. Csiki Péter sk. a tanács elnöke, Szabóné dr. Bélteky Erzsébet sk. előadó bíró, Süliné dr. Tózsér Erzsébet sk. bíró

A kiadmány hitelélül:

tisztviselő