

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Fördös Péter Ügyvédi Iroda (8000 Székesfehérvár, Pilinszky János tér 5. II/8., ügyintéző: dr. Fördös Péter ügyvéd) által képviselt felperes neve(felperes címe) felperesnek - a dr. Szabadkai Ügyvédi Iroda (7000 Sárbogárd, Ady Endre u. 160/B., ügyintéző: dr. Szabadkai József ügyvéd) által képviselt Sárbogárd Város Polgármesteri Hivatala (7000 Sárbogárd, Hősök tere 2.) alperes ellen közigazgatási jogkörben okozott kár megfizetése iránt indított perében a Fejér Megyei Bíróság 2007. január 31. napján kelt 3.P.22.273/2006/11. számú ítélete ellen a felperes részéről 13. és 14. sorszám alatt, az alperes által 12. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla a pert a 2000. június 15-től 2000. október 31-ig terjedő időszakra előterjesztett 450.000 (négy százötvenezer) forint és járulékaira vonatkozó kereset tárgyában megszünteti, és ebben a keretben az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezi.

Ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, és a keresetet teljesen elutasítja.

Az elsőfokú perköltség térítését akként rendezi, hogy kötelezi a felperest, fizessen meg 15 nap alatt az alperesnek 272.000 (kettő százhetvenkettő ezer) forint elsőfokú perköltséget, és térítsen meg az államnak külön felhívásra 222.000 (kettő százhuszonkettő ezer) forint feljegyzett kereseti illetéket.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helyben hagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt az alperesnek 111.000 (egyszáztizenegezer) forint másodfokú perköltséget, és térítsen meg az államnak külön felhívásra 222.000 (kettő százhuszonkettő ezer) forint le nem rótt fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes az alapeljárásban 4.346.970 forint és késedelmi kamatai megfizetésére kérte kötelezni az alperest a Ptk. 349. §-ának (1) bekezdése és 339. §-ának (1) bekezdése alapján. Álláspontja szerint az alperes építési hatósága a helyrajzi számú ingatlant érintő használatbavételi engedély kiadása iránti eljárásban nem közölte, hogy milyen követelmények teljesítése mellett kaphat használatbavételi engedélyt, a másodfokú építési hatóság iránymutatását nem tartotta be, nem megfelelően vont be a szakhatóságokat az eljárásba, az eljárási határidőket nem tartotta be, a másodfokú építési hatóság sorozatos megsemmisítő határozatai folytán az eljárás indokolatlanul elhúzódott. Az ingatlanra bérleti szerződéseket kötött, azonban az ingatlant hasznosítani nem tudta, ebből eredően 2000. június 15. és 2003. július 15. között havi 100.000 forint, összesen 3.700.000 forint bevételtől esett el. Bevétel hiányában a banktól felvett kölcsönt határidőben törleszteni nem tudta, amely további 646.970 forint többletköltséget okozott.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Vitatta a kereseti kérelem jogalapját és összegét is. Álláspontja szerint jogellenes magatartást nem tanúsított, a másodfokú hatóság iránymutatását betartotta, terhére késedelmes ügyintézés nem állapítható meg. Az eljárás azért húzódott el, mert a felperes kérelmeit sorozatosan megváltoztatta, a felhívásokat határidőben nem teljesítette, és a szomszédal rossz viszonyban volt. Humánus és rugalmas ügyintézéssel igyekezett mindig a felperesre kedvező határozatot hozni.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetének részben helyt adott, 1.120.000 forint és késedelmi kamatai megfizetésére kötelezte az alperest. Megállapította: az alperes jogellenes és felróható magatartást tanúsított, felelősségét kimenteni nem tudta. A Ptk. 340. §-ának (1) bekezdése alapján a felperesi közrehatásra figyelemmel kármegosztást alkalmazott, amelyet az alperesre terhesebb 30-70 %-ban határozott meg. Kifejtette, hogy a bérbeadásból elmaradt haszon csak 2000 novemberétől 2002 februárjáig van okozati összefüggésben az alperes jogellenes magatartásával, mert a felperes csak 2000 májusában nyújtotta be pontosított használatbavételi engedély kiadása iránti kérelmét, így az eljárási határidőkre figyelemmel 2000. október végére születhetett volna jogerős határozat. Az egyéb kárigények vonatkozásában az okozati összefüggés fennállását szintén nem látta megállapíthatónak, mert az érvényesített többletköltségek olyan időpontban merültek fel, amikor az üzletek még semmiképpen sem hoztak volna bevételt.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen mindkét fél fellebbezett. A Fővárosi Ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta és a felperes keresetét teljesen elutasította. Megállapította, hogy az elsőfokú ítélet felperes keresetét 3.250.000 forint és kamatait meghaladóan elutasító rendelkezése fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett. Az alperes jogellenes és felróható magatartásának megállapításával egyetértett, mert az alperes a vonatkozó jogszabályi előírásokat

nem tartotta be, hiányos beadványok alapján hozott döntéseket, amelyeket a másodfokú építési hatóság sorozatosan megsemmisített. A kár bekövetkezését és összegének felmerültét azonban nem látta a csatolt bérleti szerződések alapján megállapíthatónak, mert az 1999. szeptember 1. napján kelt szerződés nem felelt meg a Pp. 196. §-ának, annak megkötésekor a felperes még építési engedéllyel sem rendelkezett, így azt sem lehet megállapítani, hogy a szerződés mire vonatkozik. Az üzleti tervből viszont kiderül, hogy erre a szerződésre a hitel fedezetének biztosítása érdekében volt szükség. A felperes nem tárta fel azt sem, hogy a bérleti szerződések mikor, és milyen okból szűntek meg. Ennek folytán pedig a felperes nem tett eleget a kárösszegekről bizonyítására vonatkozó kötelezettségének.

Az felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán eljáró Legfelsőbb Bíróság Pfv.20.806/2006/5. számú végzésével a jogerős ítéletet, és az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel érintett rendelkezéseire kiterjedően hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot ebben a keretben új eljárásra, és új határozat hozatalára utasította. A peres felek felülvizsgálati eljárásban felmerült költségeit külön-külön 50.000 forintban állapította meg. Álláspontja szerint amennyiben az eljáró bíróságok a felperes által becsatolt bérleti szerződéseket nem tartották az elmaradt jövedelem bizonyításához elegendőnek, akkor a Pp. 3. §-ának (3) bekezdése alapján fel kellett volna hívni a felperest a kár összegét bizonyító további tények előadására, bizonyítékok előterjesztésére és a bizonyítás elmaradásának jogkövetkezményére. Az elsőfokú bíróság ugyanis megalapozatlanul jutott arra a következtetésre, hogy az alperes jogellenes magatartásával okozati összefüggésben álló, elmaradt jövedelem bizonyítása az okiratok csatolásával megtörtént. A másodfokú bíróságnak pedig észlelnie kellett volna, hogy az előzetes tájékoztatási kötelezettség teljesítése nem volt teljeskörű, és az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 252. §-ának (2) bekezdése alapján hatályon kívül kellett volna helyezni, illetve lehetővé kellett volna tenni, hogy a felperes a még tisztázatlannak ítélt tényekre bizonyítási indítványt tegyen és a bizonyítást a Pp. 249. §-ának (2) bekezdése alapján le kellett volna folytatni.

A megismételt eljárásban a felperes 3.700.000 forint kártérítés és kamatai megfizetésére irányuló kereseti kérelmét változatlanul fenntartotta, 2000. június 15. napjától 2003. július 15. napjáig terjedő időre. Álláspontja szerint a megjelölt időben az ingatlant az alperes jogellenes magatartásának hiányában hasznosítani tudta volna és abból havi 100.000 forint jövedelmet ért volna el.

Az alperes továbbra is a felperes keresetének elutasítását kérte, vitatta a kereset jogalapját és összegét is. A jogellenes magatartás hiánya mellett az okozati összefüggés hiányára is hivatkozott. Álláspontja szerint az elérhető havi jövedelem legfeljebb 30.000 forint lett volna.

A megismételt eljárásban hozott ítéletében az elsőfokú bíróság kötelezte az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 924.00 forintot és ezen összeg után 2001. október 1. napjától a kifizetésig járó mindenkorai törvényes

mértékű késedelmi kamatot. Ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította. Úgy rendelkezett, hogy a felek maguk viselik költségeiket.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a Legfelsőbb Bíróság határozatának indoklásából kitűnik, hogy az alperes jogellenes magatartásának és a felperes közrehatásának megállapításával egyetértett, ezért az elsőfokú bíróság e körben csak a korábbi ítéletében kifejtett álláspontjának fenntartására utalt.

A kár összegszerűségét a Ptk. 206. §-ának (1) bekezdése alapján mérlegeléssel határozta meg. E körben értékelte az ingatlan településen belül kedvező fekvését, az üzlet iránti keresletet, a trafik bérbeadásának tényleges megvalósulását, a meghallgatott tanúk előadását és az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérleti díját. Ennek alapján a perbeli üzletek együttes bérleti díját havi 60.000 forintban állapította meg. A kármegosztásra figyelemmel ezért havi 40.000 forint elmaradt haszon megfizetését találta indokoltnak 2000 novemberétől - 2002 augusztusáig, mert a kémény ügyben ekkor volt az utolsó megbeszélés. Ezen időponttól állítható teljes bizonyossággal, hogy az engedélyezési ügy a felperes teljes passzivitásának eredményeként nem haladt előre.

A megismételt eljárásban született elsőfokú ítélet ellen is mindkét fél fellebbezett.

A felperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását és az alperes marasztalását kérte 3.700.000 forint tőke, középarányos időponttól járó késedelmi kamat és perköltség vonatkozásában. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság ítélete jogszabálysértő, mert a rendelkezésre álló bizonyítékokat részben okszerűtlenül mérlegelte, az elutasítás pedig részben iratellenes megállapításon alapul. Álláspontja szerint a kár bekövetkezését és annak összegét is bizonyította. A csatolt bérleti szerződés és a meghallgatott tanúk vallomása ugyanis elegendő bizonyíték arra, hogy az egész ingatlant 2000. május 15-től hasznosítani kívánta, és azt hasznosítani is tudta volna. Az elsőfokú bíróság által megállapított havi 60.000 forintos összeget nem fogadta el, mert álláspontja szerint a bérleti díjak alapvetően a konkrét egyedi körülmények figyelembevételével, szabad megállapodás alapján alakulnak ki. Sérelmezte az önkormányzati bérleményeknél alkalmazott bérleti díj mérceként történő elfogadását. Iratellenes következtetésnek minősítette, hogy havi 100.000 forint bérleti díj kitermelésére a trafik és ruhaüzlet ne lett volna képes. Kifogásolta a kármegosztás alkalmazását és annak indokolását, mert álláspontja szerint a fellebbviteli bíróságok ezt a kérdést nem vizsgálták.

Az alperes az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és a felperes keresetének elutasítását, valamint első- és másodfokú perköltségének megtérítését kérte. A jogellenes magatartás körében fenntartotta azon álláspontját, hogy terhére jogellenes magatartás nem állapítható meg, mivel a megismételt eljárásban erre vonatkozó bizonyítás nem volt. A kár és az okozati összefüggés körében történt ugyan bizonyítás, de az, értékelése szerint, az okozati összefüggés fennállását nem igazolta. ... vallomása alapján azt látta megállapíthatónak, hogy a felperesi ingatlan az megjelölt időintervallumban nem volt rendeltetésszerű használatra alkalmas

állapotban, ezért a bérbeadás elvi lehetősége sem állt fenn. Sérelmezte azt is, hogy az elsőfokú bíróság a kárigény szempontjából figyelembe vett időszakot 2002. augusztusig kitolta, holott a kéménnyel kapcsolatos ügyintézési késedelem kizárólag a felperes magatartása miatt következett be. Amennyiben a felperesnek mégis felmerült volna kára az alperesi magatartással okozati összefüggésben, úgy annak mértékét jelentősen eltúlzottnak találta. Kifejtette, hogy az elmaradt haszon meghatározásakor kizárólag az utcai fronton lévő 30 m² alapterületű helyiség bérbeadásából származó bevétel vizsgálható. ... és ... vallomását kérte figyelmen kívül hagyni, mert álláspontja szerint csak a ténylegesen teljesített bérleti szerződésekben meghatározott díj vehető figyelembe, amely a rendelkezésre álló adatok szerint havi 20.000 és 40.000 forint között van.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét teljes terjedelemben vizsgálta felül, mert annak fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt (Pp. 228. §-nak (1) bekezdése).

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú ítélet felülvizsgálata során észlelte, hogy az elsőfokú bíróság a felperes olyan kereseti kérelmeiről is érdemben döntött, amelyre vonatkozóan korábban jogerős ítélet született. A felperes eredeti keresetében 2000. június 15-től 2003. július 15-ig terjedő, 37 hónapra érvényesítette a hasznosítás elmaradásából származó kárigényét. Az elsőfokú bíróság alapeljárásban hozott ítélete a 2000. június 15. napjától 2000. október 31. napjáig érvényesített igényt megalapozatlannak találta és elutasította. Ezen ítéleti rendelkezés fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett, amelyet a Fővárosi Ítéltábla meg is állapított. A felülvizsgálati eljárásban született végzés is kifejezetten utal arra, hogy a hatályon kívül helyezés csak az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezéseit érinti. Ennek folytán jogerős a felperes kártérítési igényét 2000. június 15. és október 31. között, 450.000 forint és járulékai megfizetésére vonatkozó elutasító döntés. E körben tehát a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 251. §-ának (1) bekezdése alapján a pert megszüntette és az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte a Pp. 157. §-ának a) pontjára és 130. §-ának (1) bekezdés d) pontjára utalással. A permegszüntetésre figyelemmel érdemben a felperes 2000. november 1. napjától 2003. július 15. napjáig érvényesített 3.250.000 forint és járulékai iránti igényét lehetett vizsgálni.

A felperes fellebbezése alaptalan, az alperes fellebbezése alapos.

Az elsőfokú bíróság a releváns tényállást helyesen állapította meg, döntésével és indokaival azonban a Fővárosi Ítéltábla nem értett egyet.

A felperes alperessel szembeni keresetének jogalapja a Ptk. 349. §-ának (1) bekezdése, amely az alperes felelősségének megállapításához szükséges különös feltételeket, és 339. §-ának (1) bekezdése, amely a felelősség megállapításához szükséges általános feltételeket határozza meg. A felelősség megállapításához szükséges különös feltétel, hogy a károsult kimerítse a rendelkezésre álló jogorvoslatot, vagy a kár elhárítására a jogorvoslat ne legyen alkalmas. A felelősség

megállapításának általános feltételei a jogellenes és felróható magatartás, a kár és a kettő közötti okozati összefüggés. A jogellenes és felróható magatartás nem elegendő a kártérítési felelősség megállapításához, a kártérítés nem a jogellenes magatartás szankciója. A felelősség megállapításához az is szükséges, hogy a felperes a kár bekövetkezését és a jogellenes magatartással való okozati összefüggést is bizonyítsa.

A felperes kárigényét arra alapította, hogy a hasznosítási céllal vett ingatlant használatbavételi engedély hiányában hasznosítani nem tudta, vagyis a haszon elérését kizárta a használatbavételi engedély hiánya. A felperesi kárigény e kiindulási alapja téves. Az Ltv. 36. §-ának (1) bekezdésén keresztül alkalmazandó 9. § alapján jogilag ugyanis nem lett volna akadálya annak, hogy a felperes a bérelővel abban állapodjon meg, ő teszi a bérleményt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotúvá, és ezt követően kéri a használatbavételi engedély kiadását. A használatbavételi engedély ugyanis nem a bérleti szerződés megkötéséhez, hanem ahhoz szükséges, hogy a vállalkozó a bérleményt üzletként működtesse. A használatbavételi engedély hiánya tehát csak azt eredményezte, hogy a felperes üzletként nem tudta a bérleményt működő vállalkozásnak bérbe adni. A felperesnek ezért azt kellett volna bizonyítania, hogy használatbavételi engedély nélkül az ingatlant egyáltalán nem tudta hasznosítani, de erre a felperes kísérletet sem tett. Ha viszont a felperes üzletként kívánta a bérleményt hasznosítani, akkor jelentősége van annak, hogy a felperes ideiglenes használatbavételi engedély kiadása iránti kérelmét az alperes elutasította, amely döntése fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett. Így ugyanis a Ptk. 349. §-ának (1) bekezdésében írt különös feltétel nem valósult meg.

Az ideiglenes használatbavételi engedély kiadásának elutasítása irrelevánssá teszi, hogy a döntés késedelmesen született meg, és azt is igazolja, hogy az ideiglenes használatbavételi engedély kiadásának valamely feltétele az eljárás során végig hiányzott. Azt sem lehet alappal feltételezni, hogy az alperes korábbi hiánypótlási felhívása esetén annak a felperes határidőben eleget tett volna, hiszen az elutasításra éppen a hiánypótlás elmulasztása miatt került sor. Ennek folytán az alperes jogellenes magatartása és a bekövetkezett kár között nincs okozati összefüggés, amely az alperes kártérítési felelősségének megállapítását kizárja.

A megismételt eljárásban a kár összegére vonatkozóan lefolytatott bizonyítás kapcsán a Fővárosi Ítéltábla utal arra, hogy ha a jogalap megállapítható lett volna, a ...-val kötött szerződést a kár összegszerű meghatározásánál akkor sem lehetett volna figyelembe venni, mert az nem az ideiglenes használatbavételi engedéllyel érintett területre vonatkozott. Legfeljebb az utcai fronton elhelyezkedő 35 m² alapterületű helyiségek egyben történő kiadásából származó bevétel lett volna vizsgálható, mert megfelelő szociális helyiség nélkül a ruhaüzlet nem működhetett volna, a trafik működése mellett. Erre figyelemmel az elsőfokú bíróság által megállapított havi 60.000 forint eltűzött, de ennek nincs jelentősége a jogalap kérdésében hozott döntésre figyelemmel.

A kifejtettekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, és a felperes keresetét elutasította.

A felperes pervesztes lett, ezért a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján köteles az alperes perköltségének megfizetésére, amelynek összegét a Fővárosi Ítéltábla 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-ának (2) bekezdés a) pontja alapján állapított meg az elsőfokú eljárásban kifejtett tevékenységért. A megállapított összeg tartalmazza a felülvizsgálati eljárásban alperes javára megállapított munkadíjat is. A másodfokú perköltség megállapítására az IM rendelet 3. §-ának (5) bekezdése alapján került sor.

A feljegyzett kereseti és fellebbezési illetékre vonatkozó rendelkezés az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 64. §-án keresztül alkalmazandó 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdésén alapul.

Budapest, 2007. szeptember 13.

. Czukorné dr. Farsang Judit s.k.
a tanács elnöke

Világhyné dr. Böcskei Terézia s.k.
előadó bíró

Dr. Szabó Klára s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: