

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf. II. 20.713/2008/5. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Papp László ügyvéd (4024 Debrecen, Wesselényi u. 31/B fsz. 2.) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek, a Dr. ...jogtanácsos (4024 Debrecen, Piac u. 20.) által képviselt ...Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatala (címe.) alperes ellen közigazgatási jogkörben okozott kár megfizetése iránt indított perében a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 6. P. 20 697/2008/13. sorszámú ítélete ellen a felperes által 14. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés és az alperes Pf. 3. sorszámú csatlakozó fellebbezése folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

Ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja, és kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 1 200 000 (Egymillió-kettőszázezer) forint tőkét, és annak 1998. augusztus 24. napjától 2001. december 31. napjáig terjedő időre évi 20 %-os mértékű, 2002. január 1. napjától 2004. december 31. napjáig terjedő időre évi 11 %-os mértékű, valamint 2005. január 1. napjától a kifizetés napjáig terjedő időre a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatát.

Mellőzi a felperes kötelezését perköltség megfizetésére az alperes javára, és kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 90 000 (Kilencvenezer) forint együttes első-és másodfokú perköltséget, valamint külön felhívásra térítsen meg az államnak 21 810 (Huszonegyezer-nyolcszáztíz) forint állam által előlegezett szakértői költséget.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

A felperes és jogelődei tulajdonát képezte a **d-i** helyrajzi számú, a **d-i** repülőtér felszálló sávjába eső belterületi házasingatlan. Az ingatlant 1971-től a D.Város Közgyűlésének 21/1998. (VII. 10.) Kr. számú rendeletével történt megszüntetéséig telekalakítási és építési tilalom terhelte, ami a vonatkozó egyedi határozat meghozatalának elmulasztása miatt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nem nyert, de az ingatlant magában foglaló D. 29.1. számú városrendezési körzet (Kerekes-telep) egészére

köztudomású volt. ... Város Közgyűlése 1999. február 11. napján fogadta el és alkotta meg az 1999. február 15-től hatályos 10/1999. (II. 15.) Kr. sz. rendeletével az építési tilalmat megszüntető általános rendezési tervben előírt, a 29.1. számú városrendezési körzet részletes rendezési tervét, amely időpontig - az építési tilalom korábbi megszüntetése ellenére - a felperesi ingatlan ténylegesen nem volt beépíthető. A felperes az ingatlan beépíthetlensége miatt B-on szerzett ingatlantulajdont és azt átépítette. A felperes és jogelődei a perbeli ingatlant az 1998. augusztus 24-én kelt adásvételi szerződéssel építési tilalommal terhelten 1 800 000 Ft eladási áron értékesítették a 3 000 000 Ft-os beépíthető forgalmi értékkel szemben.

A felperes és jogelődei a ... Város Önkormányzat alperessel szemben 2000. május 15-én keresettel éltek 525 000 Ft korlátozási kártalanítás és ennek 1999. július 5-től járó törvényes mértékű késedelmi kamata kártérítésként történő megfizetése iránt a Ptk. 349. §-ának (1) bekezdése és 339. §-ának (1) bekezdése alapján, mert az egyedi határozat hiánya folytán a korlátozási kártalanítási igényüket nem tudták érvényesíteni, és emiatt őket kár érte. Keresetükben hivatkoztak azon károsodásukra is, hogy a tilalom fennállta miatt az ingatlant jóval értéken alul tudták értékesíteni (P. 20 813/2000/1., 4. oldal.)

A keresetnek részben helyt adó elsőfokú ítéletet a Legfelsőbb Bíróság hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasította a tényállásnak az 1963. évi III. törvény (Ét.) 13. §-ában és a kártérítésnek a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdésében foglaltak (azaz a tilalom elrendelésekor a felperesek tulajdonosok voltak-e, az ingatlan használatában és hasznosításában őket ért konkrét hátrányok) feltáratlansága miatt.

A megismételt eljárásban meghozott, a keresetet annak okán elutasító elsőfokú ítéletet - hogy a felperesek tulajdonjogukat már tilalommal terhelten szerezték meg, és azon hivatkozásukat nem tudták bizonyítani, hogy azért értékesítették az ingatlant áron alul, mert az adásvételi szerződés megkötésekor az alperes alkalmazottainak téves tájékoztatása miatt nem tudtak az építési tilalom megszüntetéséről - a Szegedi Ítéletábrla 2004. május 5-én meghozott végzésével hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. Határozatának indokolásában megállapította, hogy a korlátozási kártalanítás kiesésére alapított kereseti kérelmet elutasító elsőfokú ítéleti álláspont helyes, de az elsőfokú bíróság a B-ban vásárolt és átépített ingatlan és a **d-i** ingatlan értéke közötti különbségre alapított kereseti kérelemtől nem határozott és a téves tájékoztatásra alapított keresetet pedig a tényállás feltáratlansága miatt megalapozatlanul utasította el.

A megismételt eljárásban lefolytatott bizonyítási eljárást követően a felperesek 2004. december 29. napján 6. P. 20 738/2004/10. szám alatt keresetüket módosították, s az alperest 1 200 000 Ft és annak 1998. augusztus 24. napjától a kifizetésig járó késedelmi kamatai megfizetésére kérték kötelezni közigazgatási jogkörben okozott kár jogcímén arra tekintettel, hogy az alperes alkalmazottainak téves tájékoztatása miatt értékesítették az ingatlant építési tilalommal terhelt forgalmi értékben.

Az elsőfokú bíróság 6. P. 20 738/2004/14/I. sorszámu, 2005. február 25. napján jogerős végzésével a keresettől való részleges elállásra figyelemmel az építési tilalomról rendelkező egyedi határozat elmulasztására alapítottan a korlátozási kártalanítástól való elesés miatt, valamint a b-i és a **d-i** ingatlan értékkülönbsége miatt előterjesztett kártérítési kereseti kérelmek tárgyában a pert megszüntette.

Az alperest a módosított kereset szerint marasztaló elsőfokú ítéletet a Debreceni Ítéltábla 2006. január 19-én meghozott végzésével hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította, mert - az alperesi fellebbezéssel egyetértésben - megállapította, hogy a felperes és jogelődje a polgármesteri hivatal köztisztviselője téves tájékoztatására alapított keresetét nem a megfelelő alperessel szemben terjesztette elő.

A megismételt eljárásban a felperes és jogelődje 2006. február 20-án új alperesként perbe vonta a ... Város Polgármesteri Hivatalát (6. P. 20 141/2006/3.) és módosított keresete szerinti marasztalását kérte.

A perbevont alperes elévülési kifogással élt, a módosított keresetet jogalapjában és összecszerűségében is vitatta.

Az elsőfokú bíróság az újabb eljárásban kiegészített bizonyítást követően meghozott ítéletével a felperes keresetét elutasította, és kötelezte a felperest az alperes javára 60 000 Ft perköltség 15 napon belüli megfizetésére. Megállapította, hogy a felperes költségmentessége folytán a le nem rótt kereseti illetéket és az állam által előlegezett szakértői költséget az állam viseli.

Az elsőfokú bíróság az alperes elévülési kifogását nem osztotta. Ítéletének indokolásában megállapította, hogy az alperes által is elismerten a kereset a ... Város Önkormányzat alperessel szemben elévülési időn belül érkezett, s azt a Legfelsőbb Bíróság és a Szegedi Ítéltábla által is felülbíráltan az elsőfokú bíróság több ízben is érdemben elbírált. A felperes a Debreceni Ítéltábla végzésének meghozataláig az alperessel szemben menthető okból nem érvényesítette igényét, ezért az elévülés ezen időpontig nyugodott, s a nyugvás megszűnte után egy éven belül a jelenlegi alperest perbe vonta.

A per érdemében megállapította, hogy a felperes módosított keresete nem alapos. A felek által felajánlott tanúbizonyítást, a csatolt alperesi iratokat és az adott jogi környezetet együttesen mérlegelve arra a megállapításra jutott, hogy az alperesi alkalmazott által adott tájékoztatás nem volt téves, ezért kártérítési felelősséget nem alapol meg. Részletes rendezési terv hiányában ugyanis a felperes által hivatkozott 1998. augusztusi időpontban az ingatlan tényszerűen nem volt beépíthető, arra építési engedély tényszerűen nem volt kiadható. Mind a felperes, mind a vevői oldalról eljáró személyek tájékoztatás iránti kérelme a perbeli adatok alapján meghatározhatóan ezen releváns információ megszerzésére irányult, és a perbeli adatok, bizonyítékok alapján nem állapítható meg, hogy a tájékoztatás iránti kérelem bármely érintett részéről ezen tényszerű helyzet megismerésén kívül másra, többre, adott esetben a pontos és részletes jogi környezet ismertetésére is irányult volna. Ez utóbbi körülményre pedig a hivatkozott tájékoztatás további momentumai már nem nyerhetnek értékelést, hiszen kívül esnek a szükségszerű és elvárható tájékoztatás körén. Mindazonáltal a hivatkozott tájékoztatás esetleges további tartalmi, vagylagosan hiányosságai a felperesi oldalról bizonyításra sem kerültek. A per adatai alapján az állapítható meg kétséget kizáró módon, hogy úgy a per felperese, mint a vevői érdekek oldalán eljáró **TF** és **BS** az adásvételi szerződés megkötésekor az alperesi alkalmazottak részéről kapott felvilágosítás alapján helyesen tudta, hogy a felperesi ingatlan a szerződéskötéskor nem beépíthető, arra építési engedély nem nyerhető. A jelen per folyamán estek valamennyien abba a tévedésbe, hogy ez a tudomásuk esetleg valótlan volt, és a felperesi ingatlan már 1998. július 10. napjától beépíthető volt. A perbeli adatok alapján valószínűsíthető az is, hogy az alperesi alkalmazottak a releváns és helyes, valós

tartalmú tájékoztatás mellett abban a körben is felvilágosítással éltek, hogy a következő évben válik a felperesi ingatlan jogilag beépíthetővé, olyan ingatlanná, melyre építési engedély kiadható. Az a körülmény, hogy az érintett személyek az általános rendezési terv - részletes rendezési terv, építési tilalom áll fenn - építési engedély nem adható ki tartalmak különbözőségét inadekvátnak tekintették, az alperesi felelősségi körbe nem sorolható.

Az ítélet ellen az alperesnek a módosított keresetben marasztalása és perköltség fizetésére kötelezése iránt a felperes fellebbezéssel, az indokolás részbeni megváltoztatása és az elévülés megállapítása iránt az alperes csatlakozó fellebbezéssel élt.

A felperesi fellebbezés érvrendszere szerint az építési tilalom ingatlan-nyilvántartási bejegyeztetésének elmulasztásával előidézett jogellenes állapot következtében az építési tilalom megszűntekor a bejegyzést törölő határozat hiányában a felperes az építési tilalom megszüntetéséről nem értesülhetett, és e tárgykörben a szerződéskötés időszakában az írott és elektronikus sajtóban sem jelent meg a lakosság tájékoztatását szolgáló híradás, aminek az alperes ugyan az ellenkezőjét állította, de nem bizonyította. Az alperesi ügyintézők - miként a közel tíz éves pertartam alatt az alperesi képviselő sem - voltak tisztában az ingatlan jogi sorsával, ezért tévesen tájékoztatták úgy a felperest és a vevőt, valamint **BS-** t, hogy az ingatlan még nem szabadult fel, építési tilalom van rajta, ezért nem beépíthető. A helyes tájékoztatás az lett volna, hogy a terület már felszabadult az építési tilalom alól, és egy éven belül biztosan beépíthető válik az általános rendezési terv előírása alapján a részletes rendezési terv elkészültével. Az általános és részletes rendezési tervre azonban a tájékoztatás nem terjedt ki, a felperesnek lehetősége sem volt a releváns fogalmak közötti disztinkcióra. Nem a felperes, hanem az alperesi alkalmazottak mosták össze az építési tilalom és a részletes rendezési tervig a beépíthetőség korlátozottságának fogalmát. Még ha valós is a tájékoztatás azon tartalma, hogy a szerződéskötéskor az ingatlan nem volt beépíthető, a kapott tájékoztatás semmilyen többletinformációt nem adott a 30 éve fennállt és indokoltságában többször is felülvizsgált azon tényhez képest, hogy az építési tilalom megszűnése bizonytalan jövő. Köztudomású ugyanakkor, hogy az ingatlanpiacon a 30 éve és még bizonytalan ideig építési tilalom alatt álló ingatlan forgalmi értéke jóval kevesebb, mint a záros határidőn belül biztosan beépíthetőé. A „mikor fogják feloldani a tilalmat?” kérdésből az ügyintézőnek látnia kellett, hogy az ügyfél nincs ismeretében a tilalom megszűntének, következésképpen az ügyintézőt igenis terhelte a jogi háttér és környezet megismertetésének kötelezettsége, hiszen saját mulasztása folytán a felperes nem tudhatta, hogy az ingatlan felszabadult az építési tilalom alól, és egy éven belül biztosan beépíthetővé válik. Következésképpen az alperesi alkalmazottak jogellenes mulasztása következtében értékesítette az ingatlant építési tilalommal terhelt, mélyen áron alul.

Az alperes csatlakozó fellebbezésének indokai szerint az elévülésnek a Ptk. 326. §-a (2) bekezdése szerinti nyugvása nem következett be. A megfelelő alperes megjelölése ugyanis a felperes kizárólagos joga. A felperes mindvégig a műszaki iroda, azaz a polgármesteri hivatal alkalmazottai téves tájékoztatását hangoztatta, és semmi nem menti, hogy ennek ellenére alperesként a polgármesteri hivatalt csak az elévülési időn túl vonta perbe.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme érdemben az elsőfokú ítélet helybenhagyására és a felperes fellebbezési eljárási költségben marasztalására irányult.

Álláspontja szerint a felperes fellebbezésében összemosza az építési tilalmat elrendelő egyedi határozathozatal elmulasztására alapított korábbi igényérvényesítését a később érvényesíteni kívánt téves tájékoztatás miatt előterjesztett kártérítési igényrel. Az önkormányzattal szemben előterjesztett írásbeli keresetének azon kitételéből, hogy „ekkor az ingatlan még építési tilalom alatt állt, mivel a részletes rendezési terv még nem készült el, így az ingatlant jóval a tényleges forgalmi érték alatt tudtuk csak értékesíteni” önmagában igazolja, hogy a felperes a szerződéskötéskor tudott az építési tilalom feloldásáról és arról is, hogy a részletes rendezési terv elkészülte után lesz beépíthető. A valós tudomást támasztja alá az is, hogy az építési tilalom feloldását követően napokon belül háromszor is a polgármesteri hivatal műszaki irodájához fordultak további szóbeli megerősítés végett. Keresetükben téves tájékoztatásról eredetileg szó sem volt, csak az eljárás folyamán a Szegedi Ítéltábla végzését követően „erősítették rá” a téves tájékoztatásra alapított kártérítési igényre, mint jogalapra, annak ellenére, hogy tisztában voltak az ingatlan beépíthetőségének körülményeivel, s ráadásul a pert nem az ellen indították, akivel szemben az igény érvényesíthető lett volna. Egyedi elvi építési engedélyezési eljárást egyszer sem indítottak, ennek hiányában pedig nem születhetett dokumentálható hatósági döntés arról, hogy milyen építési előírások vonatkoztak a perbeli ingatlanra 1998. július 10-ét megelőzően, majd azt követően. Nyilvánvaló, hogy a választ determinálja a kérdés. A kérdés és a válasz írásbeliség hiányában 100 %-osan nem rekonstruálható, az viszont bizonyított tény, hogy a felperes által állított módon az építkezési lehetőség hiányáról szóló válasz született és az megfelelt a valóságnak.

Az ítéltábla a fellebbezéseket a Pp. 256/A § (1) bekezdés f) pontja alapján tárgyaláson kívül bírálta el, és a felperes fellebbezését alaposnak, az alperes csatlakozó fellebbezését aplotalannak találta.

Miután az elévült követelés bírósági úton nem érvényesíthető (Ptk. 325. § (1) bekezdés), az ítéltábla elsőként az elévülésre alapított alperesi csatlakozó fellebbezés aplotalanságának adja indokát. Az elsőfokú bíróság - ítéletének helyes ténybeli és jogi indokai alapján - megalapozottan állapította meg az elévülés nyugvását és ennek megszűntét követően a Ptk. 326. §-a (1) bekezdésében írt egy éves határidőn belül a jelen alperessel szembeni igényérvényesítés megtörténtét.

A felperes kára 1998. augusztus 24-én következett be, az elévülés a Ptk. 326. §-ának (1) bekezdése és 360. §-ának (1) bekezdése alapján ekkor vette kezdetét. Az áron aluli értékesítés miatti károsodásra, mint az építési tilalom okozta vagyoni hátrányra a felperes már a ... Város Önkormányzata alperes ellen előterjesztett írásbeli keresetében is hivatkozott, igényérvényesítéssel azonban ekkor még csak az építési tilalom ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének elmulasztására alapítottan a kieső korlátozási kártalanítás összegére élt. A Legfelsőbb Bíróság hatályon kívül helyező végzését követő eljárásban azonban 6. P. 20 931/2002/2., 5. és 7. sorszám alatt már károkozó magatartásként jelölte meg a műszaki osztály téves tájékoztatását, melynek következtében az ingatlant abban a tudatban értékesítették, hogy az építési tilalom alatt áll, a korábbi alperes marasztalását azonban elsődlegesen még mindig a kieső korlátozási kártalanítás miatt kérte, ami a Pp. 215. §-a alapján a bíróságot csak az összecszerűségben kötötte, a kereset jogalapjában

nem. Az elsőfokú bíróság a keresetet mindkét károkozó magatartás alapján elbírálta, és mint alaptalant elutasította. Az ezt támadó felperesi fellebbezés érvelése is mindkét károkozó magatartásra kiterjedt. Miután a Szegedi Ítélőtábla az elsőfokú bíróság elutasító álláspontját az elsődleges károkra alapítottan osztotta, az újabb hatályon kívül helyezést követően az eljárás érdemben már csak a téves tájékoztatásra alapított károsodás miatt folyt, s 2004. december 29-én a felperes keresetét kifejezetten is erre korlátozva módosította.

Az 1998. február 19-ig hatályban volt és a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni rendelt 10/1977. (I. 28.) ÉVM. rendelet 14. §-ának (2) és (4) bekezdései, valamint 15. §-ának (3) bekezdései az építésügyi hatóság feladatává tették a határidő nélkül visszavonásig érvényes építési tilalom elrendelésének és megszüntetésének egyedi határozattal közlését a tilalommal érintett földrészletek tulajdonosaival, és a változásnak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése végett a földhivatallal. Hasonlóan rendelkezik az 1998. február 19. napjától mindmáig hatályos 3/1998. (II. 11.) KTM. rendelet 5. §-a a tilalmat elrendelő határozat közléséről és a tilalom megszüntetéséről. Mind a mulasztásra alapított, mind a téves tájékoztatásra alapított kártérítési igény helyes címzettje tehát a jelen alperes lett volna már az eljárás kezdetétől fogva, a jelen jogi képviselővel eljáró korábbi alperes azonban a ... Város Polgármesteri Hivatal Városépítési Osztálya fejlődésbe adványában mintegy hat éven át a per érdemi tárgyalásába bocsátkozott, s a jogviszony hiányával első ízben csak a Debreceni Ítélőtábla 2006. január 19-én tárgyaláson kívül meghozott végzésével elbírált fellebbezésében védekezett. Ez okból, s mert több fórumon is a bíróság a keresetről érdemben határozott, a felperes joggal feltételezhette, hogy megfelelő alperest állított perbe, s a Debreceni Ítélőtábla végzésének kézhezvételét követően az elsőfokú bíróság felhívására a jelen alperest a korábbi alperes elbocsátása mellett nyomban perbe vonta, vele szemben a korábbi igényérvényesítést menthető okból mulasztotta el. Jóhiszemű pervitel mellett, adott körülmények között a jelen alperes nem hivatkozhat arra, hogy a felperes igényérvényesítéséről tudomása nem volt, a követelés irányában elenyészett.

Az ítélet a módosított kereset érdemében az elsőfokú bíróság jogi álláspontját nem osztotta, ellenkezőleg, a felperesi fellebbezés érveit teljességében megalapozottnak találta.

A fentebb már hivatkozott KTM. rendelet 6. §-ának (1) bekezdése az építésügyi hatóság hivatalból határozathozatali kötelezettségét írja elő a tilalom megszüntetéséről, amit a (3) bekezdés alapján közölni kell a tilalommal érintett ingatlan tulajdonosával és a (4) bekezdés a) pontja alapján a megszüntetésről szóló jogerős, végrehajtható határozatot meg kell küldeni a telekre vonatkozóan bejegyzett tilalom törlése végett az illetékes földhivatalnak.

Értelemszerűen a tilalom elrendelésekor elkövetett mulasztásos jogsértés nem teremt jogalapot a tilalmat megszüntető egyedi határozat meghozatalának és közlésének mellőzésére is. Ingatlan-nyilvántartási bejegyzés hiányában is az alperes építésügyi hatósága köteles lett volna az általános rendezési terv elfogadását követően az építési tilalom megszüntetését a felperessel és jogelődeivel, mint tulajdonosokkal hivatalból közölni, amit felróhatóan elmulasztott. Miután a jogsértés egyértelmű, kötelezést tartalmazó jogszabályi rendelkezés megszegésében áll, a kártérítési felelősség további

szükségképpen elemeinek teljesülése esetén megalapozza az alperesnek a Ptk. 349. §-a (1) bekezdésén és 339. §-a (1) bekezdésén alapuló kártérítési felelősségét.

Nem vitatható tény, hogy az ingatlan értékesítése építési tilalommal terheltén történt, így nem kétséges, hogy a szerződéskötéskor a felperes és szerződő partnerei az építési tilalom megszüntetéséről tudomással nem bírtak. A forgalmi érték különbözetében mutatkozó felperesi kár tehát okozati összefüggésben áll az alperes fenti mulasztásával, s a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdése alapján az alperes a kártérítési felelősség alól csak annak bizonyításával mentesülhetne, hogy az adott helyzetben általában elvárhatóan járt el. A kimentés sikertelensége az alperes terhére esik és a felperest ért kárért köteles helytállni.

Az alperes a felelősségét kimenteni nem tudta. Törvényes kötelezettsége teljesítése esetén ugyanis a szóbeli tájékozódás és tájékoztatás szükségessége fel sem merült volna. Miután a szóbeli tájékoztatás az alperes jogellenes és felróható mulasztásának következménye, annak minden bizonytalansága, félreérthetősége és fogalomzavara az alperes terhére esik. Az ítéletábra osztja a felperes azon álláspontját, hogy a fenti mulasztás mellett még fokozottabb elvárás volt az alperes építésügyi hatósága alkalmazottaitól a kérdés megfogalmazásától függetlenül a jogi környezetre is kiterjedő, teljes, pontos, tény-és szakszerű szóbeli tájékoztatás megadása, amelynek bizonyítása - lévén, hogy a kimentés őt terhelte, - az alperes kötelezettsége volt. Az alperes azonban a pusztán állításon túl bizonyítást sem ajánlott fel. Az alperes indítványára meghallgatott **BO** tanú is a fellebbezéssel egyező tartalmú tájékoztatást tartotta korrekteknek és minden elvárást kielégítőnek, melynek megtörténtét az alperes nem bizonyította. A felperes ugyanakkor az általa bejelentett **BS** és **TF** tanúk vallomásával és a 6. P. 20 815/2000/3/F/2 és F/4. sorszám alatti közokiratok tartalmával igazolta azon tényállítást, hogy az építésügyi hatóság eljáró alkalmazottai az építési tilalom megszüntetése és a részletes rendezési terv elfogadásáig a tilalom hiányában is a beépíthetőség lehetőségének hiánya között nem disztinkvál, és hihető, hogy a felperest, miként a tanúkat is az építési tilalom fennálltáról és arról tájékoztatták, hogy a telek építésre ez okból nem alkalmas, a városrendezési terv kidolgozása még folyamatban van. **TF** vevőnek is csak két évvel később jutott tudomására, hogy az építési tilalom már nem áll fenn, és **BS** tanú is csak a korlátozási kártalanítási ügyében hozott határozatból 1999. őszén értesült az építési tilalom 1999. július 10-én történt megszüntetéséről. (6. P. 20 738/2004/4. sorszámú jegyzőkönyv, 4. és 7. oldal.) A felperes és a tanúk által megfogalmazott azon kérdések, hogy az ingatlanon a tilalom fennáll-e, illetve, hogy azt mikor fogják feloldani, az alperes alkalmazottai előtt kifejezésre juttatták, hogy az érdeklődők, így a felperes is nincs tudatában a tilalom már bekövetkezett megszüntetésének, s e tényről őt, miként a tanúkat sem tájékoztatták.

Az elsőfokú bíróság álláspontjával szemben az ítéletábra meggyőződése szerint az ingatlan forgalmi értékét, illetve a szerződéses árat döntően nem az szabta meg, hogy a szerződéskötés pillanatában az ingatlan beépíthető volt-e vagy sem. **TF** tanúnak azon nyilatkozatát, hogy „a 3 000 000 Ft körüli vételárát akkor éri meg, ha építeni lehet rá”, az elsőfokú bíróság indokolatlanul értelmezte ezzel ellentétes meggyőző tartalommal. Az építési lehetőség alatt a szerződő felek ugyanis szándékuk szerint a perben megfogalmazott, az építésügyi hatóságnak feltett kérdéseikből megállapíthatóan is az építési tilalom feloldását értették. Az ingatlan ugyanis már 1971. óta építési tilalom alatt

állt, azt korábban két ízben (1985-ben és 1992-ben) is már felülvizsgálta az önkormányzat és fenntartotta. Az olyan tájékoztatásból tehát, hogy az önkormányzat „egy éven belül tárgyalni fogja”, a „rendezési terv kidolgozása folyamatban van”, a tilalom már megtörtént megszűntének tudata hiányában a szerződő felek az előzmények ismeretében teljes bizonyossággal nem számolhattak a tilalom biztos megszüntetésére és az ingatlan biztos beépíthetőségére. Élet-és okszerű a felperes azon fellebbezési érve, hogy önmagában már a tilalom feloldásának tudata esetén pusztán a beépíthetőség feltételeinek záros határidőig fennálló bizonytalansága nem, vagy sokkal kevésbé csökkenti az ingatlan forgalmi értékét. A tilalom feloldását követően ugyanis számítani lehet az ingatlanforgalom beindulásával és ennek árfelhajtó hatásával, ami befektetési motiváció, mint ahogy a perbeli ingatlan továbbértékesítésére is a vételt követő körülbelül 4 évvel később tetemes haszonnal került sor.

A felperes keresetének összecszerúságát a szakértői bizonyítás aggálytalanul alátámasztotta, ezért az ítélet tábla a kifejtett indokok alapján az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján megváltoztatta, és az alperest a keresettel egyező összecszerúságban kötelezte a felperes javára kártérítés megfizetésére.

Az alperes a teljesítéssel késedelembe esett, ezért a Ptk. 360. §-ának (1) bekezdése és 301. §-ának (1) bekezdése alapján a törvényes mértékű késedelmi kamat megfizetésére is köteles.

A felperes keresete a jelen alperessel szemben teljes egészében sikeres volt, ezért az alperes a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján köteles a felperes jogi képviselőjének együttesen az első-és másodfokú eljárásra a 32/2003. (VIII. 22.) IM. sz. rendelet 3. §-ának (2) bekezdés a) pontja, (5) bekezdése alapján megállapított összegben perköltségként a felperesnek megfizetni. Miután a felperesi képviselő a megjelölt IM. rendelet 4/A § (2) bekezdésében előírt nyilatkozattal nem élt, az ítélet tábla a perköltség megállapításakor az általános forgalmi adó külön felszámítását mellőzte, a jogi képviselő az általános forgalmi adót - ha annak fizetése terheli - a megítélt összegben belül érvényesítheti.

A felperes költségmentessége és az alperesnek az Itv. 5. §-ának (1) bekezdés c) pontján alapuló személyes illetékmentessége folytán a le nem rótt kereseti és fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM. sz. rendelet 13. §-ának (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

Az alperest a személyes illetékmentessége az állam által előlegezett szakértői költség utólagos megfizetése alól nem mentesíti, ezért azt a hivatkozott IM. rendelet 15. §-ának (1) és (3) bekezdései alapján köteles az államnak utólag megtéríteni.

Az alperes marasztalásának teljesítési határideje a Pp. 217. §-ának (1) bekezdésén alapul.

D e b r e c e n, 2009. március hó 3.

Szabóné dr. Bélteky Erzsébet sk. a tanács elnöke, előadó bíró, Süliné dr. Tózsér Erzsébet sk. bíró, Dr. Veszprémy Zoltán sk. bíró

A kiadmány hitel  l:

tisztviselő