

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf. II. 20.401/2009/7. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Hock Miklós ügyvéd (4400 Nyíregyháza, Holló u. 29.) által képviselt felperes neve (címe alatti lakos) felperesnek, az elsőfokú eljárásban Dr. Varga Ákos ügyvéd, a fellebbezési eljárásban Dr. Vaskó László ügyvéd (4400 Nyíregyháza, Korányi Frigyes u. 12. szám) által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe szám alatti) I. rendű és II.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe szám alatti) II. rendű alperesek ellen kártérítés iránt indított perében a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 5. P. 20.708/2008/51. sorszámú ítélete ellen a felperes által 54., és az alperesek által 57. sorszám alatt előterjesztett fellebbezések folytán meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a keresetet részben elutasító ítéletnek tekinti, nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett részét részben megváltoztatja, a keresetet az I. rendű alperessel szemben elutasítja, a II. rendű alperes marasztalásának tőkeösszegét 8.416.000 (Nyolcmillió-négyszáztizenhatezer) forintra leszállítja, a kamatfizetés kezdő időpontját 2006. április 1. napjában határozza meg, mellőzi az alperesek kötelezését perköltség, illeték és állam által előlegezett költség megfizetésére, a felperes által az alpereseknek egyetemlegesen fizetendő elsőfokú perköltség összegét 286.000 (Kettőszáznyolcvanhatezer) forint általános forgalmi adót tartalmazó 1.550.000 (Egymillió-ötszázötvenezer) forintra felemeli.

Kötelezi a felperest, hogy külön felhívásra térítsen meg az államnak 782.000 (Hétszáznyolcvankétezer) forint kereseti és 900.000 (Kilencszázezer) forint fellebbezési illetéket, valamint 427.034 (Négyszázhuszonhétézer-harmincnégy) forint állam által előlegezett költséget, és 15 nap alatt fizessen meg egyetemlegesen az alpereseknek 100.000 (Egyszázezer) forint általános forgalmi adót tartalmazó 500.000 (Ötszázezer) forint fellebbezési eljárási költséget.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

A felperes 1997. évben 2,6 millió Ft kölcsön ellenében szerezte meg a **T.** 0358/25. helyrajzi számú, 1982 m² területű közúthoz vagy magánúthoz közvetlenül nem kapcsolódó külterületi ingatlant, amelynek megközelítése az ingatlant a számú főúttól elválasztó, 1994. évtől a **SK** Kft. tulajdonát képező üzemanyagtöltő állomáson zajlott, a kft. tulajdonszerzéséig zavartalanul. A kft-nek az átjárást ellenző fellépése miatt az I. rendű alperes már a felperes jogelődjének tulajdonlása idején is foglalkozott a perbeli ingatlant a számú útba torkolló **A** közúttal összekötő szervízút kialakításának szükségességével, az út megvalósításának előkészítését azonban csak a 2001. őszén hozott testületi határozatok rendelték el. A Nemzeti Közlekedési Hatóság Észak-alföldi Regionális Igazgatósága a **T.** város településrendezési tervének módosítását (2004. év) és több, a felperesi ingatlan és az **A** út között ékelődött magán- és önkormányzati tulajdonú ingatlant is érintő telekalakítási eljárást követően lefolytatott engedélyezési eljárásban 2008. szeptember 29-én kelt határozatával adott engedélyt az út megépítésére, amire az elsőfokú ítélet meghozataláig még nem került sor.

A felperes kérelmére **T.** Város Jegyzője, mint kiemelt elsőfokú építésügyi hatóság 1999. augusztus 23-án kelt határozatával engedélyezte a felperesi ingatlanon a jogelődje által engedéllyel megépített műanyag fröccsöntő üzem átalakításával diszkó, étterem, konyha, valamint panzió kialakítását. Az engedély kézhezvételét követően a **SK** Kft. a fellebbezési határidőben benyújtott, illetékbélyeggel ellátott és a jegyző által nem fellebbezésként kezelt beadványában bejelentette, hogy a felperesnek a benzinkút területén még ideiglenes átjárást sem biztosít. A jegyző a **SK** Kft-nek írt, 1999. november 3-án a felperesnek is kézbesített válaszlevelében utalt az építési engedélybe foglalt, az OTÉK 41. §-a (1) bekezdésével kapcsolatos kikötésre, mely szerint az építményeknek rendeltetésüknek megfelelően megközelíthetőnek kell lenniük, melynek teljesítése nélkül a használatba vétel nem engedélyezhető, továbbá, hogy a felperesi ingatlan **A** út felől történő megközelítésének biztosítására az alperesi önkormányzat a bekötőút megépítésének előkészítő munkálatait megkezdte.

A jegyző a felperesnek a földszinti diszkó használatba vételének engedélyezése iránt 2000. november 15-én előterjesztett kérelmét - az eljárásba bevont szakhatóságok állásfoglalásai alapján - 2001. január 29-én kelt határozatával elutasította.

A felperes 2001. szeptember 11-én érkezett kérelmére 2002. február 8-án meghozott határozatával a rendeltetésében megváltozott egész létesítmény használatba vételére a végleges használatba vételi engedélyt megadta azzal a kikötéssel, hogy az **A** út felől kialakítandó önálló helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú bekötőút ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetését követően a felperes a bejárást kizárólag ebből az irányból, az önkormányzati úton köteles saját maga biztosítani. A jegyző ezen határozatát a másodfokú építésügyi hatóság a **SK** Kft. fellebbezése alapján 2002. június 19-én meghozott határozatával megsemmisítette, és általa a használatba vételi engedélyezési eljárás ismételt lefolytatására kijelölt Nyíregyháza Megyei Jogú Város Jegyzője jogorvoslat hiányában december 27-én jogerőre emelkedett határozatával a felperes használatbavételi engedély iránti kérelmét elutasította. A döntést azzal indokolta, hogy a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Közlekedési Felügyelet szakhatósági állásfoglalásában a használatba vételhez hozzájárulását nem adta meg, mert a létesítmény közlekedési kapcsolata nem biztosított, a kiszolgáló út, a kapubejáró és a parkoló szilárd burkolattal nem épültek meg.

A **SK** Kft. panasza alapján a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Közlekedési Felügyelet már 2002. április 9-én kelt levelében tájékoztatta a felperest, hogy a létesítmény működésének feltétele a közlekedési létesítmények **A** utca felől történő kiépítése (útcsatlakozás, kapubejáró, személygépkocsi parkolók ingatlanon belül), ezért felhívta a felperest, hogy az üzemanyagtöltő-állomás felől létesített kapubejárót szüntesse meg, arról az ingatlan megközelítése gyalogosan sem lehetséges. Felhívta a létesítmény működésének megkezdéséig a közlekedési létesítmények kiépítésére.

A bejárási lehetőség hiánya miatt a felperes telki szolgalmi jog alapítása iránt pert indított a **SK** Kft. ellen, mely perben a bíróság az ítélethozatalig ideiglenes intézkedésként engedélyezte a felperes részére, hogy a kereseti kérelemhez mellékelt vázrajzban feltüntetett útvonalon az ingatlanát a benzinkút területén keresztül gyalogosan és teherautóval is megközelíthesse. Az e perbe bevont forgalomtechnikai úttervezési és forgalomszervezési igazságügyi szakértő véleményében leszögezte, hogy a panzió, diszkó és étterem, valamint a töltőállomás forgalmának keveredése a töltőállomás rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát nagymértékben korlátozza. A felperesi ingatlan közterületről való megközelítését az **A** utat a felperesi ingatlannal összekötő tervezett önkormányzati út tudja biztosítani. A per 2005. szeptember 23-án szünetelés folytán megszűnt.

A szünetelés alatt 2005. augusztus 3-án az I. rendű alperes a **SK** Kft. és a felperes között háromoldalú megállapodás jött létre, melyben a **SK** Kft. saját költségén vállalta az út megterveztetését és megépítését, az I. rendű alperes ennek ellentételezéseként a megállapodásban meghatározott önkormányzati ingatlanoknak a **SK** Kft. tulajdonba adását, a felperes pedig, hogy az út elkészülte után az ingatlanát kizárólag azon át közelíti meg.

A felperes az eredetileg csak a II. rendű alperes ellen előterjesztett, majd bírói kioktatásra a II. rendű alperes elbocsátása mellett perbevont I. rendű alperessel szemben fenntartott keresetében a Ptk. 339. §-ára és 349. §-ára alapítottan közigazgatási jogkörben okozott kár jogcímén 69.661.289 Ft kártérítés és kamatai, valamint perköltség megfizetése iránti igényt érvényesített. Keresete azon alapult, hogy a jegyző jogszabálysértően adott építési engedélyt a közvetlen út kapcsolattal nem rendelkező felperesi ingatlan átalakítására. A felperes az építési engedélyben biztosított építési jogosultságával élve, jóhiszeműen építkezett, mely tevékenysége 1999. decemberétől 2001. júniusáig zajlott. Az építési engedély az **A** út felől számára közlekedési kötelezettséget nem írt elő, az építkezés alatt is a benzinkút felől járt be az ingatlanába, és a **SK** Kft. elzárkózásáról csak a használatba vételi engedély elleni fellebbezésből értesült. A közlekedési felügyelet pedig 2002. szeptember 9-i levelében számára még a gyalogos közlekedést is megtiltotta. Az alpereshez 2001. június 18-án benyújtott kérelme a kamionparkoló megépítése feltételeinek megteremtését célozta, az a szervizút megépítésére irányuló kötelezettségvállalásként nem értelmezhető, ilyen vállalást a közbenső ingatlanok tulajdonjoga feletti rendelkezés hiányában nem is teljesíthetett volna. Ugyanakkor a jegyző már az építési engedély kiadásakor tudott a **SK** Kft. ellenkezéséről, a perbeli tanúvallomása szerint azonban bízott abban, hogy a használatba vételi engedélyezésig az **A** út felől az összekötő út megépül. Az ingatlanát kizárólag az útkapcsolat hiánya miatt nem tudta hasznosítani. A perben eljáró szakértők által megállapított építési és funkcionális hiányosságok a bejárás

akadályoztatása miatt állhat fenn, azok útkapcsolat esetén használatbavételi, majd a működési engedély megadásának akadályai nem lehettek volna, mert rövid időn belül pótolhatóak lettek volna. Használatba vételi engedély birtokában havi bruttó 600.000 Ft-ért tudta volna az ingatlanát bérbe adni, az üzemeltetés elmaradásából havonta ilyen összegű kára keletkezett. Az üzemén kívüli létesítmény állandó felügyeletét az ingatlan megközelíthetetlensége miatt biztosítani nem tudta, és vezetékekelfagyás miatt bekövetkezett csőtörés okozta vízkár helyreállítása miatt is jelentős kára keletkezett. További kártételként jelölte meg az ingatlanának a főúttal való közvetlen kapcsolata elvesztése miatti forgalmi értékcsökkenését és az ingatlan hátsó megközelítése miatt a főbejáratnak a szakértők által szükségesnek ítélt áthelyezése költségét. A kára bekövetkezésének időpontját a használatba vételi engedély kérelme jogerős elutasításában jelölte meg azzal, hogy az elutasítás valós oka miatt jogorvoslatot nem vett igénybe, az egyébként is alkalmatlan lett volna a kár elhárítására.

Az akkor egyedüli alperesként eljáró I. rendű alperes kérte a kereset elutasítását, kifejtve azon álláspontját, hogy a jegyző esetleges mulasztásáért helytállási kötelezettség nem terheli, a kereset érdemben a polgármesteri hivatal perbenállása mellett lenne elbírálni. Elsődlegesen elévülés okából kérte a kereset elutasítását, másodlagosan jogalap hiányában. Az utóbbi védekezése szerint az építésügyi hatóság eljárása megfelelt az engedélyezési eljárás idején hatályos jogszabályi előírásoknak, másrészt a felperes kára nincs okozati összefüggésben az építési engedély esetleges jogellenességével. A felperes ugyanis számolt az ingatlan megközelítésének nehézségeivel, 2001. júniusában maga vállalta az út megépítését. A használatbavétel és az üzletszerű működéshez szükséges működési engedély kiadására az útkapcsolat megléte esetén sem kerülhetett volna sor, mert a felperes az engedélytől eltérően építkezett, az ingatlan vízszolgáltatással nem bírt, és egyéb, a működési engedély akadályát képező funkcionális hiányosságok is fennállnak.

Az elsőfokú bíróság egy ízben már a kereset elutasító döntést hozott, melyben az alperes elévülési kifogását nem osztotta, és megállapította, hogy a Legfelsőbb Bíróságnak a BH-ban közzétett eseti döntésében írtak szerint a jegyző jogellenes és felróható magatartásáért az önkormányzat tartozik helytállni. Megállapította továbbá, hogy az elsőfokú építésügyi hatóság az építési engedély kiadásakor jogellenesen járt el, ennek következményeként a felperes beruházott az ingatlanba annak reményében, hogy azt hasznosítani is tudja. A felperes által követelt kárigénynek azonban nincs olyan eleme, amely kifejezetten az építési engedély kiadása körében fennálló jogsértéssel állna oksági kapcsolatban. A felperes ugyanis már az ingatlan megvásárlásakor ismerte annak sajátosságait, és kellő gondosság mellett számolnia kellett az ingatlanának az **A** út felőli bekötőútról való megközelítésének lehetőségével. Az építési engedély szeptember 15-e körüli időben emelkedhetett jogerőre, s a felperes a **SK** Kft-nek írt válaszlevelet 1999. november 3-án megkapta, amikor is értesült a bejárás akadályairól. A tőle elvárható magatartás az lett volna, ha az építési hatósággal tisztázza a tényleges helyzetet, így a Ptk. 340. §-a szerinti kötelezettségét teljesítve a kár bekövetkeztét megelőzhette volna. A felperes a saját kockázatára végezte el az átalakítást, ruházott be az ingatlanba, remélve, hogy a későbbiekben hasznosíthatja, s az ebből a kockázatvállalásból ért kárát maga tartozik viselni. A peres felek mindegyike törekedett az eltelt évek alatt a kárenyhítésre, eredménytelenül. Az abból eredő esetleges kár, hogy az önkormányzat a közútkapcsolatot

mind a mai napig nem biztosította, nem tartozik a felperes keresetében érvényesített igény körébe.

Az ítéletábra a felperes fellebbezése alapján tárgyaláson kívül meghozott végzésével az elsőfokú bíróság ezen elutasító ítéletét hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

Ennek indoklásában kifejtette, hogy a jegyző károkozása esetén megfelelő alperes személyében a Legfelsőbb Bíróság gyakorlata és az ítélkezési gyakorlat sem egységes, s az ítéletábrának a végzésben részletesen kifejtett álláspontja szerint a felperes a jegyző jogellenes magatartása miatt a Ptk. 349. §-ára alapítottan csak a polgármesteri hivattal szemben érvényesíthet kárigényt. Az önkormányzattal szemben kizárólag az eredetileg állami tulajdonban és az önkormányzat kezelésében volt külterületi ingatlanok megosztása, értékesítése és az útépités késedelme terén tanúsított esetlegesen az adott helyzetben elvárhatótól eltérő felróható magatartása miatt és csakis a Ptk. 339. §-a alapján léphetne fel kárigénnyel.

Indoklaira is kiterjedően egyetértett az elsőfokú bíróság azon álláspontjával, hogy az elsőfokú építésügyi hatóság jogellenesen és felróhatóan adott a felperesnek a funkcióváltással is járó átalakítási munkák végzésére feljogosító építési engedélyt, hogy a keresetben megjelölt kártételek közül kizárólagosan csak az elmaradt haszon jogcímén előterjesztett követelés megalapozottsága jöhet számításba, ennek megítéléséhez azonban a rendelkezésre álló peradatok nem találta elégségesnek. E kérdéskörben a végzése indoklásában adott iránymutatás szerint a bizonyítási eljárás továbbfejlesztését tartotta szükségesnek.

Az elsőfokú bíróság álláspontját abban nem osztotta, hogy a felperes a bizonyítás kiegészítését követően reálisan megállapítható elmaradt haszonban jelentkező kárát a kármegelőzési kötelezettségének elmulasztása miatt egyedül lenne köteles viselni. Az ítéletábrának a végzésben kifejtett álláspontja szerint ugyanis az építési hatósággal szemben támasztott általános elvárhatóság mércéje szigorúbb a felperessel, mint ügyféllel szemben támasztható általános elvárhatóságnál, ezért a végzés indoklásában részletesen elemzett, az adott helyzetben általános elvárhatóság követelményét sértő felperesi magatartások miatt a jogellenesen és felróhatóan eljáró közigazgatási szerv kártérítési felelősségét teljesen kizáró önhibát nem találta megállapíthatónak, a Ptk. 340. §-a (1) bekezdése alkalmazásával a felperesre nagyobb arányban kedvezőbb kármegosztás alkalmazását tartotta indokoltnak.

A megismételt eljárásban az elsőfokú bíróság tájékoztatását követően a felperes II. rendű alperesként ismételten perbe vonta a **T.** Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát, akit a keresetben a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdése és 349. §-ának (1) bekezdése alapján kért marasztalni.

Az I. rendű alperessel szemben a Ptk. 339. §-a alapján tartotta fenn keresetét az eredetileg állami tulajdonban és az önkormányzat kezelésében volt külterületi ingatlanok megosztása és értékesítése során az adott helyzetben elvárhatótól eltérő, felróható magatartása miatt. Az I. rendű alperes felróhatóságát keresetében abban jelölte meg, hogy a külterületi ingatlanok megosztásánál figyelemmel kellett volna lennie a felperesi ingatlan közútról történő megközelíthetőségére útkialakítás vagy útszolgalmi jog biztosítása formájában.

Biztosítani kellett volna a felperesnek elővásárlási jogot is, s az I. rendű alperest mulasztás terheli az **A** út felőli bekötőút megépítésének késedelme miatt is. (5. P. 20.708/2008/16.)

A II. rendű alperessel szemben a kereset jogalapját 339. §-a (1) bekezdésében és 349. §-a (1) bekezdésében jelölte, személyes nyilatkozatában a károkozásban a közrehatását nem ismerte el, és az alperesek egyetemleges marasztalását kérte a következők szerint:

Az általa indítványozott, az elsőfokú bíróság által foganatosított bizonyítás kiegészítést (**HA** és **NJ** igazságügyi ingatlanforgalmi és építésügyi szakértők együttes véleményét, **BG** igazságügyi könyvszakértő véleményét, valamint a bérlet útján való hasznosítás lehetőségére bejelentett további tanúmeghallgatások) követően módosított és pontosított keresetében elsődlegesen **BG** könyvszakértő véleményére alapítva az alpereseket 51.713.752 Ft kamat elmaradása és annak 2002. február 8. napjától járó törvényes kamata megfizetésére kérte kötelezni.

E követelése indokát abban jelölte meg, hogy amennyiben az ingatlan a szakértők által 21.115.000 Ft-ra becsült 1997. júliusi szerzéskori értékét, és a szakértők által a beruházásainak 2001. június 30-i időponttal 21.309.656 Ft-ban meghatározott értékét, mint az ingatlanra fordított ráfordításait bankban helyezte volna el, úgy az elsőfokú ítélethezatalt megelőző tárgyalás berekesztéséig (2008. február 5. napjáig) 68.951.670 Ft kamat jövedelmet realizálhatott volna. Amennyiben a bíróság 30-70 %-os kármegosztást alkalmaz, úgy a felperest megillető elmaradt kamatjövedelem összege 48.266.169 Ft, egy 75-25 %-os kármegosztásnál a felperest 51.713.752 Ft illeti meg, mely levezetést azért is tartotta szükségesnek, mert az eredeti kereseti kérelme is 51.800.000 Ft-ra irányult.

Másodlagosan havi 600.000 Ft bizonyított bérleti díj alapulvételével az alpereseket 43.200.000 Ft elmaradt bérleti díj és annak 2003. május 1. napjától középátlagosan számított kamata megfizetésére kérte kötelezni.

Álláspontja szerint az alapeljárásban meghallgatott **OJ** és **PT** tanúk, valamint a megismételt tárgyaláson meghallgatott **KG** vallomásaival bizonyította, hogy útkapcsolat esetében 600.000 Ft-os bruttó bérleti díjat érhetett volna el, a megnevezett tanúk mindegyikével a bérletről ilyen összegben tárgyalt. **KG** tanú közel 20 évig diszkózott, így megfelelő gyakorlati tapasztalatokon alapuló, számszerűsített gazdasági kalkulációval is alátámasztotta bérleti szándékának komolyságát és a havi bruttó havi 600.000 Ft-os bérleti díj kitermelhetőségét és realitását.

Harmadsorban **HA** és **NJ** együttes szakértői véleményének értékalapú bérleti/használati díj számítása alapján az elsőfokú ítélet meghozataláig bruttó 14.678.100 Ft és ennek 2003. május 1. napjától járó törvényes kamata, valamint perköltség megfizetésére kérte kötelezni az alpereseket.

Az alperesek a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérték.

Fenntartották azon védekezésüket, hogy a felperes kára nincs okozati összefüggésben az útkapcsolat hiányával. A felperesi beruházás egy engedélyes terv alapján indult meg, a szakértői vélemény szerint a felperes az engedélytől eltért, ami eleve kizárja a használatba vételi engedély megadását, a felelősség megállapításához szükséges lenne a fennmaradási engedélyezési eljárás lefolytatása, mely eljárást a felperes nem kezdeményezte.

Elmaradt haszon megítélése csak abban az esetben lenne lehetséges, ha a felperes működési engedéllyel rendelkezett volna, melynek előfeltétele a használatba vételi engedély. A használatbavétel engedélyezésének azonban a tervtől eltérése túl további

akadályát képezte volna, hogy a beruházás nem fejeződött be, a vízkár elhárítása nem történt meg, a szakértői vélemény szerint a még minimálisan elvégzendő munkák bekerülési költsége a vélemény alkotásakor 2008. novemberi áron bruttó 10.000.000 Ft, ami egyébként is az elmaradt hasznót csökkentő tétel. További probléma, hogy a felperes ugyan a parkolót elkészítette, annak jelentős része azonban az ingatlanán túl nyúlva az út nyomvonalába esik, és nem szilárd burkolatú. A károkozaskori időpontban a felperesi ingatlan vízszolgáltatással nem rendelkezett, ami a létesítmény működtetésének további akadályát jelentette volna. A felperes a perben olyan anyagi erőt nem igazolt, melynek bankba helyezésével a keresetében követelt kamathozamot realizálhatta volna, s a bizonyossággal határos módon a bérlet útján való hasznosítás lehetőségét sem bizonyította.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az I. és II. rendű alpereseket egyetemlegesen, hogy 15 napon belül fizessenek meg a felperesnek 10.537.795 Ft tőkét és annak 2003. május 1. napjától 2004. december 31. napjáig évi 11 %-os kamatát, 2005. január 1. napjától a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatot és 725.000 Ft perköltséget ügyvédi munkadíj címén.

Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. és II. rendű alperesnek 1.000.000 Ft perköltséget ügyvédi munkadíj címén.

Kötelezte az I. és II. rendű alperest egyetemlegesen, hogy az államnak felhívásra fizessenek meg 632.268 Ft illetéket és megállapította, hogy 3.567.332 Ft illeték - a felperes költségmentessége folytán - az állam terhén marad.

Kötelezte az I. és II. rendű alpereseket egyetemlegesen, hogy a Bírósági Gazdasági Hivatal számlájára fizessenek meg 15 napon belül 247.459 Ft állam által előlegezett költséget. Az ítélet indokolásában az alapeljárás ismertetésén és az ítéletábra végzése indokolásának az ítéletébe beemelésén és a megismételt eljárásban felvett bizonyítás ismertetésén túl a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdésének, 340. §-a (1) bekezdésének, 349. §-a (1) bekezdésének, 344. §-a (1) bekezdésének és a Pp. 206. §-a (1) bekezdésének felhívása mellett rögzítette, hogy az ítéletábra hatályon kívül helyező végzésében kifejtett jogi álláspont és a bizonyítás továbbfejlesztésére adott iránymutatás az elsőfokú bíróság számára kötelező. Ebből kiindulva leszögezte, hogy az I. rendű alperessel szemben azt kellett vizsgálnia, hogy az önkormányzat kezelésében volt külterületi ingatlanok megosztása, értékesítése és az útépítés késedelme terén tanúsított, esetlegesen az adott helyzetben elvárhatótól eltérő, felróható magatartása miatt keletkezett-e a felperesnek a Ptk. 339. §-a alapján kárigénye, és határozott az iránymutatás abban a vonatkozásban is, hogy az útépítés késedelme nem a jegyző, hanem az önkormányzat magatartásával van közvetlen oksági kapcsolatban.

A II. rendű alperessel szemben pedig azt kellett vizsgálnia, hogy a felperesnek a Ptk. 349. §-ára alapítottan a jegyző jogellenes magatartása miatt milyen kára keletkezett.

Rögzítette továbbá, hogy az iránymutatásra figyelemmel a Ptk. 340. §-ának (1) bekezdése alapján a felperesre kedvezőbb kármegosztást kellett alkalmaznia.

A felperes elsődleges és másodlagos kereseti kérelmét nem találta megalapozottnak, ezért azt elutasította.

Az elsődleges kereseti kérelem elutasítását **BG** igazságügyi könyvszakértői véleménye tartalmának részletes ismertetésével és azzal indokolta, hogy a szakértői véleményt ismertetett tartalma miatt nem tudta bizonyítékként értékelni arra nézve, hogy mennyi lett

volna a felperes haszna, ha máshol ruház be, a felperes kérelmére elvégzett kamatszámítás is csupán fikció.

Az alapeljárásban meghallgatott és az ítéltábla hatályon kívül helyező végzésében is már mérlegelt **PT** és **OJ** tanúk vallomása mellett a megismételt eljárásban meghallgatott **KG** tanúvallomását, ez utóbbi tanú vallomásában tetten érhető, a valós bérleti szándékot megkérdőjelező lényegi ellentmondásokra is kiterjedően mérlegelte, melynek eredményeként - **PT** és **OJ** tanúk vallomásának a hatályon kívül helyező végzés szerinti mérlegelését is elfogadva, - nem látta bizonyítottnak, hogy a felperesnek olyan ajánlattevői lettek volna, akikkel fennálló kapcsolata alapján megállapítható lenne, hogy az ingatlant bármelyikük részére bruttó havi 600.000 Ft-ért tudta volna bérbe adni.

A felperes harmadlagos kereseti kérelmét alaposnak találta annyiban, hogy ha az ingatlanát bérbeadás útján hasznosította volna, úgy a szakértői számítás szerint 2003. május 1. napjától a tárgyalás berekesztése előtti időpontig bruttó 14.678.100 Ft jövedelme származott volna. Ebből azonban a hatályon kívül helyező végzés útmutatása szerint levonásba kell helyezni az el nem végzett munkák költségét, mert az megtakarításként, és így hasznat csökkentőként veendő figyelembe. El nem végzett munka költségként a megvalósított parkolónak a felperes saját ingatlanára eső részének a szakértői véleményben megállapított 1.505.856 Ft-os költségét helyezte levonásba, és a felperes elmaradt hasznát 13.172.244 Ft-ban határozta meg. A kár okozásában a felperes közrehatását mérlegeléssel 20 %-ban állapította meg, így az elmaradt haszon összegét 2.634.449 Ft-tal csökkentve határozta meg az alperesek marasztalásának tőkeösszegét. A felperes közrehatását a hatályon kívül helyező végzésnek a felperes magatartását elemző részeinek megismétlésével indokolta.

Az I. és II. rendű alperesek helytállási kötelezettségét egymás között mérlegeléssel 40-40 %-ban, a felperes irányában egyetemlegesen 80 %-ban határozta meg a Ptk. 344. §-át felhívva. Álláspontja szerint az I. és II. rendű alperesek magatartása egymással szerves egységet képezett, egymás tevékenységéről tudva, közösen okozták a kárt, magatartásaik egy, jogi szempontból elválaszthatatlan folyamat részét képezik, amely megalapozza a kártérítési felelősségük egyetemlegességét. Rögzítette, hogy ha az önkormányzat a perbeli ingatlant megközelítő utat kialakítja, a kár nem következett volna be. A jegyzőnek számos olyan körülményről volt tudomása, amelyet ha a felperessel időben közöl, és nem ad jogszabályellenes építési engedélyt, a kár ugyancsak nem következett volna be.

A kamatfizetés kezdő időpontját a keresettel egyezően állapította meg, arra figyelemmel, hogy az egyesített szakértői vélemény a hiányosságok pótlásának időszükségletét figyelembe véve közútkapcsolat esetében a lehetséges legkorábbi használatbavétel időpontjaként 2003. április 17-ét jelölték meg.

A perköltségként megítélt ügyvédi munkadíjak számítását a 32/2003. (VIII. 22.) IM. sz. rendelet 30. §-a (2) bekezdés b) pontjának alkalmazásával és a kifejtett jogi képviselési tevékenység mérlegelésével indokolta, s a felperes javára számolta el teljes összegében a hatályon kívül helyező végzésben megállapított felperesi 200.000 Ft fellebbezési eljárási költséget is.

A per tárgyi illetékmentessége folytán le nem rótt kereseti illeték viselésére vonatkozó rendelkezését a 6/1986. (VI. 26.) IM. sz. rendelet 13. §-ának (1) bekezdésével és (7) bekezdésével indokolta.

Megállapította, hogy a perben felmerült összesen 616.609 Ft szakértői díjból a felperes pervesztességére eső 122.331 Ft-ot az állam visel, a fennmaradó szakértői díj az alpereseket terheli, amelyből a hatályon kívül helyezés előtt már megfizettek 189.575 Ft-ot.

Az ítélet ellen minden peres fél fellebbezett.

A felperes az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatásával az alperesek egyetemleges marasztalásának tőkeösszegét 51.000.000 Ft-ra, és az alperesek által fizetendő perköltség összegét ezzel arányosan kérte felemelni. Fellebbezésének indokolása szerint az elsőfokú bíróság az alperesek kártérítési felelősségének jogalapjáról és a kármegosztása arányáról megalapozottan határozott, az elmaradt haszon nagyságrendjét azonban a bizonyítékok téves mérlegelésével állapította meg. A hatályon kívül helyező végzés indokolása helyesen mutatott rá arra, hogy a perben annak bizonyítása szükséges, hogy az elmaradt vagyoni előnyhöz a károsult a bizonyossággal határos valószínűséggel hozzájutott volna. A felperes azt nem tudta bizonyítani, hogy ha máshol ruház be hasonló célzattal, milyen haszonhoz juthatott volna, azt azonban **BG** könyvszakértő véleményével bizonyította, hogy ha az ingatlan vásárlására költött összeget és az átalakítás-felújítás ráfordítását bankban helyezte volna el, akkor a szakértői véleményben kimunkált kamathoz a bizonyossággal határos valószínűséggel hozzájuthatott volna. A szakértő által kimunkált összegből 20-80 %-os közrehatású arányt figyelembe véve 55.161.336 Ft jut az alperesekre, amiből csak az el nem végzett munka költségét lehet levonni. Álláspontja szerint az együttes szakvéleményben a szakértők által kalkulált bérleti díj ítélezés alapjául nem szolgálhat. **HA** szakértő ugyanis 2006-ban nem tudott aggálymentes választ adni arra a kérdésre, hogy a perbeli ingatlan milyen valószínűséggel lett volna 2002. júliusától bérbe adható és milyen üzleti haszonra tehetett volna szert a felperes. Két évvel később a megismételt eljárásban a válaszával már megpróbálkozott, a kalkulációnál azonban nem a valós, hanem az elvi forgalmi értékből indult ki. Álláspontja szerint az elmaradt bérleti díjat piaci összehasonlító adatok alapján kell meghatározni, és a perben ilyen konkrét piaci ajánlatok felmerülését tanúvallomásokkal bizonyította, különös tekintettel **KG** tanú vallomására, amely megerősítette a másik két tanú vallomását is.

Az alperesek fellebbezése a kereset teljes elutasítására és a felperes első- és másodfokú perköltségben marasztalására irányult. Perköltség igényüket a 32/2003. (VIII. 22.) IM. sz. rendelet (a továbbiakban: R.) 3. §-ának (1) bekezdése, valamint (2) bekezdésének a)-b) pontja alapján az elsőfokú eljárásra 69.660.000 Ft pertárgyérték figyelembevételével 2.289.800 Ft + Áfa összegben, a másodfokú eljárásra az IM. rendelet 3. § (5) bekezdése alapján és 3. § (2),(4) bekezdése alapján meghatározott összeg 50 %-ának megfelelő 986.000 Ft + Áfa összegben kérték meghatározni.

Kérték az alperesek állam által előlegezett költség és kereseti illeték megfizetésére kötelezésének mellőzését, az illeték fizetésére kötelezésüket külön is sérelmezték, arra figyelemmel, hogy az illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 5. §-ának (1) bekezdés b) és c) pontjai alapján az alperesek személyes illetékmentesek. Ugyanakkor kérték a felperes részére engedélyezett személyes költségmentesség feltételei fennálltának felülvizsgálatát, és a költségmentesség megvonását, hivatkozva arra, hogy a költségmentesség feltételei már az engedélyezéskor sem álltak fenn.

Érdemben az elsőfokú bíróság ítéletét megalapozatlannak és törvénytörőnek tartották. Mindenekelőtt kifogásolták, hogy az elsőfokú bíróság az ítéltábla hatályon kívül helyező végzését tartalmában a Pp. 213. §-a (3) bekezdése szerinti közbenső ítéletként kezelte, nem csupán az új eljárásra vonatkozó iránymutatás tekintetében tartotta magára nézve kötelezőnek, hanem a jogalap tekintetében is, az ítélet az elsőfokú bíróság saját megállapításain alapuló tényállást és indokolást nem tartalmaz, az csupán visszautal a hatályon kívül helyező végzés tartalmára. A jogalap tekintetében a hatályon kívül helyező végzés azért sem lehet kötelező, mert időközben a felperes keresete módosult. Hiányolták, hogy az elsőfokú bíróság ítélete nem felel meg a Pp. 221. §-a (1) bekezdésének, hiányosan tartalmazza a bíróság által megállapított tényállást és az alperesek kártérítési felelőssége jogalapjával kapcsolatosan konkrét jogszabályban előírt kötelezettség megszegésére vonatkozó megállapításokkal nem élt.

Mindkét alperes elévülési kifogást terjesztett elő, hivatkozva arra, hogy a felperes az I. rendű alperessel szemben közigazgatási jogkörben okozott kár megtérítése iránt előterjesztett igényt csak a megismételt eljárásban támasztott, amely a Ptk. 339. §-ára alapított kárigény elévülését nem gátolta meg, továbbá az I. rendű alperessel szemben folytatott alapeljárásnak nincs az elévülést megszakító vagy nyugtató hatálya a megismételt eljárásban perbeállított II. rendű alperessel szemben.

Az I. rendű alperes hivatkozott arra, hogy irányában a felperesnek sem peren kívül nem volt olyan kárigény bejelentése, sem a perben nem volt olyan keresete, amely az út megépítése elmulasztásának késedelmére alapítottan az önálló kártérítési felelősségére alapított volna, a keresetében az I. rendű alperest, mint a II. rendű alperesért helytállási kötelezettséggel tartozó felet kérte egyetemlegesen marasztalni. Ezért az elsőfokú bíróság a Pp. 215. §-ába ütközően állapította meg az I. rendű alperes önálló kártérítési kötelezettségét, mely megállapítása egyébként is iratellenes és megalapozatlan. Az I. rendű alperest ugyanis sem jogszabály, sem szerződés alapján nem terhelte útépitési kötelezettség a felperesi ingatlan közterületről való megközelítésének biztosítása végett. Az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta a 2005. augusztus hónapban aláírt háromoldalú megállapodás azon tartalmát, miszerint az út megépítését a **SK** Kft. vállalta, és a szerződés 5. pontjának helyes értelme szerint az út elkészültéig köteles volt a felperes számára továbbra is biztosítani a benzinkút területén a személy- és teherbejárás lehetőségét. A felperes a kárenyhítési kötelezettsége körében köteles lett volna bíróság előtt indított eljárásban a **SK** Kft-t a szerződésben vállalt kötelezettsége teljesítésére kényszeríteni, a felperes azonban a szünetelő eljárás folytatását és az átjárási szolgálat megállapítását nem kérte.

A II. rendű alperes érdemben a közigazgatási jogkörben okozott kárigény érvényesíthetősége különös feltételének hiányára hivatkozott, mert a felperes a jogellenes építési engedéllyel szemben fellebbezéssel nem élt, így a kármegelőzési kötelezettségét is elmulasztotta. Nincs olyan jogszabályi rendelkezés, amely a Ptk. 349. §-a (1) bekezdésében előírt jogorvoslat igénybevételi kötelezettség alól a kérelemnek törvénytörően helyt adó döntés esetén a felet mentesítené.

Hiányolta, hogy az elsőfokú bíróság ítéletéből nem derül ki az alperesek konkrét károkozó magatartása, s az ítélet indokolása nem tartalmazza az ok-okozati összefüggés leírását sem, a felperes keresetében megjelölt kár bekövetkezése és az alperes bármelyikének, bármely mulasztása vagy jogszabályba ütköző intézkedése, döntése között.

Álláspontjuk szerint a felperes az okozati összefüggést nem bizonyította, jogszerűen használatbavételi engedélyt ugyanis - az elsőfokú eljárásbeli védekezésükben részletezett hiányosságok miatt - nem is kaphatott volna. Egyébként az építési engedély érvényét veszítette, érvényes építési engedély hiányában pedig a még hiányzó munkálatok befejezése időszükségletének vizsgálata idő előtti, abból az alperesek kártérítési felelősségére semmilyen következtetés nem vonható le.

Megismételték azon védekezésüket is, hogy az épület átalakítása szabálytalanul, tervtől eltérően valósult meg, így kizárólag fennmaradási engedélyezési eljárásra lett volna lehetőség, az építésügyi hatóság a használatba vételi engedély megadásának akadályát képező további hiányosságokkal az útkapcsolat hiánya miatt nem foglalkozott.

A felperes a szakértők által véleményezett vételárat az ingatlanért nem fizetett, a beruházást saját nyilatkozata szerint is hitelből finanszírozta és több vállalkozót nem fizetett ki, ezért a keresetében érvényesített kamatjövedelemhez bizonyítottan nem juthatott volna hozzá.

A felperes a perben nemcsak a havi 600.000 Ft-os bérleti díj realizálhatóságát nem bizonyította, hanem bizonyosan az sem állapítható meg, hogy útkapcsolat esetében az ingatlan bérbeadás útján történő hasznosítása bizonyosan bekövetkezett volna, s a szakértők által kimunkált bérleti díj összehasonlító adatok nélküli elméleti számításokon alapszik, és Áfát is tartalmaz, ami a felperest, mint magánszemélyt nem illeti meg. A perben ugyanis mindvégig azt hangsúlyozta, hogy magánszemélyként kívánta az ingatlanát hasznosítani, Áfa fizetési kötelezettséget nem igazolt.

A felek fellebbezési ellenkérelmei az elsőfokú ítéletnek a saját fellebbezésük szerinti megváltoztatására és az ellenérdekű fél perköltségben marasztalására irányult.

Az elsőfokú bíróság a felperes első- és másodlagos kereseti kérelmét elutasította, ítéletének rendelkező része azonban a keresetet részben elutasító rendelkezést nem tartalmaz, ezért az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a keresetet részben elutasítónak tekintette, a keresetet a fellebbezésében nem kifogásolt csekély részében elutasító elsőfokú ítéleti rendelkezést a Pp. 253. §-ának (3) bekezdésére figyelemmel nem érintette, a felperes fellebbezését alaptalannak, az I. rendű alperes fellebbezését egészében, a II. rendű alperes fellebbezését részben alaposnak találta a következők szerint:

Mivel a Ptk. 325. §-ának (1) bekezdése értelmében az elévült követelést bírósági úton érvényesíteni nem lehet, az ítéletábra elsőként az alperesek elévülési kifogását vizsgálta, és azt alaptalannak találta.

A Ptk. 324. §-ának (1) bekezdése alapján a követelések öt év alatt évülnek el, ha jogszabály másként nem rendelkezik.

A 326. § (1) bekezdése szerint az elévülés a követelés esedékessé válásakor veszi kezdetét, s a Ptk. **360.** §-ának (1) bekezdése alapján a kártérítés a károsodás bekövetkeztekor nyomban esedékes.

A felperes a megismételt eljárásban módosított keresetében kizárólag elmaradt hasznot érvényesített. Követelését arra alapította, hogy a jogellenesen kiadott építési engedély miatt használatba vételi engedélyt nem kaphatott, s ennek hiányában az ingatlanát hasznosítani nem tudta, s ebből kára keletkezett. A felperes károsodása ténylegesen akkor

Az elsőfokú bíróság az I. rendű alperes marasztalását arra alapította, hogy ha a perbeli ingatlant megközelítő utat kialakítja, nem következik be a felperes kára (ítélet 16. oldal), mely megállapítása az ítéletábra hatályon kívül helyező végzése indokolásának félreértelmezésén alapszik. Az ítéletábra ugyanis az I. rendű alperes kártérítési felelősségének jogalapját nem döntötte el, a végzése 7. oldalán csupán elvi szinten utalt arra, hogy miben állhat az I. rendű alperes kártérítési felelősségének jogalapja, ha a Ptk. 339. §-a (1) bekezdésében írt kártérítési feltételek adottak, e szerint pedig csak akkor lenne kártérítésre kötelezhető, ha az útépités késedelme miatt jogellenesség és felróhatóság terhelné, és a felperes kára ezen magatartásával okozati összefüggésben következett volna be. Önmagában a kialakult helyzet ésszerűtlensége, vagy az útépités folyamatának elhúzódása miatt annak megjelölése és vizsgálata nélkül, hogy a felperes külterületi ingatlanának kialakításakor követett-e el és milyen jogszabálysértést, fennállt-e jogszabálynak vagy magánjogi szerződésen alapuló útépitési kötelezettsége és a késedelem terhel-e felróhatóság, kártérítésre megalapozottan nem kötelezhető. E kérdésekben pedig a megismételt eljárásban az I. rendű alperessel szemben módosított

kereset (16. sorszám) tényállást és bizonyítási indítványt nem tartalmazott, ennek hiányában az elsőfokú bíróság az I. rendű alperes kártérítési felelősségének a Ptk. 339. §-ában megkövetelt feltételeit nem vizsgálta, minek folytán az I. rendű alperest alaptalanul marasztalta.

A Ptk. 349. §-ának (1) bekezdése az államigazgatási jogkörben okozott kárért való felelősség különös feltételeként szabályozza, hogy a kárért való felelősség a Ptk. 339. §-a (1) bekezdésében írt feltételek megvalósulása mellett is csak akkor állapítható meg, ha a kár rendes jogorvoslattal nem volt elhárítható, illetőleg a károsult a kár elhárítására alkalmas rendes jogorvoslati lehetőségeket igénybe vette.

A II. rendű alperes fellebbezésében alaptalanul hivatkozik e különös feltétel hiányára. Nem tekinthető ugyanis a rendes jogorvoslat elmulasztásának, ha a károsult nem él fellebbezéssel a kérelmének helyt adó, így ránézve látszólag nem sérelmes határozat ellen. (EBH. 2004/1027.)

Az alperes azon fellebbezési álláspontja pedig ezt félretéve is teljesen tarthatatlan, hogy a felperesnek, mint ügyfélnek jobban tisztában kellett volna lennie az építésügyi hatósági eljárás szabályaival, mint magának az építésügyi hatóságnak és a nem megfelelő útügyi hatóság szakhatóságkénti bevonása okából kellett volna az engedély kérelmét teljesítő határozatot megfellebbeznie.

A használatba vételi engedélyt elutasító határozat elleni jogorvoslat elmaradása pedig a felperes igény érvényesítésének nem volt akadálya, a jogorvoslat ugyanis alkalmatlan lett volna a kár elhárítására.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvénynek (a továbbiakban: Étv.) 34. §-ának (3)-(4) és (6) bekezdései alapján az engedélykérelem elbírálása során az építésügyi hatóság köteles volt helyszíni szemlét tartani, a jogszabályokban foglaltaknak és az építészeti-műszaki szakszerűség követelményeinek érvényt szerezni, az eljárással érintettek és az eljárásban érdekelt jogos érdekeinek védelmét biztosítani, és az engedélyezési eljárásban a külön jogszabályban meghatározott szakhatóságok közreműködését biztosítani.

A **36. § d)** pontja alapján az építésügyi hatósági engedély kiadását a jogszabályok keretei között csak akkor tette lehetővé, ha az építmény rendeltetésszerű használhatóságához szükséges járulékos építmények, illetőleg jogszabályban meghatározott esetekben és módon a közlekedési hálózathoz való csatlakozás, valamint a közmű- és energiaellátás megvalósítása biztosított.

Az Étv. végrehajtásáról rendelkező 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendeletnek (OTÉK) az engedélykérelem elbírálásakor is hatályos 33. §-a 1-5. pontjai szerint épület csak olyan telken helyezhető el, amelynek közterületről vagy magánútról gépjárművel közvetlenül történő megközelíthetősége, a rendeltetésszerű használathoz szükséges villamos energia, ivóvíz (szükség esetén technológiai víz), a keletkező szennyvíz- és csapadékvíz elvezetése vagy ártalommentes elhelyezése, a használat során keletkező hulladék elszállításának vagy ártalommentes elhelyezésének, illetőleg házilag komposztálásának lehetősége biztosított, valamint a rendeltetésszerű használathoz szükséges gépkocsi elhelyezése a 42. §-ban előírtak szerint biztosítható.

A 42. § (1) bekezdése szerint pedig az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához - a (10) bekezdés szerinti eltérő helyi önkormányzati

rendelet hiányában - legalább a (2) és (4) bekezdésben előírt mennyiségű és fajtájú járművek elhelyezési lehetőségét, továbbá rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyeket a telken biztosítani. Meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében csak a bővítésből, átalakításból, illetőleg az új rendeltetésből eredő többletgépkocsi elhelyezésről kell gondoskodni, a meglévők megtartása mellett.

A kérelem elbírálásakor még hatályos 1957. évi IV. törvény (Áe.) 62. §-ának (1) és (3) bekezdése az ügy érdemében hozott elsőfokú határozat ellen a közléstől számított 15 napon belül fellebbezést biztosított, amely - előzetes végrehajthatóvá nyilvánítás hiányában - a határozat végrehajtására halasztó hatállyal bírt, s a 65. § (2) bekezdése alapján a közigazgatási szerv a fellebbezést az ügy összes iratával együtt a fellebbezési határidő leteltétől számított 8 napon belül köteles volt felterjeszteni elbírálásra a felettes szervhez, amennyiben nem álltak fenn a határozat visszavonásának feltételei vagy azzal a lehetőséggel nem élt.

Az Áe. a fellebbezést törvényben meghatározott okhoz vagy indokhoz nem kötötte, elegendő volt az a tényközlés is, amellyel a fellebbező tudatta a hatósággal, hogy a határozatot magára nézve sérelmesnek tartja.

Az elsőfokú ítélet indokolásának az alperesi fellebbezésben hiányolt fenti jogszabályi hivatkozásokkal történt kiegészítése mellett nem kétséges - ami ennek hiányában sem volt az -, hogy a jegyző a fenti, egyértelmű, értelmezést, mérlegelést nem igénylő jogszabályi rendelkezésekbe ütközően jogellenesen és felróhatóan járt el az építési engedély kiadásakor, valamint amikor a **SK** Kft-nek a törvényes határidőn belül érkezett, illetékbélyeggel is ellátott, tartalmában fellebbezésnek minősülő beadványa ekkénti elbírálását nem biztosította. A jegyző súlyosan gondatlanul járt el, tudatában volt eljárása jogellenességének, könnyelműen bízott abban, hogy a használatba vétel engedélyezésének időpontjára a szervizút megépül.

E tárgykörben, valamint a károkozásban a felperesi közrehatás megállapítását megalapozó tények és a közrehatás aránya tekintetében a hatályon kívül helyező végzésében (7-8. és 9. oldal) írtakat változatlanul fenntartotta, ezért álláspontjának megismétlése helyett utal a végzése indokolásának megjelölt részére és azt a jelen ítélet részének is tekintette.

A felperes közrehatásának arányát azonban az elsőfokú bíróságnál súlyosabban, 30 %-ban határozta meg az alperesek terhére. A felperes tagadásával szemben ugyanis az alperes azt ugyan nem bizonyította, hogy a felperesnek már az építkezése megkezdésekor számolnia kellett volna az ingatlan abszolút és tartós megközelíthetetlenségével, az azonban tény, hogy a **SK** Kft-hez írt jegyzői válaszlevél 1999. november 3-án történt kézhezvétele után már bizonyítottan tudott a kft-nek az átjárását ellenző álláspontjáról, s feltételezhetően ezt követően állapotodott meg vele az építkezés idejére az átjárás lehetőségének fenntartásában. A felperes állította, s az ítélet tábla hatályon kívül helyező végzése 9. oldalán írtakkal egyezően elfogadta, hogy a beruházást 1999. decemberében kezdte meg, tehát olyan időpontban, amikor már a kft-vel kötött megállapodás és a jegyzői válaszlevél tartalma alapján számolnia kellett azzal, hogy a benzinkúton való átjárása nem lehet végleges, a **SK** Kft. a létesítmény rendeltetésszerű működésével együtt járó vendégkör átjárásához hozzájárulását nem adta, s hogy az ingatlanát egy, még nem is létező úton kell majd megközelítenie. E válaszlevélben ugyanakkor a jegyző kilátásba helyezte a használatba vétel engedélyezéséig az út megépítésének lehetőségét, aminek

teljesülésében a felperes könnyelműen bízott, a beruházása kockázatát előzetesen nem mérte fel, amikor az építkezést úgy kezdte meg, hogy a bekötőút építése előkészítésének, várható megépítésének idejéről az I. rendű alperes önkormányzatnál tájékozódott volna. A megismételt eljárásban a beszerzett együttes szakértői vélemény a felperes ráfordításainak értékét 2001. január 1-i árakon bruttó 21.309.656 Ft-ban véleményezte, az ítéletábra álláspontja szerint ilyen nagyságrendű beruházást megelőzően a felperestől jóval gondosabb és körültekintőbb eljárás lett volna elvárható az általa tanúsítottnál. A felperes ugyan a károkozásban a közrehatását nem ismerte el, a felperesi képviselő azonban az elmaradt kamathozamra alapított kereseti kérelem összegszerűségét a szakértő által kimunkált összeget 30-70, illetve 25-75 %-ban megosztva határozta meg, s a perben semmi nem indokolta, hogy az elsőfokú bíróság a felperes közrehatását ennél enyhébben ítélje meg. Az ítéletábra csak azért nem alkalmazott a felperesre a 30 %-nál terheesebb kármegosztási arányt, mert fenntartotta azon álláspontját, hogy az építési hatósággal szemben támasztott általános elvárhatóság mércéje jóval szigorúbb a felperessel, mint ügyféllel szemben támasztható általános elvárhatóságnál.

A másodfokú építésügyi hatóság a használatba vételi engedély megtagadását az útkapcsolat hiányával indokolta, a használatba vételnek az alperes hivatkozta esetleges további akadályai az okozati összefüggés és a felperes közrehatása szempontjából is irrelevánsak. A jegyző tanúvallomásából megállapíthatóan ugyanis az építési engedélyt annak törvénysértő volta tudatában, annak reményében adta ki, hogy a felperesi ingatlan hátsó közút kapcsolata biztosítottá válik a használatba vétel engedélyezésének szükségességére, tehát azzal számolt, hogy az útkapcsolat hiánya a használatba vételnek nem lehet akadálya. A felperes ugyan vitatta, a fellebbezési tárgyaláson a személyes nyilatkozatában külön is a hátsó útkapcsolat esetére a főportál déli oldalra történő áthelyezésének szükségességét, amennyiben ez a szakértői megállapítás mégis megalapozott, a közúttal való kapcsolat megteremtését feltételező építési engedély kiadása előtt az építési hatóság kötelezettsége volt az OTÉK 33. §-a 2-5. pontjaiban foglalt további feltételek vizsgálata is, amit az alperesi védekezés tükrében ugyancsak felrőhatóan elmulasztott. Az adott építési engedély ugyanis közútkapcsolat esetében sem lett volna kiadható a főportál áthelyezésének szükségessége, illetve az OTÉK 33. §-a 2. és 3. pontjaiban írt feltételek lehetősége biztosítottságának hiányában sem. Törvényes eljárás esetén a használatba vételi engedély szempontjából kizárólag a tervtől eltérő megvalósítás lenne csak a felperes terhén értékelendő, ennek megszüntetése és a fennmaradás engedélyezhetőségének kizártságát azonban az alperes nem bizonyította. Annak bizonyítása pedig, hogy a kár kizárólag a károsult magatartásával áll oksági kapcsolatban, a kimentés körében a II. rendű alperest terhelte volna, amit nem teljesített.

A fentiek és a később kifejtendők miatt a hiányzó munkák csak a pótlásuk időszükséglete szempontjából bírtak jelentőséggel, amit a szakértők az esetlegesen szükséges engedélyezési eljárás idejét is bekalkulálva határozták meg véleményükben, így megalapozott az elsőfokú bíróság azon álláspontja, hogy törvényes eljárás esetén a felperes legkorábban 2003. május 1-jén juthatott volna abba a helyzetbe, hogy a funkciójában is megváltozott ingatlanát a rendeltetési célnak megfelelően hasznosíthassa.

A Ptk. 339. §-ának (1) bekezdése és a Pp. 164. §-ának (1) bekezdése alapján a keresetében érvényesített elmaradt haszon összegszerűségének bizonyítása a felperest

terhelte, s e kötelezettségének csak a harmadlagosan előterjesztett kereseti kérelme tekintetében tett eleget.

Annak bizonyítására, hogy a felperes az ingatlanát útkapcsolat esetén funkciójának megfelelően az adott helyen mennyiben tudta volna hasznosítani és milyen haszonnal, illetve milyen hasznot realizálhatott volna, ha ugyanezt a beruházást egy használatában nem korlátozott helyen valósítja meg, a legalkalmasabb bizonyítási eszköz a vendéglátó-ipari szakértői bizonyítás lett volna. A felperes igazságügyi közgazdász szakértő kirendelését indítványozta (4. sorszám), a felek azonban kölcsönösen ellenezték az ellenérdekű fél által megnevezett szakértő kirendelését. Ezért az elsőfokú bíróság azt az utat választotta, hogy az együttes véleményalkotásra kirendelt építésügyi szakértőket hatalmazta fel arra, hogy az elmaradt haszon meghatározásához belátásuk szerinti szakértőt vonjanak be, és ők **BG** igazságügyi könyvszakértőt vontak be az elsőfokú bíróságnak 18. sorszámú, a kirendelő végzésében az elmaradt haszon körében meghatározott szakértői feladatok teljesítésére, ami alkalmatlan bizonyítási eszköz volt a felperes bizonyítási kötelezettségének teljesítésére. Ez a felperesnek is felróható, hisz a bizonyítási kötelezettség őt terhelte, a bizonyítandó tényekkel, annak természetével tisztában volt, **BG** bevonását és véleményét mégis elfogadta, és az elsődleges kereseti kérelmét **BG**nak a felperes kérésére az elsőfokú bíróság által elrendelt, a kamathozam számítására irányuló kiegészítő véleménye alapján terjesztette elő, teljes mértékben megalapozatlanul. Teljes bizonyossággal állítható ugyanis, hogy a felperes a szakértő által számított kamathozamot nem realizálhatta volna, mivel peradat, hogy az ingatlan tulajdonjogát 2,6 millió Ft kölcsön ellenében szerezte meg, és sem a szakértők által 1997. júliusában 21.115.000 Ft-ban véleményezett forgalmi értéknek megfelelő összeggel, sem a 2001. évi áron 21.309.656 Ft-ban véleményezett ráfordítás összegével nem rendelkezett, ezért ilyen összegeket kamathozamra bankban biztosan nem helyezett volna el. A felperes a perben maga nyilatkozta, hogy több vállalkozót nem fizetett ki, így többek között a parkoló megépítésének költségét sem, és a beruházást a „**TH** Kft. által a Budapest Banktól felvett 6,8 millió Ft kölcsönből, valamint általa a Raiffeisen Banktól felvett 30.000.000 Ft-os kölcsön részbeni felhasználásával finanszírozta.

Az ítéletábra osztja az elsőfokú bíróság azon álláspontját is, hogy a felperesnek nem sikerült bizonyítania azt sem, hogy bruttó havi 600.000 Ft bérleti díjat tudott volna realizálni, az ennek bizonyítására felajánlott tanúbizonyítás ugyancsak nem járt sikerrel. Az ítéletábra fenntartotta **OJ** és **PT** tanúknak a hatályon kívül helyező végzésében megejtett mérlegelését (és **BB** könyvszakértőnek a felperes felkérésére adott véleményével kapcsolatban írtakat végzése 10. és 11. oldalán) és osztotta az elsőfokú bíróságnak indokaira kiterjedően a megismételt eljárásban meghallgatott **KG** tanú vallomására vonatkozó mérlegelését is.

Ezért csupán megjegyzésként utal az ítéletábra arra, hogy elmaradt haszonként a tiszta haszon érvényesítendő, s a felperes által bizonyítani kívánt 600.000 Ft bruttó összeg, ami bizonyítottsága esetén nemcsak az elmaradt munkák költségcsökkentésével, (ami semmiképpen nem lehetne azonos a ténylegesen megvalósult és az elsőfokú bíróság által tévesen levonásba helyezett parkoló költségével), hanem az állagfenntartás, állagmegóvás, az adózás, satöbbi költségével is csökkentendő lenne, melyre peradat nincs. Ennek

hiányában pedig e kereseti kérelem összecszerűsége még a tanúbizonyítás sikeressége mellett sem lenne bizonyítottanak tekinthető.

A felperes harmadlagos kereseti kérelme a szakértők által meghatározott értékalapú, azaz az ingatlan forgalmi értékének 1/15-éhez igazított használati díj megfizetésére irányult, amit az ítélet tábla nettó összegében a II. rendű alperes 70 %-os kárviselési arányában talált alaposnak.

Az ugyanis nem vitatható el, hogy a perbeli ingatlannak, mint hasznát hajtó dolognak adott állapotában is volt egy, a forgalmi értékében is megjelenő használati értéke, és az útkapcsolat hiánya a felperest ennek realizálásától is megfosztotta. Az ingatlan a szakértői szemle idején (2008. november) is még gyalogosan is nehezen megközelíthető volt, az önkormányzati tulajdonú, a felperesi ingatlant az **A** úttal összekapcsoló földút kialakítása előtt pedig a hasznosítás szempontjából gyalogosan is megközelíthetetlen volt, mindössze olyan bejutási lehetőség volt, amelynek felvállalása az ingatlan felügyelete, állagának megóvása végett csak a felperestől volt elvárható.

Mivel a kártérítést Áfa fizetési kötelezettség nem terheli (1992. évi LXXIV. törvény 13. § (1) bekezdése 1. pontja és a 2007. évi CXXVII. törvény 259. § 6. pont), az ítélet tábla a szakértői vélemény alapján 2003. május 1. napjától az elsőfokú ítélet meghozataláig megállapított bruttó 14.678.100 Ft-ot az általános forgalmi adóval csökkentve a felperes nettó elmaradt hasznát 12.022.903 Ft-ban határozta meg. (2003. május 1-től 2005. december 31-ig 25 %-os Áfa-kulccsal a szakértői véleményben megállapított bruttó használati díj 6.394.400 Ft, melynek az Áfával csökkentett összege 5.112.320 Ft, 2006. január 1-től 2009. február 5-vel bezárólag 20 %-os Áfa-kulccsal a szakértői vélemény alapján számított használati díj bruttó összege 8.292.700 Ft, amelynek az Áfával csökkentett összege 6.910.583 Ft. 26. sorszám és 45. sorszám.) A II. rendű alperes a 70 %-os kárviselési arányában ebből 8.416.000 Ft megfizetésére köteles. Az ítélet tábla az ítélet írásba foglalásakor észlelte, hogy a nettó használati díj kiszámításakor számítási (összeadási) hibát vétett, amit a Pp. 224. § (1) bekezdése alapján az ítélet írásba foglalásakor az ismertetett részletezés szerint, és ennek megfelelően a II. rendű alperes marasztalásának tőkeösszegét a helyes számítás szerint kijavított, melynek következtében kijavította a felperes által a pervesztessége arányában az államnak megtérítendő kereseti illeték összegét is, és az írásbeli ítélet rendelkező részébe a helyes számítás szerinti marasztalási összeget és illetéket foglalta bele a tárgyaláson kihirdetettel szemben.

Az ítélet tábla a kifejtett indokok alapján a II. rendű alperes marasztalásának tőkeösszegét 8.416.000 Ft-ra leszállította, és megváltoztatta a kamatfizetés kezdő időpontját is, azt a kárszámítással átfogott idő középarányos idejében határozta meg a rendelkező rész szerint.

Ezáltal az I. rendű alperes egészében, a II. rendű alperes túlnyomórészt pernyertessé vált, ezért mellőzte az alperesek kötelezését perköltség, állam által előlegezett költség és illeték megfizetésére, ez utóbbit arra tekintettel is, hogy az 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 5. §-ának (1) bekezdés b) pontja alapján az alperesek személyes illetékmentesek, így illeték megfizetésére pervesztességük esetében sem kötelezhetőek.

Korrigálta az elsőfokú ítélet azon hiányosságát, hogy a feleket a perköltségben keresztbe marasztalta, és tiszta pernyertességük arányában a felperest kötelezte az alperesek javára a 32/2003. (VIII. 22.) IM. sz. rendelet 3. §-ának (2) bekezdés a) és b) pontja, valamint (6) bekezdése és a 4/A § (1) bekezdése alapján az elsőfokú eljárásban kifejtett jogi képviselési tevékenység időigényességével és színvonalával arányos mérsékeltebb összegű, 286.000 Ft általános forgalmi adót is magában foglaló 1.430.000 Ft munkadíjat állapított meg, továbbá javukra perköltségként vette figyelembe, hogy 120.000 Ft szakértői díjjal többet előlegeztek, mint amennyit a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján pervesztességük arányában viselni kötelesek. Ezért együttesen a felperes részükre 1.550.000 Ft-ot köteles perköltségként megfizetni a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alapján.

A kifejtett indokok alapján az ítélet az elsőfokú ítélet fellebbezett részét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján a rendelkező rész szerint részben megváltoztatta.

A felperes fellebbezése egészében, a II. rendű alperes fellebbezése túlnyomórészt alaptalan volt, az I. rendű alperes fellebbezése alapos, az ítélet a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alkalmazásával a felperest a hivatkozott IM. rendelet felhívott rendelkezéseit, továbbá a 3. § (5) bekezdését is alkalmazva a rendelkező rész szerinti összegben kötelezte az alperesek javára a fellebbezési eljárásban kifejtett jogi képviselési tevékenységgel arányos fellebbezési eljárási költség megfizetésére is.

Az ítélet a felperes költségmentességét külön végzésben megvonta, és számára illeték-feljegyzési jogot engedélyezett. Ezért pervesztessége arányában köteles az Itv. 42. §-ának (1) bekezdés a) pontja és 46. §-ának (1) bekezdése alapján meghatározott kereseti és fellebbezési illetéket az államnak utólag megtéríteni a rendelkező rész szerinti összegben, figyelemmel arra, hogy a törvény az illeték összegét 900.000 Ft-ban maximálja, s az általa fizetendő kereseti illeték összege ehhez mérten csökkentendő a pernyertessége 12 %-os arányával, míg a fellebbezési illetéket teljes összegében köteles megfizetni, tekintve, hogy a marasztalás felemelésére irányuló fellebbezése teljesen alaptalan volt.

Az alpereseket pedig az Itv. 5. §-ának előzőekben hivatkozott rendelkezésére figyelemmel fellebbezési illeték fizetésének kötelezettsége sem terheli.

A perben felmerült 616.609 Ft állam által előlegezett szakértői költségből a pervesztessége arányában a felperest 547.034 Ft terheli, amiből 120.000 Ft-ot az ítélet a perköltségként az alperesek javára már elszámolt, és költségmentessége hiányában illeték-feljegyzési joga folytán utólag köteles az államnak megfizetni - az illetékhez hasonlóan - a 6/1986. (VI. 26.) IM. sz. rendelet 13. §-ának (2) bekezdése és 15. §-ának (1) és (3) bekezdései alapján a még meg nem térült 427.034 Ft állam által előlegezett költséget.

D e b r e c e n, 2009. október hó 1.

Dr. Csiki Péter sk. a tanács elnöke, Szabóné dr. Bélteki Erzsébet sk. előadó bíró, Dr. Veszprémy Zoltán sk. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő