

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Szabó Róbert Ügyvédi Iroda (felperesi képviselő címe; ügyintéző: dr. Szabó Róbert ügyvéd) által képviselt **felperes neve (felperes címe)** felperesnek - a Dr. Rostási-Szabó Ügyvédi Iroda (**alperesi képviselő címe**, ügyintéző: dr. Rostási-Szabó Csilla ügyvéd) által képviselt **I. rendű alperes neve I. rendű és II. rendű alperes neve II. rendű** (mindketten **alperesek címe**) alperesek ellen kártérítés megfizetése iránt indított perében a Fejér Megyei Bíróság 2010. május 11. napján meghozott 27.P.20.261/2010/5. szám alatti ítélete ellen a felperes részéről 6. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alpereseknek egyetemlegesen 150.000 (százötvenezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes módosított keresetében elsődlegesen 8.288.224 forint, másodlagosan 8.385.285 forint, harmadlagosan 8.436.326 forint és törvényes mértékű késedelmi kamatai egyetemleges megfizetésére kérte kötelezni az alpereseket.

Előadta, hogy a 2003. december 31-én megkötött adásvételi szerződéssel 15.000.000 forintért megvásárolta az alperesektől a perbeli beépítetlen terület megjelölésű ingatlant. A szerződésbe foglalt nyilatkozata szerint vállalta, hogy a telket négy éven belül beépíti. E kötelezettsége 2007. december 31-ei lejáratára figyelemmel 2006. november 15-én vállalkozási szerződést kötött **K. F**-el és **H. Zs**-val mint megrendelővel, amelyben azt vállalta, hogy az ingatlanra tervezett egyik társasházi lakást 26.600.000 forint ellenében felépíti részükre. Ezután 2007. január 2-án adásvételi szerződést kötöttek, amellyel a telek 407/931 hányadát értékesítette

az építetőknek. Az építkezést előkészítő munkák során általa készített talajmechanikai szakvéleményből szerzett tudomást arról, hogy korábban a telek teljes területe bányagödör volt, ezért a talaj teherbírása nem megfelelő. Emiatt az épületet vasbetonlemez alapozással kell ellátni, ami jelentősen megemeli a várható kivitelezési költségeket. Az alapozási munkák megkezdése után derült ki, hogy a felszín alatt öntözőcsövek és a szomszédos ingatlanokat kiszolgáló víz- és gázvezetékek húzódnak, valamint a bal oldali lakóház gázfogadó szekrénye is a perbeli ingatlanon található. A vezetékek nyomvonalának feltárásakor azt is megállapította, hogy a telek utcafronti szélessége és a hivatalos térképmásolatokon feltüntetett adatok között körülbelül 40 cm-es eltérés van. Miután értesítette az építetőket ezekről a körülményekről, ők a vállalkozási és az adásvételi szerződések felbontását kezdeményezték, amelyre 2007. április 17-én került sor. Ezután a 2007. december 28-án megkötött adásvételi szerződéssel az ingatlant eladta **Sz. J-nénak**. A vételárat 13.000.000 forintban határozták meg rögzítve, hogy azt teljes mértékben kiegyenlítettnek tekintik, mivel beszámították a vevőnek az eladó felé fennálló ugyanilyen összegű kölcsönkövetelésébe.

A felperes érvelése szerint az alperesek megszegték a Ptk. 367. §-ában előírt tájékoztatási kötelezettségüket azzal, hogy nem hívták fel a figyelmét a telek feltöltöttségére és utcai méretének hiányára, a felszín alatt található vezetékekre, valamint arra, hogy a szomszédos ingatlan tulajdonosa használja az ottlévő járdát. E szerződésszegés miatt az alperesek a Ptk. 339. §-a alapján kártérítési felelősséggel tartoznak, mivel a felsorolt körülmények ismeretében nem vette volna meg a telket, így mentesült volna az azzal kapcsolatos kiadásoktól. Az őt ért káron belül 1.383.000 forintban összegezte a megkezdett építkezéssel kapcsolatban felmerült és másra át nem hárítható beruházási költségeit. Ezen felül elsődleges keresetében - a pénzbefektetéssel elérhető megtakarításokra hivatkozva - az általa kifizetett vételár jegybanki alapkamatokkal megnövelt összege és a hozzá befolyt vételár különbözeteként 6.905.224 forint megfizetését igényelte. Másodlagos keresetében a beruházás megghiúsulása miatt az elmaradt üzleti haszna megtérítésére tartott igényt, amit a telek várt vételárához kapcsolódóan 3.012.282 forintban, az egyik társasházi egységre vonatkozóan pedig további 3.990.000 forintban jelölt meg. Harmadlagos keresetében a telek értékcsökkenésére alapította követelését. Ezen belül 5.053.326 forintban jelölte meg az építkezéshez szükséges mélyalapozási módszer többletköltségét, további 1.500.000 forintban a szabálytalan gépészeti vezetékek elhelyezkedéséből adódó értékcsökkenést, az utcafronti szélesség hiánya miatt pedig 500.000 forintot számított fel.

Az alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Állításuk szerint nem tudtak arról, hogy a perbeli ingatlan korábban bányatelek volt és annak talaját feltöltötték, amit az is bizonyít, hogy a megbízásukból készített építési tervek is hagyományos sávalapozást tartalmaznak. Rámutattak, hogy a felperes részére 2007. január 17-ére elkészített építési tervek szintén sávalapozást írtak elő annak ellenére, hogy a 2006. november 22-i talajmechanikai szakértői vélemény ezt az alapozási módszert kifejezetten elvetette. Vitatták, hogy másik ingatlant kiszolgáló ivóvízvezeték húzódik a telek alatt, ők egy öntözőrendszerről tudtak, amelyről szóban tájékoztatták a felperesi ügyvezetőt. Hangsúlyozták, hogy

az ingatlant terhelő gázvezeték-szolgalmi jogot az ingatlan-nyilvántartás is feltünteti, abban pedig megegyeztek a bal oldali szomszédokkal, hogy a körülbelül 10 cm-re belógó gázmérőt áthelyeztetni a saját telkére. Hangsúlyozták, hogy nem tudtak a telek utcafronti méretkülönbségéről, de annak fennállását a felperes sem bizonyította. Érvelésük szerint eljárásuk következtében a felperest nem érte kár, a felperes az általa állított anyagi veszteségek mértékét és felmerülését sem bizonyította.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította és kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alpereseknek egyetemlegesen 300.000 forint perköltséget.

Az ítélet jogi indokolása szerint az alperesek teljeskörűen tájékoztatták a felperest az eladott telek általuk ismert adottságairól, melyekről a felperes akkori ügyvezetője a telek megtekintésével személyesen is meggyőződött. Ebből következően ismerte a szennyvíztároló, a villanyóra, a szomszédok által használt járda, a szennyvízvezeték, az öntözőrendszer, a gázfogadó, valamint a jobb oldali telket ellátó gázvezeték helyét. Az alperesek nem tudták, hogy a bal oldali telket ellátó gázvezeték is a perbeli ingatlan alatt húzódik, mint ahogy azt sem, hogy annak talaja feltöltött. A vitás gázvezeték szomszédjuk a tervektől eltérően fektette le, amelyről az alpereseket nem tájékoztatta, így arról a tőlük elvárt gondosság esetén sem tudhattak. A korábbi tulajdonosoktól sem kaptak egyértelmű tájékoztatást arra vonatkozóan, hogy a telek jelenlegi felszíne feltöltéssel alakult ki, ami az általánosnál jóval költségesebb mélyalapozást tesz szükségessé építkezés esetén. A teleknek ezt a tulajdonságát éppen annyira ismerhették, mint a felperes, ugyanis az adott településen köztudomású, hogy a környéken korábban bányaművelést folytattak, és a felöltések miatt a talaj egyes helyeken elmozdulhat. A telek utcafronti méretezésének hibájára utaló adat az alperesek előtt nem volt ismert, és annak fennállását a felperes sem bizonyította. Minderre figyelemmel az alperesek nem szegték meg tájékoztatási kötelezettségüket és nem tanúsítottak a felperes irányában jogellenes magatartást. Károkozó magatartás nélkül hiányzik a kártérítési felelősséget kiváltó konjunktív feltételek egyike (Ptk. 339. § (1) bekezdés), melynek következtében a kereset elutasításáról határozott.

Az ítélet ellen a felperes jelentett be fellebbezést, melyben annak keresetének helytadó megváltoztatását kérte.

Kifejtette, hogy a rendelkezésre álló bizonyítékok alátámasztják, hogy az alperesek a telek valamennyi általa kifogásolt tulajdonságát ismerték. Felhívta a figyelmet H. Cs. tanúvallomására, aki elmondta, hogy tájékoztatta az alpereseket a feltöltésről, mivel a telek bejárásakor elhangozott, hogy töltésterületről van szó. Ennek ismeretében az alperesek nyilvánvalóan tudták, hogy a hagyományosnál jóval költségesebb mélyalapozási módszer szükséges tekintve, hogy a II. rendű alperes építésmérnök. Utalt arra, hogy a környéken valóban felépített 12 családi házat, de azok mindegyike hagyományos sávalapozással készült, mivel a talaj szerkezete nem tért el az átlagostól. E korábbi építési tapasztalatai alapján nem következtethetett arra, hogy a perbeli telek feltöltése miatt költségesebb

beruházással kell számolnia. A felszín alatti vezetékek elhelyezkedéséről sem szerezhettek információkat a telek megtekintése útján, arról is az alpereseknek kellett volna tájékoztatást adniuk. Az alperesek érdekében állt, ezért rájuk hárult annak bizonyítása, hogy tájékoztatási kötelezettségüknek eleget tettek. Ennek bizonyítása sikertelen maradt, ezért az elsőfokú bíróság helytelenül jutott arra a következtetésre, hogy nem tanúsítottak szerződésszegő magatartást.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult.

Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság mindenre kiterjedő bizonyítási eljárás alapján helyesen állapította meg a tényállást, melyből okszerű következtetéseket levonva hozta meg ítéletét.

Az elsőfokú bíróság ítéletének jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, ezért az ítélőtábla azt teljes terjedelmében bírálta felül.

A felperes fellebbezése megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a tényállást, arra alapított érdemi döntésével az ítélőtábla egyetértett, de nem minden tekintetben osztotta az elsőfokú bíróság jogi indokolás során kifejtett álláspontját.

A felperes kártérítési követelését a Ptk. 367. § (1) bekezdése alapján arra hivatkozással terjesztette elő, hogy az alperesek nem tájékoztatták az általuk eladott telek lényeges tulajdonságairól. A tájékoztatási kötelezettség megsértése azonban nincs közvetlen okozati összefüggésben a felperes kárával. Ennek annyiban van jelentősége, amennyiben a felperes az alperesek mulasztása miatt nem értesült a teleknek azokról a hátrányos tulajdonságairól, amelyek kára keletkezéséhez vezettek. A megjelölt kár a telek hibáival áll közvetlen okozati összefüggésben.

A Ptk. 305. § (1) bekezdése szerint olyan szerződés alapján, amelyben a felek kölcsönös szolgáltatásokkal tartoznak, a kötelezett hibásan teljesít, ha a szolgáltatott dolog a teljesítés időpontjában nem felel meg a jogszabályban vagy a szerződésben meghatározott tulajdonságoknak. A 305. § (3) bekezdése kimondja, hogy a kötelezett a hibás teljesítésért felelősséggel tartozik (kellékszavatosság).

Fentiekre figyelemmel a felperes lényegében az alperesek hibás teljesítésére hivatkozik, de nem a kötelezett felróhatóságától függetlenül gyakorolható kellékszavatossági igényeit érvényesíti, hanem az alperesek kártérítő felelősségére alapítja keresetét akként, hogy magának a szolgáltatásnak a hibájából származó anyagi hátrányt jelöli meg kárként. Ily módon az alperesek kártérítési felelőssége tartalmát a Ptk. 310. §-a határozza meg, melynek értelmében a jogosult a hibás teljesítésből eredő kárának megtérítését a kártérítés szabályai szerint követelheti. A kártérítés általános szabályai szerint pedig a kötelezettek akkor mentesülhetnek a felelősség alól, ha a teljesítés során úgy jártak el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható (Ptk. 318. § (1) bekezdés és 339. § (1) bekezdés).

A perbeli jogvita elbírálása során irányadó - előzőekben felhívott - törvényi rendelkezések értelmében a felperest terhelte annak bizonyítása, hogy az alperesek hibás teljesítése következtében őt kár érte (azaz a hibás teljesítés, a kár és a kettő közötti okozati összefüggés bizonyítása). A kártérítés alóli mentesüléshez az alpereseknek azt kellett bizonyítaniuk, hogy nem nekik volt felróható a hibás teljesítés és az, hogy az eladott telek lényeges tulajdonságairól nem tájékoztatták a felperest (Pp. 164.§ (1) bekezdés).

Az ítéletábra a fentiekre figyelemmel először azt vizsgálta, hogy az alperesek által szolgáltatott dolog a teljesítés időpontjában megfelelt-e a jogszabályban vagy a szerződésben meghatározott tulajdonságoknak.

A perbeli adásvételi szerződésből az tűnik ki, hogy a felperes beépítés céljából vette meg az üres telket. Erről a szándékáról már a szerződés előkészítése során tájékoztatta az eladókat, így az alperesek előtt is tudott volt, hogy kétlakásos társasház építéséhez keresett telket. Ennek ismeretében a teleknek azon tulajdonságai miatt tartoznak az alperesek kárfelelősséggel, amelyek az adásvétel céljának megfelelő rendeltetésszerű használatot, azaz a beépíthetőséget akadályozzák vagy számottevően megnehezítik, illetve korlátozzák.

A felperes - a szerződésbe foglalt tájékoztatáson túlmenően - az ingatlan megtekintésekor megismerte a telek akkori állapotát: látta annak utcafronti szélességét, az ott húzódó, szomszéd által is használt járdát, valamint az öntözőrendszer és a gázfogadó szekrény elhelyezkedését, valamint ismertnek kell tekinteni az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett szolgálommal biztosított gázvezeték nyomvonalát. Ezekkel kapcsolatban a felperes a Ptk. 316. § (1) bekezdése értelmében nem léphet fel kárigénnyel, mivel erre irányuló jogai fenntartása nélkül az általa is észlelt - előzőleg felsorolt - tulajdonságok ismeretében döntött az adásvétel mellett.

Nem alkalmazható azonban a Ptk. 316. § (1) bekezdése a teleknek arra a két rejtett hibájára, amelyekre csak a szerződés megkötése után derült fény. A felperes az általa készíttetett talajmechanikai szakértői véleményből, illetve még ennek elkészülte előtt a szakértő közléséből tudta meg, hogy az ingatlan a korábbi bányagödör feltöltésével alakult ki, s emiatt a talajviszonyok a hagyományosnál számottevően költségesebb alapozási módot tesznek szükségessé. Majd ezt követően, a földmunkák megkezdése után észlelte, hogy a felszín alatt a baloldali szomszédos ingatlant kiszolgáló, az ingatlan-nyilvántartásban fel nem tüntetett víz- és gázvezetékek húzódnak. Az alperesek - állításuk szerint - mindezekről nem tudtak, ezért tájékoztatást sem adhattak a felperesnek.

Tekintve, hogy a telek - előzőekben megjelölt - két rejtett hibája már a felek adásvételi szerződésének megkötésekor is fennállt, ezért az ítéletábra azt vizsgálta, hogy az alperesi védekezésben felhozottak lehetővé teszik-e a kártérítési felelősség alóli mentesülésüket.

Az alperesek a szolgalmi joggal biztosított gázvezeték helyét nem vitásan megmutatták a felperesi ügyvezetőnek. Annak nyomvonalát a felperes a szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére alapot adó okiratok megtekintésével ellenőrizhette. Ez utóbbiakból kitűnik, hogy eredetileg a baloldali szomszédos telek

javára is gázvezetési szolgalmat alapítottak, amit feltüntettek a 2001. május 8-án elkészített változási vázrajzon és rögzítettek annak szöveges része 2. pontjában. Ennek bejegyzésére azonban nem került sor, ezért az alperesek a tulajdoni lapból nem tudhattak erről a gázvezetékről. Eredetileg a perbeli és a bal oldali, szomszédos telek tulajdonosa is **H. Cs.** volt, aki a peradatok szerint az őt követő tulajdonosoknak, **M. R-nek** és az alpereseknek sem adott tájékoztatást az ingatlanát kiszolgáló gázvezetékről és annak helyéről, mint ahogy azt sem közölte, hogy ivóvízvezetéke egy szakaszát is a perbeli ingatlanra fektette le. Az utóbbiról a perben tett tanúvallomása során nyilatkozott, miszerint a telke másik oldalán lévő főnyomócsőről ágaztatta le a vizet (12. jegyzőkönyv 2. oldala). Valójában az említett főnyomócső az utcán található, az arra csatlakoztatott vízvezeték pedig részben a perbeli telek alatt húzódik.

H. Cs. kétségkívül tudott a telek feltöltöttségéről is, melynek ismeretében saját házát nem sávalapozással építtette fel. Tanúvallomásából az is kiderült, hogy az alperesi vételt megelőzően nem **M. R.**, az akkori tulajdonos, hanem ő volt az, aki megmutatta a telket az érdeklődőknek, köztük az alpereseknek, mégsem állította egyértelműen, hogy tájékoztatta őket a telek feltöltöttségéről és annak alapozásbeli következményéről. Úgy fogalmazott, hogy a telek alperesi meg szemlélésekor elhangzott a „töltéstalaj” szó. Arra nem utalt, hogy ennek a jelentőségét is kifejtette az alperesek előtt. Ezt nem is tartotta szükségesnek, mivel tanúvallomása szerint a feltöltés több mint 10 évvel korábban történt, ezért szerinte már nem volt hatása az akkori talajviszonyokra.

Az ügyben jelentőséget kell tulajdonítani annak is, hogy **H. Cs.** nem tekintette magát érdektelennek a jogvita mikénti eldöntésében. Ezt egyértelműen alátámasztja a 2007. november 26-i beadványa, amelyben a tanúkénti idézése kézhezvétele után kimentette magát a következő tárgyalásról, egyidejűleg érdemi védekezést terjesztett elő bejelentve, hogy a felperesi követelést nem ismeri el, és még határidőt is kért részletes nyilatkozata megtételére (6. beadvány). Utóbb, 8. sorszám alatt is - noha nem peres fél - beadványt terjesztett elő, melyben hangsúlyozta: a telek feltöltött volta a térkép-másolatból is megállapítható. (Ezen állítását egyébként a kirendelt igazságügyi szakértő cáfolta.) A tanú e magatartásának okára éppen a felperes világított rá, mikor arra utalt, hogy az alperesek fennálló kötelezettségeiket tovább háríthatják az eladójukra, végső soron akár a tanúra is.

H. Cs. tanú érdekeltsége miatt nem tekinthető elfogulatlannak a felperes kérelmére tett 2007. április 20-i keltezésű írásbeli nyilatkozata sem, amelyben - szóbeli vallomásától eltérően - biztosan állította, hogy a telek bejárásakor **M. R.** jelenlétében tájékoztatta az alpereseket a feltöltésről és az összes közmű helyéről is. Az írásbeli „Feljegyzésben” foglaltaktól eltérően **M. R.** tanúvallomásából kiderült, hogy ő a telek bejárásakor nem volt jelen, az alperesekkel először az adásvételi szerződést készítő ügyvédnél találkozott. Ezzel egybehangzóan pontosította tanúvallomását **H. Cs.** is, így a Feljegyzés tartalmi valósága megdőlt tekintve, hogy soha nem került sor olyan telekbejárásra, amelyen **M. R.** résztvett. A peradatok szerint továbbá nyilatkozattételre a felperesi kft. akkori ügyvezetője kérte fel **H. Cs-t**, a Feljegyzés megjelölésű okirat elkészítésére dr. **S. E.** ügyvédi irodájában három nappal azt

követően került sor, hogy a felperes felbontotta az építetőkkel kötött vállalkozási és adásvételi szerződéseket. Dr. **S. E.** tanú vallomásából kitűnik, hogy a felperesi kft. perbeli szerződéseit ő készítette és ellenjegyezte, köztük az alperesekkel és az építetőkkel megkötött szerződéseket és az utóbbiak felbontásáról szóló okiratokat. Ezek a körülmények arra utalnak, hogy **H. Cs.** már tanúkénti idézése, illetve e per megindítása előtt értesült arról, hogy a felperesnek követelése van a telekkel kapcsolatban, későbbi nyilatkozatai erre figyelemmel a saját felelőssége elhárítását célozták.

Az előzőek szerint **H. Cs.** írásbeli nyilatkozata és érdektelennek nem tekinthető, ellentmondásos vallomása nem alkalmas annak bizonyítására, hogy az alperesek tudtak a perbeli telek rejtett hibáiról. Ezzel szemben az alperesi előadást erősíti az a körülmény, hogy a részükre készített építési tervek hagyományos sávalapozást írtak elő, amelyre megkapták az építési engedélyt. Erre figyelemmel nem volt okuk arra következtetni, hogy a talaj teherbírása nem megfelelő.

Összefoglalva az előzőeket megállapítható, hogy az alperesek nem tudtak és a tőlük elvárt gondosság betartása mellett sem tudhattak a perbeli ingatlanra szabálytalanul elhelyezett közművezetésekről és arról, hogy a talaj feltöltéssel alakult ki, amely építkezés esetén a hagyományosnál költségesebb alapozási módot tesz szükségessé. E lényeges tulajdonságok ismeretének hiányában a felperes felé fennálló tájékoztatási kötelezettségüket sem sérthették meg. Erre figyelemmel a Ptk. 210. §-án keresztül érvényesülő 339. § (1) bekezdésében foglalt általános kártérítési szabály szerint mentesülnek a hibás teljesítés jogkövetkezménye alól, mivel a felperessel létrejött adásvételi szerződés megkötése során úgy jártak el, ahogy az adott helyzetben általában elvárható volt.

A kifejtettek szerint a kereset elutasítására az alperesek mentesülése adott alapot. Ettől függetlenül az ítélőtábla rámutat arra, hogy a felperes által megjelölt kárai bekövetkezése sem bizonyított.

Az elsődleges kereseti kérelemben előadott követelése kapcsán a felperes az általa kifizetett vételár és jegybanki alapkamatainak összege, valamint a hozzá befolyt vételár különbözetének a megtérítésére tartott igényt. A felperes ekörben lényegében kárként értékeli azt, hogy utóbb kisebb összegért értékesítette a perbeli ingatlant, mint amennyiért vette, különös tekintettel az általa kifizetett vételár azóta elérhető kamataira.

Az eredetileg kifizetett vételár azonban ellenszolgáltatás volt, azt kamataival együtt befektetési összegként kezelni nem lehet, ezért az utóbb elért kisebb eladási árral összevetve a különbözetet nem lehet automatikusan kárnak tekinteni. A felperesi kft. ráadásul a perben - nem vitatottan - az ingatlant az egyik tagjának, tulajdonosának adta el ténylegesen készpénzfizetés nélkül, mert a vételárat - a felperesi előadás szerint - a **Sz. J-né** vevő által nyújtott kölcsön kiegyenlítésével rendezték. Az elidegenítés során megjelölt alacsonyabb vételár tehát a felperes saját döntése következtében alakult ki, mivel nem szabad piacon, hanem a kft. érdekeltségi körébe tartozó személynek értékesítette az ingatlant, így pedig a keresletnek nem volt hatása a vételárra.

A felperes mindhárom kereseti kérelmében 1.383.000 forintot számított fel a megkezdett építkezéssel felmerült költségei ellentételezésére. Ezek a kiadások azonban kárnak nem minősülnek a következők miatt.

A felperesi ügyvezető előadásából kitűnik, hogy a felperes már a megrendelővel kötött vállalkozási szerződés létrejötte előtt értesült **W. A.** szakértőtől arról, hogy a talajadottságok miatt alapozási nehézségek lesznek, a 2006. november 22-i keltű talajmechanikai szakvélemény pedig már konkrét adatokkal alátámasztva tette egyértelművé a talajfeltöltést és következményeit. A felperes az építési engedély jogerőre emelkedése napján, 2007. március 9-én mindezek ismeretében kezdte meg az építkezést: vagyis az ezután felmerült építési költségei saját magatartására, elhatározására vezethetők vissza. A beruházási költségeket egyébként sem lehet önmagában kárnak tekinteni, csak ha valamely károkozó körülmény folytán ezek felmerülte a fél vagyonában értékcsökkenést eredményez, így pl. ha beruházás nem éri el a célját. Adott esetben azért nem valósult meg a tervezett felépítmény, mert a felperes azt nem kívánta megvalósítani, az ingatlant eladta; azt ugyanakkor nem bizonyította, hogy az értékesítés egyedüli oka az alperesek hibás teljesítése volt. Ezzel szemben a felperes maga adta elő (32. számú jegyzőkönyv 8. oldal), hogy nem a talajadottságok miatt döntött az építkezés befejezése mellett, hanem azért, mert az általa kötött vállalkozási szerződés megrendelői felé szolgáltatott építési terv szerinti átjáró út alatt húzódtak a szomszéd telek közművezetékei. E vezetékek egy része azonban az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett szolgalmi jog alapján került az ingatlanon átvezetésre, másik része pedig a szomszédos ingatlan volt tulajdonosának jogellenes magatartására vezethető vissza. Így a felperesi beruházási költségek nem az alperesek károkozó magatartása folytán merültek fel, ezért azok a Ptk. 355. § (4) bekezdése szerinti kárnak sem minősülnek.

A másodlagos kereseti kérelemben megjelölt elmaradt üzleti haszon érvényesítésekor a felperes a megrendelőivel kikötött vállalkozói díjat és vételárat veszi alapul: ezekkel összefüggésben azonban kár nem mutatható ki. A felperes **W. A.** szakértő szóbeli jelzését követően kötötte meg a vállalkozási szerződést, majd a talajmechanikai szakvélemény birtokában írta alá korábbi megrendelőivel az adásvételi szerződést, vagyis e megállapodások már a felperes üzleti kockázata körében keletkeztek. Emiatt felbontásuk nem értékelhető kárt keletkeztető körülményként. Ezen túl a felperes azért esett el a várt haszontól, mert az építkezés várható költségeit és a kialakult gazdasági viszonyokat felmérve maga döntött úgy, hogy nem valósítja meg a beruházást. Erre figyelemmel semmilyen reális alapja nincs a meg nem valósult beruházás üzleti nyereségének kárként való érvényesítésének.

Harmadlagos keresetében a felperes lényegében a szavatossági jogokkal azonos kárigényét terjesztette elő. Ezen belül nem bizonyította, hogy az ingatlan utcafronti szélességét illetően hiány mutatkozik, erre figyelemmel az e miatt felszámított 500.000 forint megtérítésének nincsen ténybeli alapja. Ezzel szemben a feltöltésből és a közművezetékek szabálytalan elhelyezéséből adódó értékcsökkenés bekövetkezése objektív alapon megállapítható lenne, melynek legfeljebb a mértéke

lehetne vitás. Ezzel kapcsolatban azonban nem hagyható figyelmen kívül, hogy a felperes a talajmechanikai szakvéleményben foglaltak ellenére először maga is hagyományos sávalapozással ellátott házat terveztetett, majd az ehhez szükséges földmunkákat megkezdte. A beruházást azonban már azelőtt leállította, mielőtt a módosított tervek szerinti vasbeton lemezalapozáshoz hozzákezdett volna. Ekképpen az utóbbi mélyalapozással kapcsolatban semmilyen kiadása nem merült fel, így az ingatlan értékcsökkenését sem lehet ehhez a nem létező költséghez viszonyítani. Az értékcsökkenés mértékének vizsgálatát az ítéltábla azért is mellőzte, mert az alperesi mentesülés folytán annak bizonyítása szükségtelen volt.

Mindezekre figyelemmel az ítéltábla a kifejtett indokolásbeli módosítással az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A Pp. 239. §-a szerint alkalmazott Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében az eredménytelenül fellebbező felperest terhelik a másodfokú eljárás során felmerült perköltségek, az általa már megfizetett fellebbezési illeték és az alperesek ügyvédjének díja. Ez utóbbi összegét az ítéltábla a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (6) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság által megállapított perköltség 50 %-ában határozta meg, amely magában foglalja az áfát is.

Budapest, 2010. november 19.

. Szabó Klára s.k.
a tanács elnöke

. Csordás Csilla s.k.. Sándor Ottó s.k.
előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül: