

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Szegedi Ítéltábla dr. Vígh Attila ügyvéd által képviselt **felperes neve (címe)** alatti székhelyű felperesnek - dr. Tímár Gyöngyi ügyvéd által képviselt **BÉKÉSSZENTANDRÁS NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA** 5561 Békésszentandrás, Hősök tere 1. szám alatti székhelyű alperes ellen kártérítés iránt indított perében a Békés Megyei Bíróság 2008. szeptember 17. napján kelt 12.G.40.026/2008/8. számú ítélete ellen a felperes 9. sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét **helybenhagyja.**

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 100.000.- (Egyszázezer) Ft fellebbezési eljárási költséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S :

A felperes tulajdonát képezi a **cím 1** alatt felvett gazdasági épület és udvar megnevezésű ingatlan, amely kereskedelmi és szolgáltató gazdasági területként van nyilvántartva a településrendezési terv szerint. A felperes az ingatlant lakótelekként kívánta értékesíteni, ezért 2005. év elején ügyvezetője felvette a kapcsolatot az alperesi önkormányzattal az ingatlan lakótelekké történő átminősítése érdekében. **Személy 1** akkori polgármester tájékoztatta az ügyvezetőt arról, hogy a felmerülő költségek átvállalása ellenében nincs akadálya a rendezési terv módosításának, amely 9 hónapot vesz igénybe. A felperes 2005. április 4-én benyújtott kérelmét az alperes illetékes bizottsága 2005. április 20. napján tárgyalta, határozatában támogatta a fejlesztési elképzelést. Ezek után a képviselő-testület 145/2005. (IX. 13.) számú határozatával hozzájárult a Békésszentandrás Nagyközség rendezési tervének a **perbeli** ingatlant érintő módosításához.

A felperes 2005. október 21-én adásvételi előszerződést kötött **személy 2** vevővel a fenti ingatlanra. A megállapodásban rögzítették, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerint gazdasági épület rendeltetésű ingatlan a helyi önkormányzat képviselő-testülete 145/2005. (IX. 13.) határozata alapján a rendezési terv módosításával lakóterületként válik értékesíthetővé. Megállapodtak, hogy az ingatlanra - annak lakóház építésére alkalmas területté történő átminősítése esetén - 2006. április 31. napjáig 20.000.000.-Ft + 25 % ÁFA vételár ellenében adásvételi szerződést kötnek. A szerződés 3. pontja szerint a vevő az előszerződés aláírásával egyidejűleg átadott 4.000.000.-Ft foglalót az eladónak, amely a vételárban elszámolásra kerül. A felperes kötelezettséget vállalt, hogy a rendezési terv módosítását az önkormányzattal és a költségeket finanszírozó **cég 1**-vel 2006. április 30. napjáig lebonyolítja. A szerződő felek rendelkeztek továbbá arról, hogy amennyiben a végleges szerződés aláírása a megállapított határidőig nem valósul meg, úgy a vevő mentesül a szerződés aláírásának kötelezettsége alól, az átadott foglaló pedig a Ptk. rendelkezései alapján részére kétszeres összegben jár vissza.

Az alperes által a tervmódosítás elkészítésével megbízott **személy 3** tervező arról tájékoztatta az alperest, hogy a tervet csak tömbméretű területre lehet módosítani, amely nemcsak a perbeli, hanem más ingatlanokat is érint. Az állami főépítész 2006. március 13. napján érkezett észrevétele szerint a terv módosítása a településfejlesztési koncepció módosítását is szükségessé teszi, ezen kívül további, mintegy 20 más szerv véleményét is be kellett volna szerezni a rendezési terv módosításához. Mindez 2006. év nyarára vált világossá, ezért az alperes - a 2006. őszi önkormányzati választásokra tekintettel - arra az álláspontra helyezkedett, hogy a perbeli ügyben az újonnan választott testület foglaljon állást.

A felperes és **személy 2** az előszerződésüket 2006. április 15. napján módosították akként, hogy az adásvételi szerződés megkötésére meghatározott határidőt 2007. április 30-áig meghosszabbították.

Az önkormányzati választásokat követően a Gazdasági, Pénzügyi, Településfejlesztési és Mezőgazdasági Bizottság 2007. január 29-én tartott ülést, amelyen a polgármester olyan tartalmú előterjesztést tett, miszerint a településfejlesztési koncepció módosítását nem javasolja.

Ezt követően 2007. február 1-jén a képviselő-testület 38/2007. (II. 1.) szám alatt hozott határozatot, amelyben úgy foglalt állást, hogy nem támogatja a település településfejlesztési koncepciójának módosítását, majd a 121/2007. (V.17.) számú határozatával a 145/2005. (IX. 13.) számú határozatát hatályon kívül helyezte.

A 2007. április 28. napján kelt jegyzőkönyv elnevezésű okiratban a felperes és **személy 2** rögzítették, hogy az előszerződés teljesítése az alperesi döntés következtében nem lehetséges, s megállapodtak abban, hogy a felperes a 4.000.000.-Ft összegű foglaló kétszeresét fizeti vissza a vevőnek 30 napon belül.

A felperes keresetében bízattási kár címén 4.000.000.-Ft és kamatai megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Keresete indokolása szerint az alperes képviselő-testületének határozatában bízva kötött előszerződést az ingatlan eladására, tekintettel azonban arra, hogy az alperes nem hajtotta végre a településfejlesztési koncepció módosítására vonatkozó határozatát, az előszerződésben vállaltakat teljesíteni nem tudta, vagyis nem kerülhetett sor az adásvételi szerződés megkötésére. Ennek következtében az átadott foglaló kétszeresét kellett visszafizetnie.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Védekezése szerint a felperes az adásvételi előszerződést a kellő körültekintést elmulasztva kötötte meg olyan időpontban, amikor a rendezési tervvel kapcsolatos műszaki körülmények még nem voltak tisztázottak. Hangsúlyozta, hogy nem járt el rosszhiszeműen, mindössze az igazolható, hogy a 145/2005. számú Kt. határozat felületes döntéselőkészítés eredményeként született. A képviselő-testület az időközben feltárt részletek ismeretében változtatta meg 2007. évben korábbi döntését.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Jogi okfejtése szerint a felperes a képviselő-testületi döntés ismeretében alappal feltételezhetette a rendezési terv néhány hónapon belül történő módosítását, ennek következményeként pedig azt, hogy a terület lakótelekké történő nyilvánítása lehetővé teszi számára az ingatlan korábbiakhoz képest lényegesen magasabb vételáron történő értékesítését. Ugyanakkor számolnia kellett azzal, hogy amíg a tervmódosítás nem áll rendelkezésre, a részletek műszaki megoldása nincs kidolgozva, felmerülhetnek olyan körülmények, amelyek indokolják a képviselő-testület korábbi döntésének megváltoztatását. A foglaló kétszeres visszafizetésre vonatkozó kötelezettségvállalása körében erre figyelemmel kellett volna eljárnia. E mulasztása folytán a foglaló kétszeres összegének a visszafizetése, mint kár, nem az alperes magatartásával, hanem saját át nem gondolt kötelezettségvállalásával van okozati összefüggésben, ily módon nem állnak fenn a bízattási kár megtérítésére vonatkozó Ptk. 6. §-ában írt feltételek.

Az ítélet ellen annak keresete szerinti megváltoztatása iránt a felperes élt fellebbezéssel. Hangsúlyozta, az elsőfokú eljárásban bizonyítást nyert, hogy az alperes 2005. szeptember 13-án elfogadott határozatát az azt 2007. május hónapban hatályon kívül helyező határozata meghozataláig nem hajtotta végre, időközben nem módosította. Bizonyított az is, hogy a határozat végrehajtásának akadálya nem volt, a településfejlesztési koncepció megváltoztatása illetve ezt követően a rendezési terv módosítása 2006. év nyarán megvalósulhatott volna. Álláspontja szerint a koncepciót érintően szakmai kifogás nem merült fel, a csatolt bizottsági jegyzőkönyvek tartalmából kitűnően kizárólag személyeskedések, korábbi problémák felvetése szolgált alapul ahhoz, hogy a szakbizottság nem támogatta a településfejlesztési koncepció módosítását. Mindebből következik, hogy a határozat végrehajtásának elmaradása az alperesi önkormányzat szándékos magatartására

- 4 -

vezethető vissza. Érvelése szerint téves az elsőfokú ítéletnek a kellő körültekintés hiányával kapcsolatos álláspontja. A rendelkezésre álló adatok alapján ui. a felperes

alappal bízhatott abban, hogy 6 hónapon belül realizálódik a rendezési terv módosításának elfogadása. Az hosszabb időtartamú előkészítést azért sem igényelt, mert a perbeli ingatlan lakóházak között helyezkedik el. Az ügyintézési határidő elhúzódása egyértelműen az alperes magatartására vezethető vissza, ez készítette a felperest az előszerződés módosítására is.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. Álláspontja szerint a fellebbezési előadással szemben - annak tartalmából is kitűnően - a felperes tudott a felmerült problémákról, amelyek a rendezési terv módosítását késleltették, hiszen maga is azt adta elő, hogy személyes kapcsolatot tartott az alperes polgármesterével. Az elsőfokú eljárásban megállapítást nyert, hogy a rendezési terv módosítása 5 másik ingatlant is érintett. Kiemelte, hogy a felperes az előszerződésben olyan kötelezettséget vállalt, amelynek teljesítése nem az ő, hanem az önkormányzat kompetenciája. Ezért a felperes nem felelős az előszerződés teljesítésének a megghiúsulásáért, amelyből következően a foglaló kétszeres összegének a visszafizetésére sem lett volna köteles a jogszabályi előírások szerint.

A fellebbezés nem alapos.

A Pp. 3. § (2) bekezdése szerint a bíróság - a törvény eltérő rendelkezése hiányában - a felek által előterjesztett kérelmekhez és jognyilatkozatokhoz kötve van. A bíróság a fél által előadott kérelmeket, nyilatkozatokat nem alakszerű megjelölésük, hanem tartalmuk szerint veszi figyelembe.

A bíróságnak a felek jognyilatkozataihoz való kötöttsége nem jelenti azt, hogy ha valamelyik fél a perbeli jogviszony jogi minősítését illetően tévesen rossz jogcímet jelöl meg, azt a bíróság a határozata meghozatalánál ne minősíthesse a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően, ha a helyes minősítéshez valamennyi bizonyíték, adat rendelkezésre áll (EBH. 2004/1143.). A jogcím téves megjelölése esetén tehát a bíróságot a kereseti kérelemben megjelölt jogcím nem köti (BDT. 2007/1543. Komplex jogtár).

A felperes keresete jogcímét a Ptk. 6. §-ában jelölte meg. Előadása szerint kára abból származott, hogy az alperes nem hajtotta végre a városrendezési terv módosítására vonatkozó határozatát.

Az államigazgatási szervnek a közhatalom gyakorlása során kifejtett szervező, intézkedő tevékenységével vagy ennek elmulasztásával okozott kárt államigazgatási jogkörben okozott kárnak kell tekinteni (PK. 42. számú állásfoglalás).

Az egységes bírói gyakorlat szerint az önkormányzat azon tevékenysége, amely a városrendezési terv megállapítására, módosítására irányul, a közhatalom gyakorlása körében kifejtett szervező, intézkedő tevékenység, és az ennek során bekövetkezett kár államigazgatási jogkörben okozott kárnak minősül.

Az elsőfokú bíróság nem e jogszabályhely alapján bírálta el a felperes keresetét. Tekintve azonban, hogy rendelkezésre állnak mindazok az adatok, amelyek szükségesek a jogvita Ptk. 349. §-a szerinti elbírálásához, a kifejtettek alapján nem volt eljárásjogi akadálya annak, hogy az ítéletábra a fellebbezést érdemben vizsgálja.

A Ptk. 349. § (1) bekezdése szerint államigazgatási jogkörben okozott kárért a felelősséget csak akkor lehet megállapítani, ha a kár rendes jogorvoslással nem volt elhárítható, illetve a károsult a kár elhárítására alkalmas rendes jogorvoslati lehetőségeket igénybe vette.

A Ptk. 339. § (1) bekezdése kimondja, aki másnak jogellenesen kárt okoz, köteles azt megtéríteni. Mentessül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

Az államigazgatási jogkörben okozott kártérítési felelősség csak a fentiekben írt speciális és általános feltételek együttes megvalósulása esetén áll fenn.

A jelen ügyben nem állapítható meg az alperes magatartásának felróhatósága, továbbá hiányzik az okozati összefüggés is az alperesi intézkedés és a felperes bekövetkezett kára között.

Az alperes képviselő-testületének 145/2005. (IX. 13.) számú határozata csupán az alperesi képviselő-testület szándéknyilatkozataként értékelendő a településrendezési terv felperes kérelme szerinti módosítását illetően.

A területrendezési tervet elkészíteni, illetve módosítani csak az erre vonatkozó szakmai előírások és jogszabályban meghatározott rendelkezések alapján lehet (1997. évi LXXVIII. törvény - továbbiakban Étv. - 9. § (1) bekezdés) az előkészítés során szakhatóságok véleményét kell beszerezni (Étv. 9. § (2) bekezdés). Jelen esetben a tervezési szakban vált ismertté az, hogy a határozatban szereplő módon (kizárólag a **perbeli** ingatlant érintően) nem valósítható meg a településrendezési terv módosítása, továbbá, hogy az érintett területrészt lakóövezetté nyilvánításához a településfejlesztési koncepció módosítása is szükséges. Nem róható az alperes terhére, hogy ezen körülmények ismeretében a továbbiakban nem támogatta a terv módosítását és a hozzájárulást tartalmazó korábbi határozatát hatályon kívül helyezte.

Ezt meghaladóan hiányzik az okozati összefüggés is a felperes kára és az alperes intézkedése között. A felperes kárát abban jelölte meg, hogy az adásvételi szerződés megkötésének megghiúsulása folytán az átvett foglaló kétszeres összegét kellett visszafizetnie a vevőnek. A 2005. október 21. napján kelt adásvételi előszerződés 5. pontja az átadott foglaló sorsát illetően a Ptk. rendelkezéseinek alkalmazását rögzíti. A Ptk. 245. § (1) bekezdése értelmében a foglaló kétszeres összege visszafizetésének kötelezettsége akkor terheli a foglalót kapó felet, ha felelőssége megállapítható a teljesítés megghiúsulásáért. A perbeli esetben a vevő előtt ismert

volt, hogy a terület nem minősül lakóövezetnek, az átminősítés kapcsán a rendezési terv módosítása előkészületi szakaszban van. A felperes az ennek kapcsán őt terhelő kötelezettségnek eleget tett (a kérelmet benyújtotta, gondoskodott a költségviselésről). Az érdekkörén kívül eső körülmény az, hogy az alperes határozatát visszavonta és nem történt meg a rendezési terv módosítása, aminek következtében a vevőnek már nem állt

érdekében az adásvételi szerződés megkötése. A felperest tehát a szerződés megkötéséért felelősség nem terheli. Így nem állt fenn jogszabályi kötelezettsége a foglalt kétszeres összegének visszafizetésére, ezért ha azt megfizette, az független az alperes magatartásától.

A fentiekben túl megjegyzem az ítélet táblájában, osztja az elsőfokú bíróságnak azt az álláspontját, miszerint a felperes követelése a Ptk. 6. §-a alapján sem megalapozott. E jogszabályhely szerint a bíróság a kárnak egészben vagy részben való megtérítésére kötelezheti azt, akinek szándékos magatartása más jóhiszemű személyt alapos okkal olyan magatartásra indított, amelyből őt önhibáján kívül károsodás érte.

A biztatási kár bármelyik tényállás-elemének hiánya kizárja annak érvényesíthetőségét. A törvény szerint a kár megtérítésére csak az önhibáján kívül kárt szenvedő fél jogosult. A perbeli esetben az önhiba hiánya a felperes részéről nem állapítható meg, az a tény ugyanis, hogy - a fentiekben kifejtettek szerint - szükségtelenül fizette ki a követelt 4.000.000.-Ft-ot a vevőnek, kizárja az alperes kártérítési kötelezettségének megállapíthatóságát.

Mindezekre tekintettel az ítélet táblájában az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét - a kifejtettek szerinti eltérő jogi indokolással - a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helyben hagyta.

Az eredménytelenül fellebbező felperes a Pp.78. § (1) bekezdése alapján köteles az alperes jogi képviselőjével felmerült 32/2003. (VIII. 22.) IM. rendelet szerint megállapított másodfokú perki költségének a megfizetésére.

S z e g e d, 2009. január 28.

Dr. Szeghő Katalin sk.	Zanócné dr. Ocskó Erzsébet sk.	Dr. Rakita Zsuzsanna sk.
a tanács elnöke	előadó bíró	táblabíró