

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.526/2010/7. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Palkovics Éva ügyvéd (4024 Debrecen, Iparkamara u. 4. III/11.) által képviselt felperes neve (címe) lakos felperesnek - Dr. Koszta Sándor ügyvéd (4024 Debrecen, Kossuth u. 3. I/3.) által képviselt alperes neve (címe) lakos alperes ellen kártérítés iránt indított perében a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 9.P.21.513/2008/47. sorszámu ítélete ellen a felperes által 49. sorszám alatt előterjesztett és 50. sorszám alatt megindokolt fellebbezés és az alperes Pf. 3. sorszámu csatlakozó fellebbezése folytán meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett részét részben megváltoztatja és az alperes marasztalásának tőkeösszegét 1 547 140 (Egymillió-ötszáznegyvenhétezer-egyszáznegyven) forintra felemeli, mellőzi az alperest késedelmi kamat és perköltség megfizetésére kötelező elsőfokú ítéleti rendelkezést, az államnak a felperes által megtérítendő kereseti illeték összegét 342 500 (Háromszáznegyvenkettőezer-ötszáz) forintra leszállítja, az alperes által megtérítendő kereseti- és viszontkereseti illeték összegét 184 400 (Egyszáznyolcvannégyezer-négyszáz) forintra felemeli.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 nap alatt 80 000 (Nyolcvanezer) forint együttes első- és másodfokú perköltséget.

Kötelezi a felperest 65 680 (Hatvanötezer-hatszáznyolcvan) forint, az alperest 85 170 (Nyolcvanötezer-egyszázhetven) forint fellebbezési, az alperest 7 500 (Hétezer-ötszáz) forint csatlakozó fellebbezési illeték megfizetésére külön felhívásra az állam javára.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

Az alperes az 1/1. arányban kizárólagos tulajdonában volt **D., V.** u. ... szám alatti „lakóház, udvar” megnevezésű ingatlanából a 2002. szeptember 23-án megkötött adásvételi szerződéssel 195 m² területrész tulajdonjogának megtartása mellett 524 m² beépítetlen területrészt lakóház építése céljára értékesített a felperesnek, akinek tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyert. A szerződés szerint az utcafrontvonal 7 méter széles beépített része az alperes, 17 méter széles építési telekrésze a felperes használatába került, a szerződés mellékletét képező vázrajz szerint. A felperes tényleges használatában álló terület nagysága 403 m², amelyből a **V.** utca szélesítéséhez elhagyott, de ingatlan-nyilvántartásilag még le nem választott területsáv nagysága 38 m². Az alperes a tulajdonában visszamaradt ingatlanrész térmértékéhez képest 315 m² területet használ.

A felperes - az alperes írásbeli hozzájárulásával - 2003. január 20-án jogerős építési engedéllyel rendelkezett a megvásárolt ingatlanrészen könnyű-szerkezetes lakóház építésére. Az engedélytől eltérően azonban sávalapon téglafalazatot épített, ami miatt az épületnek az alperesi lakóépülettől való távolsága a tervben szereplő 2 méterről 1,75 méterre csökkent. Az új épület elhelyezkedése miatt kialakult vitát 2002. november 19-én aláírt, az adásvételi szerződés mellékletének tekintett „nyilatkozat” elnevezésű okiratba foglalt, a felperes vállalásait 1-8. pontokban rögzítő megállapodással próbálták rendezni.

Az építésügyi hatóság a tervtől eltérő kivitelezés és a bejelentett felelős műszaki vezető személyével kapcsolatos problémák miatt az építkezést 2003. június 2-án jogerős határozatával megtiltotta. A felperes az építésügyi hatóság felhívására fennmaradási- és továbbépítési engedély kérelmét 2003. szeptember 4-én terjesztette elő, mely kérelme hiányait - az alperes hozzájáruló nyilatkozatát kivéve - 2005. április 28-án pótolta. Az ügyintézési határidőt is figyelembe véve alperesi hozzájárulás esetén a felperes 2005. június 1. napjától már rendelkezhetett volna a továbbépítéshez szükséges hatósági engedéllyel. Az alperes azonban a fennmaradáshoz és az építkezés továbbfolytatásához hozzájáruló nyilatkozatát megtagadta. Az alperes nyilatkozatát a bíróság pótolta 2006. október 24-én jogerőre emelkedett ítéletével, amit a Legfelsőbb Bíróság az alperes felülvizsgálati kérelme alapján 2007. április 17-én meghozott ítéletével hatályában fenntartott. Az építésügyi hatóság 2007. augusztus 10-én jogerőre emelkedett határozatával engedélyezte a felperes számára a fennmaradást és a továbbépítést.

A felperes az engedély birtokában folytatott építkezést 2007. november 25-én fejezte be. A használatba vételt 2008. október 9-én kérelmezte, és az építésügyi hatóság 2008. november 19-én kelt, 2009. január 7-én jogerőre emelkedett határozatával adta meg a használatbavételi engedélyt.

A felperes írásbeli keresetében a Ptk. 339. §-a alapján az alperest 6 972 587 forint kár megfizetésére kérte kötelezni az építési költség növekedése és bérleti díj jogcímén arra hivatkozva, hogy az alperes magatartásával folyamatosan akadályozta az építkezés befejezését, az építkezés továbbfolytatásához hozzájáruló nyilatkozatát jogellenesen és felróhatóan tagadta meg.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint az építkezés befejezésének elhúzódása nincs okozati összefüggésben az alperes magatartásával, hiszen az alperes az építési engedélyhez a hozzájárulását megadta, és a felperes felróható magatartása miatt következett be az építkezés leállítása.

Az elsőfokú bíróság 9.P.21.320/2007/29. sorszámú ítéletével a felperes keresetét jogalap hiányában elutasította, arra figyelemmel, hogy bár az alperes hozzájáruló nyilatkozatát az építkezés folytatásához bírósági ítéletnek kellett pótolnia, a nyilatkozat megtagadása azonban az alperesnek nem volt felróható. A műszaki szakkérdésekben laikus alperestől ugyanis nem volt elvárható annak megítélése, hogy jár-e részéről érdeksérelemmel a felperes építkezése, hiszen a bíróság is csak hosszadalmas bizonyítási eljárás eredményeként döntött abban a kérdésben, hogy fennállnak-e a jognyilatkozat pótlásának jogszabályi feltételei.

A Debreceni Ítéltábla a felperes fellebbezése alapján meghozott Pf.II.20.368/2008/7. számú rész- és közbenső ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta és megállapította, hogy az alperes kártérítési felelőssége fennáll a felperes építkezésének 2005. június 1. napja és 2007. augusztus 10. napja közötti szünetelése miatt keletkezett felperesi károkért, ezt meghaladóan az elsőfokú ítéletnek a keresetet elutasító rendelkezését helybenhagyta, mellőzte az illeték- és perköltség fizetésére vonatkozó elsőfokú ítéleti rendelkezést és a követelés összegére a tárgyalás folytatása végett az iratokat az elsőfokú bíróságnak megküldte.

A mostmár csak azösszegekre folytatódott eljárásban a felperes a keresete összegeit 2 936 222 forintba szállította, az egyes kártételeket pedig kiterjesztette a következők szerint:

A bérleti díj kifizetése miatt érvényesített kárigényét az ítéltábla közbenső- és részítéletének indoklásában jogalapjában és összegeiben is megalapozottnak ítélte 2005. december 5. és 2007. szeptember 15. közötti időszakra tartotta fenn, változatlanul 315 000 forint összegben.

További kártérítési igényként érvényesített 481 122 forintot arra hivatkozással, hogy az alperes építkezést akadályozó magatartása miatt nem tudta befejezni az építkezést és ezért az építkezésre tekintettel felfüggesztett illetékfizetési kötelezettsége 2006. szeptember 26-tól esedékessé vált, és nemcsak 330 000 forint vagyonszerzési illetéket, hanem a különbözetként jelentkező összegben késedelmi pótlékot is kellett fizetnie. Hivatkozott arra, hogy az építkezés akadályának elhárulásától, 2007. augusztus 10. napjától 3 hónapon belül az építkezést befejezte, az ingatlanba beköltözött és 1 éven belül a használatbavételi engedély kiadása is megtörtént, következésképpen, ha az építkezést 2005. június 1-jén folytathatta volna, úgy az illetékfizetési kötelezettség felfüggesztése időpontjáig már használatbavételi engedéllyel rendelkezhetett volna.

Állagromlás miatt 240 000 forint összegű kártérítési igénye volt azon indokkal, hogy ilyen összegű költsége merült fel az építkezés állása miatt a betonelemekben bekövetkezett állagromlás kijavításával.

Elmaradt haszon címén 500 000 forintos igénye volt. E körben arra hivatkozott, hogy a Gazdasági és Közlekedési Minisztériumtól napkollektoros beruházásra ilyen összegű támogatásban részesült volna, amelytől azért esett el, mert a támogatási szerződésben szereplő időpontig nem tudta a használatbavételi engedélyt benyújtani.

A perben beszerzett szakértői vélemény ismeretében 2005. június 1. és 2007. augusztus 10. közötti időszakban az építési költségben bekövetkezett áremelkedés címén 1 160 000 forint és annak 2007. augusztus 10. napjától számított törvényes mértékű késedelmi

kamata megfizetésére tartott igényt. Hivatkozott arra, hogy bár a pénzügyi fedezete az építkezés befejezéséhez már 2005. júniusában is rendelkezésére állt, az építkezés folytatásához szükséges anyagokat csak a fennmaradási- és továbbfolytatási hatósági engedély jogerőre emelkedése után szerezte be. A pénzt pénzügyi betétben nem helyezte el, azt otthon tartotta, mivel az alperessel állandóan egyeztetett, a megegyezés elősegítése érdekében peren kívül **B. S.** szakértőtől véleményt is beszerzett, és a megegyezés reményében egy ízben a jognyilatkozat pótlása iránti eljárás is szünetelt. Ilyen körülmények között számolnia kellett azzal, hogy bármikor folytathatja az építkezést, a pénzre szüksége lehet, ezért az építési költségnövekedés miatt őt ért kár összege a 2005. évi befejezés 8 384 000 forintos, szakértő által számított összegének betétkamatával nem csökkenthető.

Végezetül 2005. június 1-től 2008. szeptemberével (az ingatlan értékesítésével) bezárólag havi 20 000 forint összegben többlethasználati díj megfizetésére kérte kötelezni az alperest a perben kirendelt **H. S.** szakértő által megállapított 120 m² többlethasználat után. Hivatkozott arra, hogy csak megegyezés reményében ajánlott fel az alperesnek a saját tulajdoni hányada rovására ingyenesen használatra többletterületet, az alperes azonban a hozzájáruló nyilatkozatát nem adta meg, minden létező módon igyekezett az építkezését gátolni, mely körülmények között tőle nem várható el a többlet-használat ingyenességének biztosítása, erre nézve közöttük hallgatolagos megállapodás sem jöhetett létre.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. A bérleti díj igénnyel kapcsolatosan hivatkozott arra, hogy a felperes házastársa saját lakással rendelkezett és a bérleti díj kifizetését nem bizonyították. Az építkezés a felperes saját felróható magatartása miatt állt 2005. június 1-ig, így nem állítható, hogy az alperes felróható magatartása miatt nem tudott eleget tenni az illetékfizetés felfüggesztésének határidejéig beépítési kötelezettségének.

Az állagromlás nincs okozati összefüggésben az alperes magatartásával, annak oka a nem megfelelő minőségű kivitelezés és az állagmegóvás elmulasztása.

Az állami támogatás elmaradása sincs okozati összefüggésben az alperes magatartásával, nem az alperesnek, hanem a felperesnek róható fel, hogy korábban nem szerezte be a használatbavételi engedélyt. Álláspontja szerint a támogatásra egyébként sem lett volna jogosult, mert a támogatás kifizetésekor a közbeszerzési eljárás szabályaiból kell kiindulni, melyek kizárják a közbeszerzésben való részvételét annak, akit jogerős büntető bírósági ítélet bűnösnek mondott ki. Márpedig a felperes bűnösségét az alperes sérelmére elkövetett súlyos testi sértés kísérlete miatt a büntető bíróság jogerősen megállapította.

Az építési költség növekedése miatt előterjesztett kártérítési igény körében valamennyi, a felperes által csatolt számla helyességét és a szakértői vélemény megalapozottságát is vitatta.

A többlethasználati díj iránti igényt illetően arra hivatkozott, hogy a felperes 2007. szeptembere óta az ingatlannak nem tulajdonosa, így többlethasználati díj iránti igénye nem is lehet.

Az alperes viszontkeresettel élt. Eredetileg 1 500 000 forint (5. sorsz.), majd 1 200 000 forintra leszállított (9. sorsz.) kár megfizetésére kérte kötelezni a felperest arra hivatkozva, hogy a felperesi építkezés miatt az ingatlana forgalmi értéke ilyen mértékben csökkent, mert ingatlana elvesztette a kilátását és az intimitását.

396 528 forint összegű kártérítési igényt érvényesített a 2002. november 19-én létrejött megállapodásban foglaltak nem teljesítése miatt. Ebből a megállapodás 1. és 8. pontjai alapján 35 000 forintot kért a kétszárnyú ablak elhelyezése miatt és 149 231 forintot igényelt víz- és áramdíj többlet miatt, mely igénye vonatkozásában az elsőfokú bíróság a pert ítélt dolog címén megszüntette.

160 000 forintos igénye volt amiatt, hogy a felperes a megállapodás 2. pontjába foglalt azon vállalását nem teljesítette, hogy az elavult, régi vízóraakna helyett újat csináltat a meglévő, építendő válaszkerítés vonalába külön-külön két vízóra kialakítással, és a vízóraakna áthelyezése miatt az azt elvégző **C. J.**-nek ilyen összegű vállalkozói díjat fizetett ki.

54 200 forint összegű igénye volt a felperes kerítésépítéskor a szennyvíz-vezetékben keletkezett dugulás kijavítására fordított költségei miatt.

A felperes a viszontkeresetet jogalapjában kérte elutasítani. Hivatkozott arra, hogy a vízóraakna áthelyezését azért vállalta, hogy az építkezéshez a vízvételi lehetőségét biztosítani tudja. Az építkezés folytatásának idejére azonban a **V.** utcában is lefektették a vízvezetékét, s ő is és az alperes is önállóan a gerincvezetékre csatlakozott rá, így a megállapodás szerinti vállalásának teljesítése okafogyottá vált. Az alperes szennyvízvezetékének dugulását pedig nem ő okozta.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek - 70 000 forint viszontkereseti igény beszámítása mellett - 245 000 forintot és ennek 2007. április 26-tól a kifizetés napjáig számított törvényes mértékű késedelmi kamatát és 11 250 forint perköltséget. Ezt meghaladóan a felperes keresetét és az alperes viszontkeresetét elutasította. Kötelezte a felperest 418 350 forint, az alperest 80 650 forint feljegyzett eljárási illeték megfizetésére külön felhívásra az állam javára.

Ítéletének indokolásában rögzítette, hogy 2005. június 1-től 2007. augusztus 10-ével bezárólag az alperes kártérítési felelősségének jogalapját az ítéltábla közbenső ítéletében jogerősen megállapította, a továbbfolytatott eljárásban a bíróságnak csak arról kellett határoznia, hogy a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdése alapján az alperesnek a továbbépítési engedélyhez való hozzájárulása jogellenes és az ítéltábla megállapítása szerinti felróható magatartásával okozati összefüggésben a felperest milyen károsodás érte, amelynek bizonyítása a Pp. 164. §-ának (1) bekezdése és a Ptk. 339. § (1) bekezdése alapján a felperes kötelezettsége volt.

A felperes módosított keresetében érvényesített kártételek közül kizárólagosan a 315 000 forintos bérleti díj igényt találta megalapozottnak, az ítéltábla közbenső ítéletének ezen kártételt jogalapjában és összecszerúságában is alaposnak minősített indoka alapján figyelemmel arra, hogy a felperes felesége a saját ingatlanát értékesítette, 2006. december 31-ig a vevővel szemben birtokbaadási kötelezettség terhelte. A csatolt bérleti szerződés a bérlet tényét és a bérleti díj összegét bizonyította, melynek tényleges kifizetésére, illetve arra irányuló alperesi bizonyítási indítványt, hogy a felperes és felesége nem lakott a bérleti szerződés szerinti címen, az ítéltábla közbenső ítélete indokára figyelemmel nem teljesítette.

Az illetékfizetési kötelezettséggel kapcsolatosan tényként állapította meg, hogy a felperest terhelő vagyonszerzési illeték 330 000 forintos összege 4 éves beépítési kötelezettségvállalásra tekintettel 2006. szeptember 26-áig felfüggesztésre került, melynek lejártát követően a felfüggesztett illeték összege, valamint az azt terhelő 190 920 forint késedelmi pótlék a felperes terhére előírásra került. A felperes a vagyonszerzési illetékfizetési kötelezettségének 2008. november 21-én tett eleget. A befizetés napjáig összesen 304 788 forint késedelmi pótlék terhelte, amelyből méltányossági alapon 155 666 forintot az APEH illetékes igazgatósága elengedett. A fennmaradó 149 122 forintos összeget a felperes három részletben, az utolsót 2009. november 19-én fizette meg. Az alperes kártérítési felelősségét nem látta megállapíthatónak azon indokkal, hogy a károsodása a felperesnek a saját felróható magatartásával és nem az alperes magatartásával okozati összefüggésben merült fel. Az építkezés továbbfolytatására szóló engedély 2007. augusztus 10-i dátuma és a használatbavételi engedély dátuma között eltelt 15 hónapot tekintve ugyanis, amennyiben az építésügyi hatóság a felperes magatartására visszavezethető okból az építkezést nem tiltotta volna meg, úgy ennek 2003. május 30-i időpontjához képest számított 15 hónap még csak 2004. év őszét jelentette volna, amely időpontban az alperes jogellenes és felróható magatartása az építkezés folytatása megakadályozásában még nem állt fenn. Következésképpen nem az alperes jogellenes magatartása hiúsította meg a 4 éves beépítési kötelezettség teljesítését és a felfüggesztett illeték törlesztését.

Az állagromlással kapcsolatos 240 000 forintos kárigényt szintén az okozati összefüggés hiánya miatt találta alaptalannak. **K. J.** műszaki vezető és **H. A.** kivitelező, valamint a perben kirendelt **L. J.** szakértő véleménye alapján ugyanis arra a megállapításra jutott, hogy a betonalap megfelelő minőségű kivitelezése esetén, annak a keresetben érvényesített kijavítási költséggel javítható állagromlása az alperesi jogellenes magatartásra visszavezethető állásidő alatt nem következhetett volna be.

A napkollektor beruházásra elmaradt 500 000 forintos állami támogatásra, mint elmaradt haszonra alapított felperesi kárigényt ugyancsak az okozati összefüggés hiánya miatt utasította el. A felperes és a Gazdasági és Közlekedési Minisztérium között 2007. február 8-án létrejött támogatási szerződés IV/8/C. pontja, valamint 5/G. pontja és a szerződés 2. pontja alapján ugyanis arra a megállapításra jutott, hogy a támogatási szerződésben rögzített szerződési feltételek szerint a támogatási szerződés 2007. február 8-án történő hatályba lépésétől számított két évig, azaz 2009. február 9-ig a felperesnek lehetősége volt az építkezés befejezésére. A felperes 2009. január 7-én jogerős használatbavételi engedély birtokában volt, így a szerződés 5/G. pontja, illetve 8/C. pontja alapján a támogatást megkaphatta volna. Azon állítását nem igazolta, hogy 2007. augusztus 31-ig, a szerződés 2. pontjában a beruházás tervezett befejezési határidejeként megjelölt határidőig kellett volna a beruházás megvalósítását igazolnia.

A perben beszerzett igazságügyi műszaki és ingatlanforgalmi szakértői vélemény alapján megállapította, hogy 2005. június 1. és 2007. augusztus 10-e között az építkezés befejezéséhez szükséges munkálatokban 1 100 000 forintos árnövekedés következett be, mely többletköltség az alperes jogellenes és felróható magatartásával áll oksági kapcsolatban. Az ítélet tábla közbenső ítélete indokolásában írtakat követve azonban a Ptk. 340. §-ának (1) bekezdése alapján a felperest terhelő kárenyhítési kötelezettségként

értékelte, hogy mivel állítása szerint a szakértői vélemény szerinti 2005. évi befejezéshez szükséges 8 384 000 forint rendelkezésre állt, és ezt az összeget csak 2007. augusztus 10-ét követően használta fel, úgy a kieső idő alatt a pénze kamatoztatásával az árnövekedést meghaladó mértékű kamatbevételt ért vagy érhetett volna el. Az említett időszakban érvényesült évi 7 %-os jegybanki alapkamat figyelembevételével évente 586 880 forint kamat megtakarításhoz juthatott volna, melynek 2 éves időszakra számított összege meghaladja a költségnövekedést, ezért ezen kártétel vonatkozásában a Ptk. 340. §-ának (1) bekezdését alkalmazva utasította el a kereseti kérelmet.

A felperes többlethasználati díjigényét az alperes terhére a perben beszerzett földmérői szakértői véleménnyel igazoltan megállapítható 120 m²-es többlethasználat után azért találta megalapozatlannak, mert a felperes a többlethasználati díjigényét csak 2009. szeptember 2-án megtartott tárgyaláson érvényesítette első ízben, melyből arra következtetett, hogy bár a felek által ismert volt az alperes többlethasználata, a felek hallgatóságos megállapodása ingyenes használat volt és azt visszamenőleges hatállyal visszterhessé tenni nem lehet.

Az alperes viszontkeresetét a Ptk. 100. §-ára alapított, az intimitás elvesztése miatt érvényesített kárigény tekintetében jogalap hiányában alaptalannak találta. A felperes bizonyította, hogy a perben kirendelt **L. J.** szakértő véleményében rögzített módon a kerítés magasítását elvégezte, ezáltal az alperesi ingatlanra az átlátás kiküszöbölése megtörtént. A felperesi építkezésből származó egyéb hátrányokra az alperes nem hivatkozhat, hisz az adásvételi szerződéskor tudott volt, hogy a felperes beépítési célra vásárolta meg az ingatlanrészt.

A perben foganatosított tanúbizonyítás alapján megállapította, hogy a szennyvízelvezető vezeték dugulása nem a felperes magatartásával okozati összefüggésben következett be, ezért annak költségét az alperes a felperesre nem háríthatja tovább.

Az alperes viszontkeresetét a 2002. november 19-i megállapodás 2. pontjában vállalt, az elavult régi vízóraakna áthelyezésének elmulasztása miatt 70 000 forint erejéig találta alaposnak, mely összeget a megalapozottnak ítélt 315 000 forintos kereseti követelésbe beszámítva határozta meg az alperes marasztalásának tőkeösszegét. A P.21.320/2007. számú ügyben tanúként meghallgatott, a munkát végző **C. J.** tanúvallomása alapján bizonyítottanak fogadta el, hogy a tanú vízóraaknát alakított ki az alperes megrendelésére, melynek összege a vállalkozói díjon belül körülbelül 70 000 forint volt.

A marasztalás tőkeösszege után, lévén, hogy az bérleti díjfizetés formájában keletkezett, az ún. középarányos kamatfizetési kezdő időponttól az alperest késedelmi kamat fizetésére is kötelezte.

Megállapította, hogy a szakértői bizonyítás mindkét fél érdekkörében merült fel, és annak költségét közel azonos mértékben viselték, ezért úgy határozott, hogy e költségeiket maguk viselik, mivel a szakértői bizonyítást igénylő kérdésekben sem a felperesi kereset, sem az alperesi viszontkereset megalapozottsága nem volt megállapítható.

Az alperest a marasztalás összege után kötelezte a felperes javára 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-a alapján a jogi képvisellel felmerült perköltség megfizetésére.

Az ítélet ellen a felperes fellebbezéssel, az alperes csatlakozó fellebbezéssel élt.

A felperes fellebbezése az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatására és a módosított keresetnek történő helyt adásra, az alperes csatlakozó fellebbezése az ítélet részbeni megváltoztatására és a kereset teljes elutasítására irányult.

A felperes fellebbezésében sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság kizárólag az ítélet tábla közbenső ítéletének indokolásában megalapozottnak ítélt kártétel tekintetében találta a keresetét alaposnak, minden más kérdésben ragaszkodott a keresetet elutasító eredeti álláspontjához, s a bizonyítékok mérlegelését is - megalapozatlanul - ehhez igazította.

Az illetékfizetési kötelezettséggel kapcsolatosan kiemelte, hogy a visszatérő vagyonszerzési illeték megfizetésének felfüggesztési idejéből az építkezésnek a felperes magatartására visszavezethető leállási idejét követően - jogellenes alperesi magatartás hiányában - még kellő idő állt volna rendelkezésre ahhoz, hogy a felperes az építkezést befejezze és a felfüggesztési idő lejártáig a jogerős használatbavételi engedélyt az illetékügyi hatóságnak bemutassa. Azt, hogy a felperes 2006. szeptember 26. napjáig nem tudta prezentálni a jogerős használatbavételi engedélyt, az alperes jogellenes és felróható magatartásával áll okozati összefüggésben, a felperes ugyanis a saját jogellenes magatartása mellett is 2005. június 1. napján már rendelkezhetett volna a továbbépítésre jogosító engedéllyel, s az alperes jogellenes magatartása miatt ezen engedély birtokába csak az illeték felfüggesztése határidejének leteltét követően, 2007. augusztus 10-én jutott. A felperes minden tőle telhetőt megtett kárenyhítési kötelezettsége teljesítéseként, jogorvoslattal, mérséklés iránti kérelemmel élt és az utóbbi kérelme csak részben vezetett eredményre. Így a 481 322 forintos fizetési kötelezettsége az alperes jogellenes magatartásával áll oksági kapcsolatban.

Álláspontja szerint az állagmegóvás költsége is az alperes magatartásával áll okozati összefüggésben, még a betonozás nem tökéletes minőségű kivitelezése esetében is. Leállítás nélkül ugyanis a károsodás akkor sem következett volna be, ha esetleg nem látták el a fagy hosszabb időre tűréséhez elegendő adalékokkal.

A felperest a GKM 2006. december 18-án értesítette, hogy a pályázati anyaga a feltételeknek megfelelt. A szerződés elválaszthatatlan mellékletét képező bejelentési űrlap megjegyzés rovata a pályázó figyelmét külön felhívta arra, hogy a beruházást a támogatási döntésről szóló értesítés kiküldését követő 2 éven belül meg kell valósítani. Legkésőbb tehát 2008. december 18-ig lett volna lehetősége a GKM felé a jogerős használatbavételi engedély bemutatására, amit nem tudott teljesíteni.

Alaptalan az elsőfokú bíróság azon álláspontja, hogy az alperes magatartására visszavezethető építési költség növekedést „kinullázta” volna a rendelkezésére álló tőkeösszeg lehetséges kamata. A felperesnek ugyanis állandó készenlétben kellett állnia az építkezés folytatására, 2005. júliusában is még a felek között a megegyezés reményében folytak egyeztetések, a felperes még 2009. októberében és decemberében is egyezségi ajánlatokkal élt, melyek mindegyikét az alperes elutasította, melynek már okát sem tudta adni. A felperes 3 hónapon belül befejezte az építkezést, melyből nyilvánvalóan következik, hogy nem óhajtott a pénzét sehol sem kamatoztatni. Hosszabb lekötés nélkül semmilyen betétben nem lehetett a jegybanki alapkamatot elérő hozadékra szert tenni, a betéti kamatok amúgy is a jegybanki alapkamat alatt kerülnek megállapításra.

Megalapozatlan az elsőfokú bíróságnak a többlethasználati díj tekintetében elfoglalt álláspontja is. A felek ismert viszonyában a felperest csak a megegyezés reményében

vezette az ingyenesség biztosításának szándéka, az részéről egyezségi ajánlatként hangzott el. Egyezség hiányában nem számolhatott az alperes sem a használata ingyenességével. A használati határokat az alperes mindvégig vitatta, birtokvédelmi eljárás is volt amiatt, hogy még a bíróság által meghatározott használati határvonalon is akadályozta a kerítés megépítését. A felperesi álláspont szerint csak a jogerős használatbavételi engedély birtokában és a házak közötti kerítés felépítése után került a felperes abba a helyzetbe, hogy a használati határok végleges kialakulására tekintettel az igényét érvényesíthesse.

Az alaposnak ítélt viszontkereseti igény tekintetében változatlanul hivatkozott annak oka fogott voltára, melynek bizonyítatlanságát az elsőfokú bíróság megalapozatlanul és az eljárási törvényben előírt, a bizonyításra vonatkozó tájékoztatási kötelezettségét elmulasztva állapította meg. Ugyanakkor az alperes tanújának összezszerűségében teljesen bizonytalan vallomását minden kétség nélküli bizonyítékként fogadta el, figyelmen kívül hagyva, hogy a tanú nem a megállapodásba foglalt munkálatokat végezte el a felperes helyett.

Az alperes csatlakozó fellebbezésében a bérleti díjban marasztalását az általa indítványozott tanúbizonyítás foganatosítása hiányában megalapozatlannak tartotta. Állította, hogy a felperes nem lakott családjával a megadott címen, melyről a lakókörnyezetben való személyes tájékozódással maga is meggyőződött és ezt bizonyítani tudta volna az általa bejelentett tanú is. Álláspontja szerint a kereset teljesen alaptalan, ezért a perköltség fizetésére kötelezése is megalapozatlan. Egyébként is a perben a felperes bizonyult túlnyomórészt pervesztesnek, így még marasztalása fenntartása mellett is a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alapján perköltségfizetési kötelezettsége a felperesnek lehet.

A felperes fellebbezésével szemben ellenkérelme az elsőfokú ítéletnek a csatlakozó fellebbezése szerinti megváltoztatására irányult. Hangsúlyozta, hogy a felperes többlehasználati díjat nem igényelhet, mert az általa vásárolt területet használja, amit bizonyít az ingatlan eladására vonatkozó ingatlan-közvetítői megbízás és az annak mellékletét képező megosztási vázrajz.

Az ítéltő tábla a viszontkeresetet túlnyomórészt elutasító elsőfokú ítéleti rendelkezést a Pp. 253. §-ának (3) bekezdésére figyelemmel fellebbezés hiányában nem érintette.

A felperes fellebbezését részben alaposnak, az alperes csatlakozó fellebbezését alaptalannak találta.

Az ítéltő tábla a rész- és közbenső ítéletével az alperes kártérítési felelősségének jogalapját a 2005. január 1. és 2007. augusztus 10. közötti időszakra jogerősen már elbírálta, a Pp. 229. §-ának (1) bekezdése alapján azt az alperes a továbbiakban már nem vitathatta. Az elsőfokú bíróságnak az eljárást már csak a követelés összezszerűségére kellett folytatnia, és - miként azt maga is helyesen állapította meg - a Pp. 164. §-ának (1) bekezdése és a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdése alapján a felperesre hárult annak bizonyítási kötelezettsége, hogy az alperesi hozzájáruló nyilatkozat jogellenes és felróható megtagadásával okozati összefüggésben milyen kártételek érték és milyen

összezszerűségben. Az ítélet tábla mérlegelése szerint a felperes az elsőfokú bíróság által megállapítottnál lényegesen nagyobb mértékben tett eleget sikeresen bizonyítási kötelezettségének az alábbiak szerint:

Ad. 1. érleti díjjal kapcsolatos igény

Az alperes csatlakozó fellebbezésében alaptalanul vitatta az elsőfokú bíróság által indokaira is kiterjedően törvényesen és megalapozottan megítélt bérleti díj felmerültét és összezszerűségét. Bizonyított tény ugyanis, hogy a felperes felesége az ingatlanát értékesítette, a szerződés alapján 2006. december 31-ig a vevő felé birtokbaadási kötelezettség terhelte. Ezen időpontra az alperes jogellenes magatartásával okozati összefüggésben a felperes az építkezés továbbfolytatásához szükséges engedéllyel nem rendelkezett, ennek hiányában az építkezést nem fejezhette be. A felperesnek és családjának valahol mindenképpen laknia kellett, a perben csatolt bérleti szerződéssel a bérleti díj összegét megfelelően bizonyította, a szerződés alapján ugyanis kötelmi kötelezettsége keletkezett a bérleti díj megfizetésére, ennek tényleges megtörténtét ezért külön igazolnia nem kellett. A felperes szolgáltatta okirati bizonyítékokkal szemben sem az alperes indítványozta tanúbizonyítás, sem az alperes állítólagos személyes tájékozódására az utólag beazonosíthatatlan személyektől származó információ az alperesre kedvezőbb tényállás megállapítását nem eredményezhette volna, annak ugyanis jogi relevanciája nincs, hogy az alperes által megkérdezettek vagy a tanú látták-e vagy sem a felperest és családját a bérleti szerződés szerinti lakókörnyezetben.

Ad. 2. Illetékfizetési kötelezettség

A Ptk. 4. §-ának (4) bekezdése alapján a másik fél felróható magatartására az is hivatkozhat, aki maga sem úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. E jogszabályi rendelkezésnél fogva az a vitathatatlan tény, hogy az alperes hozzájárulásával kiadott építési engedély alapján megkezdett építkezést 2003. június 2-án jogerős határozatával az építésügyi hatóság a felperesnek felróható jogellenes magatartás miatt (az engedélytől eltérő építkezés és a műszaki vezető személyével kapcsolatos probléma) tiltotta meg, a felperest még nem fosztja meg annak lehetőségétől, hogy az építkezés folytatását akadályozó alperes jogellenes és felróható magatartására hivatkozzék. Ügydöntő jelentősége ugyanis annak van, hogy a 4 évre felfüggesztett illeték megfizetése az építkezésnek melyik fél magatartására visszavezethető késedelmével áll közvetlen oksági kapcsolatban. A felperes a saját jogellenes magatartásának orvoslásához szükséges, az építésügyi hatóság által előírt kötelezésnek 2005. április 28-ával eleget tett. Ezen időponttól az építkezés folytatásához szükséges engedély kizárólagos akadályát az alperes jogellenes és felróható magatartása képezte. Amennyiben az alperes a hozzájáruló nyilatkozatát jogellenesen nem tagadta volna meg, alappal feltételezhető, hogy a felperes 2005. június 1. napjától rendelkezhetett volna az építkezés folytatásához szükséges engedéllyel, melynek birtokában az építkezés befejezéséhez ténylegesen igénybe vett 3 hónap időtartamot figyelembe véve 2005. szeptember hónapra az építkezést be is fejezhette volna, és 2006. szeptember 26. napjáig a jogerős használatbavételi engedélyt is beszerezhetette volna. A saját jogellenes magatartása okozta késedelem mellett is tehát teljesíteni tudta volna az előírt határidőben a beépítési kötelezettségét. Ennek elmaradása

és a kirótt 330 000 forint vagyonátruházási illeték megfizetése tehát kizárólagosan az alperes jogellenes magatartásával áll közvetlen oksági kapcsolatban, ezért ilyen összegben a felperes kárát köteles megfizetni. A késedelmi pótlék azonban már nem az alperes magatartásának, hanem a késedelmes megfizetésnek következménye. Az ugyanis független az alperesnek az építkezést akadályozó magatartásától, hogy a felperes az illetéket csak 2008. november 21-én fizette meg, s hogy a befizetés napjáig összesen 304 788 forint késedelmi pótlék merült fel, amelyből méltányossági alapon az illetékügyi hatóság 155 666 forintot elengedett, mégpedig a 2007. december 31-ig kirótt, összesen 204 821 forint késedelmi pótlékból. Az illeték megfizetésének időpontjában a felperest a 2007. december 31-ig kiróttból a méltányosság gyakorlása után megmaradt 49 155 forint és a 2008. november 17-ig felmerült 50 845 forint, tehát összesen 100 000 forint késedelmi pótlék megfizetésének kötelezettsége terhelte, amit, a további késedelem miatt kirótt 49 122 forinttal együtt csak 2009. évben fizetett meg három részletben, ami az alperes magatartásával már semmilyen oksági kapcsolatban nem áll.

Ad. 3. Állagromlással kapcsolatos igény

Az elsőfokú bíróság ezen kártételt illetően indokaira is kiterjedően megalapozottan utasította el a keresetet. Akár hibás kivitelezés, akár az állagmegóvás elmulasztásának következménye miatt vált szükségessé a betonozás kijavítása az építkezés folytatásakor, az nem áll okozati összefüggésben az alperes magatartásával. Jó minőségű kivitelezés esetén ugyanis az alperesi magatartásra visszavezethető várakozási idő alatt a keresetben állított állagromlás nem következhetett volna be, illetve az megfelelő védelemmel, például takarással elkerülhető lett volna, és legfeljebb a védekezés költsége az, amit kárigényként az alperesre a felperes továbbhárított volna. Ilyen költséget azonban a felperes nem igazolt, a javítási költséget pedig az elsőfokú ítélet helyes indokai szerint magának kell viselnie.

Ad. 4. 000 forint elmaradt haszon

Az iratokhoz 8. sorszám alatt csatolt pályázati anyagból megállapíthatóan a felperes a napkollektoros beruházáshoz az állami támogatásra irányuló pályázatát 2006. április 10-én nyújtotta be, amit a GKM elfogadott és a felperessel 2007. február 8-án a támogatási szerződést megkötötte, ami bizonyítja, hogy a szerződésbe foglalt feltételek teljesülése esetén a felperes 500 000 forint állami támogatásban részesült volna. A felperes a beruházást megvalósította, 2007. november 15-én annak üzembe helyezése is megtörtént (4/F/1.). A beruházás megvalósításának határidejét illetően a pályázat és a szerződés tartalma nem egyértelmű. A szerződés 2. pontja a tervezett kezdési időpontot 2006. augusztus 1. napjában, a tervezett befejezési határidőt 2007. augusztus 31. napjában rögzíti, a III/5/G. pont szerint pedig a támogatott beruházást a tervezett határidőben, de legfeljebb a támogatási szerződés hatályba lépését (azaz 2007. február 8-át) követő 2 éven belül köteles megvalósítani. Ugyanakkor a 2006. április 7-én kelt „pénzügyi adatlap” a szerződés 2. pontjában rögzített tervezett kezdési és befejezési időpont mellett megjegyzésként azt a figyelmeztetést tartalmazta, hogy a beruházást a támogatási döntésről szóló értesítés kiküldését követő 2 éven belül kell megvalósítani, ami 2008. december 18-i lejáratú időnek felel meg. Az alperes kártérítési felelősségének fennállta

azonban anélkül is megítélhető volt, hogy a jelen per bírósága a határidő kérdésében állást foglalt volna, ami egyébként sem képezhetette feladatát. A szerződés IV/8/C. és E. pontjai alapján a támogatás folyósítása ugyan egyszerre és egy alkalommal a pénzügyi beszámoló benyújtásakor a hiánytalan elszámolást követően a kedvezményezett számlájára történő átutalással történik, s a támogatás igénybevételének kezdő napja a szerződés hatályba lépésének napja végső időpontja a beruházás befejezését követő 60. nap, a szerződés VI/12/C. pontja alapján ugyanakkor szerződésszegésnek minősült, ha a szerződéskötéstől számított 3 hónapon belül a szerződés teljesítése a kedvezményezettnek felróható okból nem kezdődött meg és a késedelmét ezen idő alatt írásban nem mentette ki. Szerződésszegésnek minősült egyébként ugyanezen pont C.) alpontja alapján, ha a kedvezményezett a pályázathoz csatolt és a jelen szerződés 5. pontjába tett bármely nyilatkozata valótlanak bizonyult.

A VI/13. pont alapján szerződésszegés esetén a támogató a jelen szerződéstől eláll és a támogatást egyidejűleg visszavonja. Ebben az esetben a szerződés a megkötése időpontjára visszamenő hatállyal megszűnik.

Tényként állapítható meg, hogy a felperes a fenti szerződésszegéseket elkövette. A pályázata benyújtásakor ugyanis 2006. április 7-én kelt nyilatkozata 9. pontjában tett kijelentésével szemben sem ezen időpontban, sem a szerződés megkötésekor az alperesnek felróhatóan a továbbépítéshez szükséges hatósági engedéllyel nem rendelkezett, így a szerződéskötéstől számított 3 hónapon belül a szerződés teljesítését sem kezdhette meg, és a késedelmét nem menthette, hogy a szükséges engedély hiányában nyújtotta be pályázatát. A felperes tehát nem volt abban a helyzetben, hogy a szerződésszegést elkerülje, részéről a szerződésszerű teljesítés fogalmilag kizárt volt, ezért megalapozottan nem állapítható meg, hogy amennyiben a támogatás folyósítása iránti igényét és a jogerős használatbavételi engedélyt 2009. február 8-ig benyújtotta volna, úgy a támogatást minden bizonnyal megkapta volna és attól kizárólag saját felróható magatartása miatt esett el. A felperes szerződésszegése ugyanis az alperes jogellenes és felróható magatartásával áll okozati összefüggésben. A felperes bebizonyította, hogy jogellenes alperesi magatartás hiányában, azaz ha az építkezést már 2005. júniusában folytatni tudta volna, úgy a támogatás igénybevételének műszaki- és jogi feltételeit is képes lett volna teljesíteni és az 500 000 forint állami támogatáshoz bizonyosan hozzájutott volna. A szerződés IV/8/E. pontjából következően ugyanis ugyanezen támogatási szerződés a szerződés megkötésének időpontjáig megvalósult beruházásra is megköthető lett volna, mely esetben a támogatás igénybevételének kezdő napja a szerződés hatályba lépésének napja, végső időpontja pedig a szerződés hatályba lépését követő 60. nap. A felperes szolgáltatta bizonyítékok alapján tehát megállapítható, hogy jogellenes alperesi magatartás hiányában a támogatás igénybevételének jogi- és műszaki feltételeit teljesíteni tudta volna, az 500 000 forintos állami támogatást megkapta volna, attól az alperesnek felróhatóan esett el, ezért a kieső támogatás összegét az alperes köteles részére kártérítésként megfizetni.

Ad. 5. Költségnövekedés az építkezés leállta miatt

Az elsőfokú bíróság a perbe bevezetett műszaki szakértő véleménye alapján megalapozottan állapította meg, hogy az alperes magatartásával okozati összefüggésben a

felperesnek 1 100 000 forintos építési költségnövekedése következett be, aminek megfizetésére a Ptk. 340. §-a (1) bekezdésén alapuló kárenyhítési kötelezettségének elmulasztása miatt nem tarthat igényt.

A Ptk. 340. §-ának (1) bekezdése alapján a károsult a kár elhárítása, illetőleg csökkentése érdekében úgy köteles eljárni, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. Nem kell megtéríteni a kárnak azt a részét, amely abból származott, hogy a károsult e kötelezettségének nem tett eleget.

A kár elhárítása már kifejlődött károkozási tényezők realizálásának megakadályozását, a kárenyhítés pedig a már bekövetkezett károkozás hátrányos következményeinek lehetséges csökkentését jelenti. A felperesnek számolnia kellett azzal, hogy az idővesztés költségnövekedéssel jár, amit a rendelkezésére állt beruházási összeg pénzügyi elhelyezésével elérhető megtakarítással teljes egészében elháríthatott volna, nála a költség-növekedéssel vagyoncsökkenés nem következett volna be. Az elsőfokú bíróság csak annyiban tévedett, hogy a kamat formájában 2005. június 1-től 2007. augusztus 10-ig elérhető megtakarítást az évi 7 %-os jegybanki alapkamattal számolva vette figyelembe, ami nem reális, mert a pénzügyi intézetek által fizetett betéti kamatok összege mindenkor alacsonyabb a jegybanki alapkamathoz. A jegybanki alapkamat ugyanis csak a Nemzeti Bank és a kereskedelmi bankok közötti hitelügyletekben érvényesített kamatmérték. Az adott időszakban az OTP-nél a napi kamatozású, bármikor megszüntethető megtakarítási számla kamata az adott időszakban 5,4 - 6,8 % között változott, de létezett 1 hónapos folyamatos lekötésű megtakarítási számla is, ami ennél kedvezőbb kamatozást is biztosíthatott. A folyamatos rendelkezésre tartás szükségessége mellett is tehát a felperesnek lehetősége lett volna arra, hogy a 8 384 000 forintos, állítása szerint 2005. júniusában is rendelkezésére állt tőkéjét úgy fektesse be, hogy ahhoz kamatvesztés vagy maximum 1 havi kamatvesztés mellett bármikor hozzájuthasson, s ez esetben ez utóbbi 1 havi kamatvesztést érvényesíthette volna kártérítésként. Tekintve, hogy mind a napi kamatozású, mind a folyamatos 1 hónapos lekötésű megtakarítási számlákon elhelyezett pénzeszközök után elérhető kamat mértéke pénzügyi intézetenként is változó volt, a felperes kárenyhítési kötelezettségének teljesítésével realizálható megtakarítás pontos összege nem számítható ki. A Pp. 164. §-ának (1) bekezdése alapján azonban a felperest terhelte volna annak bizonyítása, hogy az építési költség-növekedés meghaladja az elérhető kamat mértéket, amit a felperes nem bizonyított.

Ad. 6. Többlethasználati díj

Az ítélet nem osztotta az elsőfokú bíróság azon álláspontját, hogy a felek között az alperes többlethasználatára hallgatolagos, ingyenes megállapodás állt volna fenn.

Az adásvételi szerződés rajzos melléklete kifejezte a felek elképzelését a használati megosztásról, még ha a szerződés tartalma területi számítási hibával terhelte is. A felperes a megegyezés reményében tett az alperesnek területi engedményeket, az írásbeli keresethez F/1. és F/2. alatt csatolt leveleiben a felperes az építkezés mielőbbi folytatása, az alperes hozzájáruló nyilatkozatának megszerzése végett tett a jognyilatkozat pótlása iránti per megindítását követően 2005. júliusában és októberében ingyenes területi engedményeket, akár még a tulajdonjog visszaszármaztatását is vállalta volna. A megegyezéstől azonban az

alperes elzárkózott, mely lehetőséggel a felperes is számolt, és egyezségi ajánlatában kifejezetten is megfogalmazta, hogy amennyiben az egyezségi feltételeket az alperes nem fogadja el, úgy az eredeti telekhatár szerinti birtokba adást fog kérni. A szerződés szerinti használati határvonal kialakítása azonban **H. S.** szakértő véleménye szerint is kivihetetlen. A bíróság az alperesnek a szerződés érvénytelenségére vagy a tulajdoni hányadok módosítására irányuló kereseti kérelmét jogerősen elutasította. Az alperes a tulajdoni hányadát 120 m²-rel meghaladó többletterületet használ, és a feleknek a perben megismert viszonyában szóba sem jöhet közöttük, hogy a felperes az alperesnek hallgatólagosan, ráutaló magatartással ingyenesen biztosította volna a többlethasználatot, az ingyenességgel alappal az alperes sem számolhatott. Ezért téves az elsőfokú bíróság azon álláspontja, hogy a felperes visszamenőleges hatállyal tette volna visszterhessé a hallgatólagos megállapodás szerinti ingyenes használatot a 2009. szeptember 2-i kereset kiterjesztésével.

A kifejtettek következtében az alperes köteles 2005. június 1-től 2008. szeptemberével bezárólag a felperesnek a szakértő által megállapított összegű használati díjat megfizetni az alábbiakban részletezettek szerint:

2005. június 1-től december 31-ig	64 820 Ft-ot (7 x 9 260 Ft),
2006. évre	000 Ft-ot (12 x 9 750 Ft),
2007. évre	120 Ft-ot (12 x 10 260 Ft) és
2008. január 1-től szeptember 30-ig	97 200 Ft-ot (9 x 10 800 Ft),
mindösszesen:	140 Ft-ot

A fentebb részletezettek szerint tehát az ítéletábra a felperes keresetét 1 547 140 forint tőkeösszeg erejéig találta megalapozottnak, amely tőkeösszegre az alperes marasztalását felemelte és mellőzte az alperes késedelmi kamat fizetésére kötelezését, mivel a felperes sem az írásbeli keresetében, sem az összegszerűsége folytatott eljárásban késedelmi kamatigényt - az építési költségnövekedés kivétel - nem támasztott. Az elsőfokú bíróság a Pp. 215. § -át megsértve kötelezte a bérleti díj középátlagos idejétől a kereseten túlterjeszkedve az alperest késedelmi kamat megfizetésére, ezért ezen ítéleti rendelkezést mellőzte.

Az ítéletábra az alperes viszontkeresetét az elsőfokú bíróság által alaposnak ítélt részében is megalapozatlannak találta a következők miatt:

Az adásvételi szerződés megkötésekor és a 2002. november 19-i megállapodás megszületésekor a **V.** utcában vízvezeték nem volt. Az alperes a **Sz.** és a **V.** utca kereszteződésében volt, az alperesi ingatlanon kívül eső vízóraaknából vezette be az ingatlanára a vizet, és a felperes ezen alperesi vízvezetékre kívánt rácsatlakozni annak érdekében, hogy vízvételi lehetősége legyen. 2004. évben a **V.** utcába is bevezették a vizet, amelyre a felperes és az alperes is közvetlenül rácsatlakozott, és a felperes a **V.** és **Sz.** utca sarkán, a telekhatáron kívül lévő vízaknát helyezte át a saját telekrészére, amit **C. J.** tanú végzett el, és a 9.P.21.320/2007/17. sorszámú jegyző-könyvhöz 17/T/1. alatt mellékelte egyszerű vázrajzzal illusztrált is. A tanú az alperes által részére kifizetett 160 000 forint vállalkozói díjból e munka díját jelölte meg 70 000 forintban. A **C. J.** által végzett

munka nem csupán a tanú vallomásából, hanem a feleknek a 9.P.21.320/2007/24. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyvben rögzített egyező nyilatkozatából is ekként rekonstruálható.

A felek ez utóbbi tárgyalási jegyzőkönyvben rögzített nyilatkozataikban egyezően adták elő azt is, hogy a 2002. november 19-i megállapodás 2. pontjában a felperes által áthelyezni vállalt régi vízóraakna nem azonos a **Sz.** utca és **V.** utca kereszteződésében lévő vízóraaknával. A megállapodás szerinti vízóraakna a felperes által megvásárolt ingatlanrészén volt, amelyre a tervek szerint is a felperes a házat ráépítette, és ennek kiváltására vállalta a megépítendő válaszerítés vonalába az új vízóraakna kiépítését külön-külön két vízóra kialakítással. Ennek megvalósítása azonban a **V.** utcába lefektetett gerincvezetékre csatlakozást követően okafogyottá vált, miután mind az alperes, mind a felperes önállóan, a korábbtól független új vezetékekkel csatlakozott rá a gerincvezetékre, és ennek megfelelően kellett a vízóraaknát is önállóan kialakítani, amely munkát teljesen végezte el **C. J.** tanú.

Az elsőfokú bíróságnak a vízóraakna áthelyezésével kapcsolatos ténymegállapításai tehát a hivatkozott peradatoknak, többek között a 24. sorszámú jegyzőkönyvben az alperes személyes nyilatkozatának is ellentmondanak. Az elsőfokú bíróság a megállapodástól független vízóraakna kiépítésének költségét tehát megalapozatlanul hárította a felperesre, annak beszámításával az alperes marasztalásának tőkeösszege nem csökkenthető.

A pertárgyérték a legmagasabb kereseti- és viszontkereseti kérelem összege alapján határozandó meg, így az 8 781 587 forint volt, ami állt a 6 972 587 forintos kereseti és a legmagasabb 1 809 000 forintos viszontkereseti értékből. Ebből a felperes 3 083 600 forintot nyert meg (1 809 000 Ft viszontkereset, 315 000 Ft bérleti díj, 330 000 Ft illeték, 500 000 Ft elmaradt haszon és a legmagasabb éves használati díj 129 600 Ft), ami 35 %-os pernyertességi arányt jelent, szemben az alperes 5 697 987 forintos 65 %-os pernyertességével. A felek által megtérítendő kereseti- és viszontkereseti illeték összege is ilyen arányban oszlik meg közöttük, ezért a felperes által fizetendő kereseti illeték összegét az ítélet tábla a rendelkező rész szerint leszállította, míg az alperes által fizetendő kereseti- és viszontkereseti illeték összegét felemelte.

Az elsőfokú bíróság az alperest a marasztalási összeg után kötelezte a felperes javára a jogi képviseleti díjból álló perköltség megfizetésére, ami arra enged következtetni, hogy a perköltségviselésről nem a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése, hanem (2) bekezdése alapján határozott. Ez utóbbi törvényhely lehetőséget ad arra, hogy ha a per kártérítésre irányul vagy egyéb olyan követelés iránt folyik, amelynek összecszerű megállapítása bírói mérlegeléstől függ, az ellenfelet akkor is kötelezni lehet a terhére megállapított marasztalási összegnek megfelelő perköltség megfizetésére, ha a bíróság a követelt összegnél kevesebbet ítélt ugyan meg, de a követelt összeg nem tekinthető nyilvánvalóan túlzottnak.

Az ítélet tábla álláspontja szerint a perköltségviselésről a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alapján kellett volna az elsőfokú bíróságnak határoznia, a legmagasabb kereseti kérelme ugyanis a felperesnek még az ítélet tábla által felemelt marasztalási összeghez képest is eltúlzott volt, különösképpen igaz ez az elsőfokú ítéleti marasztalás összegére, ezért a

perben túlnyomórészt pernyertes alperes perköltség fizetésére nem kötelezhető, az erre vonatkozó elsőfokú ítéleti rendelkezést az ítéltábla mellőzte.

A felek a perben felmerült szakértői költséget közel azonos arányban viselték, a szakvéleményezést igénylő kérdésekben pervesztesek lettek, ezért az ítéltábla a marasztalás tőkeösszegének felemelése mellett is változtatás nélkül egyetértett az elsőfokú bíróság azon álláspontjával, hogy a felmerült szakértői költséget a felek az előlegezésük arányában kötelesek viselni.

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

A fellebbezési eljárásban a felperesi fellebbezés és az alperesi csatlakozó fellebbezés alapján a pertárgyérték 2 825 922 forint volt, amelyből a felperes 55 %-ban lett pernyertes. Az első- és másodfokú tiszta pernyertesség számítása alapján összességében a perben az alperes bizonyult nagyobb arányban pernyertesnek, ezért az ítéltábla a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (2) bekezdés a) pontja és (5), valamint (6) bekezdése alkalmazásával a tevékenységgel arányos együttes első- és másodfokú perköltség megfizetésére kötelezte a felperest a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alapján az alperes javára.

Kötelezte a feleket a pervesztességükre eső, az illetékfeljegyzési joguk folytán előzetesen le nem rótt fellebbezési, az alperest ezen felül a csatlakozó fellebbezési illeték megfizetésére külön felhívásra az állam javára a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése és 15. §-ának (1) és (3) bekezdései alapján. Az ítéltábla az írásbafoglaláskor észlelte, hogy az illeték összegének megállapításakor hibát vétett, amit a Pp. 224. § (1) bekezdése alapján - külön végzés meghozatalát mellőzve - kijavított, és ítélete rendelkező részében már a helyes összeget foglalta írásba.

D e b r e c e n, 2010. október 28.

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

A kiadmány hitelül:

- kiadó -