

A M A G Y A R K Ö Z T Á R S A S Á G N E V É B E N !

A Szegedi Ítéltábla dr. Sulyok Miklós ügyvéd által képviselt **(felperes neve, székhelye)** szám alatti székhelyű felperesnek - az Ábrahám Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Ábrahám Attila ügyvéd által képviselt **(alperes neve, székhelye)** szám alatti székhelyű alperes ellen közigazgatási jogkörben okozott kár megtérítése iránt indított perében a **(megye neve)** Megyei Bíróság - 2010. július 19. napján kelt 14.P.22.239/2009/14. számú végzésével kijavított és a 2010. szeptember 3. napján kelt 14.P.22.239/2009/18. számú ítéletével kiegészített -, 2010. június hónap 2. napján kelt 14.P.22.239/2009/11. számú ítélete ellen a felperes részéről 19., 20., 21. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés és az alperes részéről Pf.II.20.721/2010/2. szám alatt előterjesztett csatlakozó fellebbezés alapján lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T:

Az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, a megfellebbezett rendelkezéseit **részben és akként változtatja meg**, hogy az alperes által a felperes részére fizetendő marasztalás összegét összesen 1.749.573,- (egymillió-hétszáznegyvenkilencezer-ötszázhetvenhárom) Ft-ra és ezen összegből 1.389.573,- (egymillió-háromszáznyolcvankilencezer-ötszázhetvenhárom) Ft után 2002. december 28. napjától, 360.000,- (háromszázhatvanezer) Ft után pedig 2003. március 15. napjától a kifizetés napjáig járó minden késedelemmel érintett naptári félévre az adott félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatára leszállítja.

A felperes által az alperes részére fizetendő elsőfokú perköltség összegét 500.000,- (ötszázezer) Ft-ra felemeli.

A felperes által viselendő elsőfokú eljárási illeték összegét 846.000,- (nyolcszáznegyvenhatezer) Ft-ra felemeli azzal, hogy a fennmaradó 54.000,- (ötvennégyezer) Ft elsőfokú eljárási illeték az állam terhén marad.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 200.000,- (kettőszázezer) Ft másodfokú perköltséget.

Köteles továbbá a felperes megfizetni az illetékes állami adóhatóság külön felhívására a Magyar Államnak 364.900,- (háromszázhatvannégyezer-kilencszáz) Ft fellebbezési eljárási illetéket. Az ezt meghaladó 99.900,- (kilencvenkilencezer-kilencszáz) Ft fellebbezési eljárási illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

INDOKOLÁS:

A felperesi gazdasági társaság 1991. óta fémszerkezet gyártással foglalkozik, 2000. évtől telepengedélyhez kötött tevékenységet végez. A felperesi társaság, mint bérlő, és **(személy neve 1.)** - a társaság ügyvezetője -, mint bérbeadó között 2001. május 30. napján bérleti szerződés jött létre, amely szerint a felperes 2001. július 1. napjától az általa megépítendő üzemcsarnok fennmaradásáig, de legalább 30 évre bérbe vette a bérbeadó tulajdonát képező **(település 1. neve, ingatlan 1. címe)** alatti, 730 m² alapterületű telekingatlant havi 60.000.-Ft bérleti díj ellenében.

(település 1. neve) Város Jegyzője a 2001. július 16. napján kelt 4035-6/2001. számú határozatával építési engedélyt adott a felperes részére a fenti ingatlanon lakatos-forgácsoló műhely létesítésére. A határozatot az elsőfokú építési hatóság 2001. augusztus 9-én jogerősítő záradékkal látta el. A felperes 2002. júliusában az építkezést megkezdte, annak során a területen levő régi felépítményt elbontotta, s elkészíttette az új létesítmény alapozási munkáit. A kivitelezést saját munkavállalóival végezte. Az elkészült munkák ellenértéke bruttó 2.334.678.-Ft-ra tehető. A **(megye neve)** Megyei Közigazgatási Hivatal a 2002. október 10. napján kelt 3824-2/2002. számú határozatával az építési engedélyt megsemmisítette és fennmaradási engedélyezési eljárás lefolytatását rendelte el, megállapítva, hogy az elsőfokú építési hatóság határozata - a jogosultak részére történő kézbesítés hiányában - nem emelkedhetett jogerőre. A felperes az építkezést a szomszédok kérésére már ezt megelőzően, 2002. szeptember 30-án leállította, majd végleges fennmaradási és továbbépítési engedély iránti kérelmet terjesztett elő. A jegyző a 2003. április 4. napján kelt határozatával a lakatos-forgácsoló műhely addig elkészült részére végleges fennmaradási engedélyt adott, s egyidejűleg engedélyezte a benyújtott tervdokumentáció alapján történő továbbépítést. Utóbb azonban a 2003. május 13. napján kelt 977-8/2003. számú határozatával a fennmaradási és a továbbépítési engedélyt visszavonta, megállapítva, hogy az ingatlan övezeti besorolása téves.

Pf.II.20.721/2010/4. szám

Egyidejűleg a felperes fenti kérelmét elutasította. A **(megye neve)** Megyei Közigazgatási Hivatal a felperes fellebbezése alapján lefolytatott eljárásban a 2003. november 4. napján kelt határozatával a jegyző fenti határozatát helybenhagyta, kiemelve, hogy a tervezett beépítés a hatályos építési szabályokra tekintettel nem engedélyezhető.

A felperes az építkezéshez vásárolt és be nem épített építőanyagok egy részét utóbb felhasználta, más részét értékesítette, 1.864.358.-Ft értékű anyag jelenleg is a birtokában van. A telken kialakított alap kerítésalapként került hasznosításra, míg a további alapok utóbb egyéb felépítmény alapjául szolgálhatnak, azok lebontása gazdaságtalan.

Az építkezés megghiúsulását követően a felperes a Hideg Imrével kötött bérleti szerződést nem mondta fel, a bérleti díjat azóta is fizeti. Miután a műhely felépítésére nem kerülhetett sor, tevékenysége folytatása érdekében a felperes előbb a **(Cz.)** Kft-től, majd a **(M.)** Szövetkezettől illetve a **(B.)** Kft-től bérelt ingatlanokat különböző összegű bérleti díjak ellenében. A **(Cz.)** Kft-től bérelt telephely használatával összefüggésben őrzési költsége is felmerült, amelynek összege 2003. január 1-jétől 2004. október 30-áig terjedően 320.000.-Ft volt. Ez utóbbi telephelyen a felperes tevékenysége ellátása érdekében átalakításokat végzett, amelyhez a beépítetlen építési anyagok egy részét felhasználta.

A felperes, mint vállalkozó, 2002. július 19-én, december 20-án, 2003. július 7-én, augusztus 15-én és november 18-án az **(S.)** Kft-vel, míg 2003. május 7-én és május 27-én a **(M.)** Rt-vel vállalkozási szerződéseket kötött lakatos munkák kivitelezésére. E szerződéses kötelezettségeinek teljesítése érdekében alvállalkozókat vett igénybe, így **(személy neve 2.)** és **(személy neve 3.)** egyéni vállalkozókkal, továbbá az **(A.)** Kft-vel és a **(R.)** Kft-vel kötött alvállalkozói szerződéseket.

A felperes a megismételt építéshatósági eljárás jogerős befejezését követően egyeztető tárgyalást kezdeményezett az alperessel, kérve az alperes által tévesen kiadott, illetve lejogerősített építési engedélyből eredő kára megtérítését. A tárgyalások során az alperes megbízásából eljáró ügyvéd a 2005. január 27. napján kelt levélben a felperesi igény jogalapját elismerte, annak összecszerúságát azonban vitatta, ezért a felperes - az alperes képviselőjével történt szóbeli egyeztetés alapján - 2005. július 12-én megbízta a **(település 2. neve)** Igazságügyi Szakértői Intézetet a kárösszeg kimunkálásával. Ezt követően az alperes a 2005. szeptember 30. napján kelt levelében a felperes kárigényét a költségvetési főösszesítő szerinti nettó

1.389.573.-Ft beruházási összeg erejéig elismerte, az ezt meghaladó felperesi követelés megalapozottságát - az alperesi mulasztással való okozati összefüggés hiányára utalással - vitatta. Utóbb - pontosan nem meghatározható időpontban - jelezte, hogy a szakértői vizsgálat költségének rá eső részét előlegezni nem tudja, ezért a felperes a 2005. november 14. napján kelt levelében a szakértői vizsgálat lefolytatása iránti megbízását visszavonta, s ezzel a felek közötti tárgyalások megszakadtak.

A felperes a 2007. szeptember 5. napján előterjesztett keresetében **(település 1. neve)** Város Önkormányzatát kártérítés megfizetésére kérte kötelezni, majd 2007. december 5. napján a alperes nevet perbe vonva, az önkormányzattal szemben előterjesztett kereseti kérelmétől elállt. Pontosított keresetében az alperest mindösszesen 26.993.465.-Ft és ennek kamatai megfizetésére kérte kötelezni. Keresete indokaként előadta, hogy az építkezést az alperes által tévesen kiadott és jogerősítési záradékkal ellátott építési engedély alapján kezdte meg, majd a beépítés engedélyezhetőségének hiányában azt folytatni nem tudta, így az alperes felróható magatartásával összefüggésben kára keletkezett, amelyet az alábbi jogcímeken kívánt érvényesíteni:

- bérleti díj címén összesen 17.660.000.-Ft-ra tartott igényt, ebből a **(település 1. neve, ingatlan 1. címe)** alatti ingatlan tekintetében 2001. július 1-jétől 2010. május 31-éig havi 60.000.-Ft-ot, összesen 6.420.000.-Ft-ot és ennek 2005. augusztus 1. napjától járó késedelmi kamatát; a **(M.)** Szövetkezettől, majd a **(B.)** Kft-től bérelt bodoglári telephely bérleti díjaként 2004. június 1-től 2006. június 30-áig terjedően havi 166.667.-Ft-ot, összesen 4.000.000.-Ft-ot és ennek 2005. június 1. napjától járó késedelmi kamatát, míg 2006. július 1-től 2010. május 31-éig havi 100.000.-Ft-ot, összesen 4.700.000.-Ft-ot és ennek 2008. február 1. napjától járó kamatát; a **(Cz.)** Kft-től bérelt **(település 1. neve), (ingatlan címe 2.)** szám alatti telephely bérleti díjaként 2003. január 1-től 2004. október 30-áig összesen 2.540.000.-Ft-ot és ennek 2003. december 1. napjától járó kamatát igényelte. Ennek indokaként kiemelte, a **(település 1. neve, ingatlan 1. címe)** alatti ingatlan tekintetében arra figyelemmel kötött bérleti szerződést, hogy ott az alperes által kiadott építési engedély alapján lakatosüzemet létesítsen, azaz a bérleti díj az alperesi magatartással okozati összefüggésben merült fel. Miután e telephelyen tevékenységet folytatni nem tudott, így emiatt vált szükségessé a fentebb megjelölt egyéb ingatlanok tekintetében a bérleti szerződések megkötése;

- előadása szerint a **(település 1. neve), (ingatlan címe 2.)** szám alatti telephelyen kötelezően igénybe vett őrző-védő szolgáltatásért 320.000.-Ft-ot fizetett, ezen összegre annak 2003. december 1. napjától járó kamataival együtt tartott igényt;

- a beruházás kapcsán elvégzett munkák értékeként - amely magában foglalta az építés, bontás, az engedélyes terv, a banki kölcsön igénylésének költségeit, a hatósági eljárási költségeket, szolgáltatási és közjegyzői díjat - 2.190.195.-Ft-ot és ennek 2002. december 28. napjától számított késedelmi kamatát igényelte;

- az építkezés megghiúsulását követően az eredeti állapot helyreállításának költségeként 1.761.000.-Ft-ot követelt;
- a bérelt ingatlanokon a tevékenysége folytatása érdekében eszközölt átalakítási munkálatok költségeként 685.528.-Ft-ra és ennek 2005. május 1-től járó kamataira, a be nem épített építőanyagok ellenértékeként 2.605.652.-Ft-ra és ennek 2002. október 1. napjától járó kamataira tartott igényt;
- elmaradt haszon címén 1.771.090.-Ft és ennek 2004. január 1. napjától járó kamatai megfizetésére kérte kötelezni az alperest a tényállásban részletezett alvállalkozói szerződések alapján, 15 %-os haszonkulcs figyelembevételével arra hivatkozva, hogy az alvállalkozók igénybevétele azért kényszerült, mert alkalmazottai a perbeli építkezésen dolgoztak, így megrendeléseinek az alvállalkozói szerződések nélkül nem tudott volna eleget tenni.

Az alperes ellenkérelmében a követelés elévülésére hivatkozással elsődlegesen a kereset elutasítását kérte. Érvelése szerint a felperes a **(megye neve)** Megyei Közigazgatási Hivatal 2002. október 10. napján kelt határozatából szerzett tudomást az építési engedély megsemmisítéséről, valamint arról, hogy az építkezést nem valósíthatja meg, így ettől számítottan 5 év állt rendelkezésére, hogy követelését peres úton érvényesítse. A felperes kárigényét a per jelenlegi alperesével szemben a per 2007. december 5. napján tartott tárgyalásán terjesztette elő, így követelése elévült. Másodlagos ellenkérelmében a kereseti követelést - nem vitatva annak jogalapját -összegszerűségében részben, kizárólag az építkezés megkezdésétől az építési engedély megsemmisítéséig terjedő időszakban felmerült és igazolt károk tekintetében ismerte el az alábbiak szerint:

A **(település 1. neve, ingatlan 1. címe)** alatti ingatlan bérleti díjaként 2001. július 1-től 2002. október 31-éig terjedően havi 15.500.-Ft megfizetését vállalta, összesen 248.000.-Ft összegben. Az ezt meghaladó és a további ingatlanok bérleti díjai, továbbá az őrzési költség megtérítése iránti igényt a bekövetkezett kár és az alperesi magatartás közötti okozati összefüggés hiányában kérte elutasítani. A **(ingatlan 1. címe)** utcai ingatlanon elvégzett munkálatok ellenértékét 2.190.195.-Ft-ban fogadta el, azonban alaptalannak ítélte az eredeti állapot helyreállítása címén előterjesztett felperesi igényt, miután a felperest ilyen irányú szerződéses kötelezettség nem terhelte. A bódoglári telephelyet érintő felperesi követelést ugyancsak elutasítani kérte arra hivatkozással, hogy az a károkozás időszakán kívül esik, így az okozati összefüggés ez esetben is hiányzik, míg a felperes által megvásárolt és beépítetlen anyagok értéke kárként nem jelentkezik, miután az anyagok jelenleg is a felperes rendelkezésére állnak. A felperes elmaradt haszon iránti igényét csak 2003. évre, 5 %-os haszonkulcs figyelembevételével ismerte el 356.942.-Ft összegben. Összességében a keresetet - elévülési kifogása megalapozatlansága esetén - 2.795.137.-Ft erejéig tekintette alaposnak, míg azt meghaladóan annak elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 465.000.-Ft-ot és ennek 2002. október 1. napjától, 2.017.742.-Ft-ot és ennek 2002. december 28. napjától, továbbá 932.179.-Ft-ot és ennek 2002. október 1. napjától a kifizetés napjáig járó késedelmi kamatait. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Rendelkezett az eljárási illeték és perköltség viseléséről. Határozatának indokolása szerint elsődlegesen az alperes elévülési kifogását vizsgálta, megállapítva, hogy az alaptalan. Kiemelte, a felperes az építkezés megkezdését követően, 2002. októberében szerzett tudomást arról, hogy az ingatlanra további építési engedélyt nem kaphat, így kára ekkor bekövetkezett. Követelését 2002. novemberétől érvényesíthette, az elévülési időt az alperes jogi képviselője által 2005. január 27. napján írt tartozás-elismerés megszakította, amelyhez képest a per jelenlegi alperesével szemben 2007. december 5-én előterjesztett követelés nem évült el.

Az ügy érdemét illetően - az alperes elismerését is figyelembe véve - megállapította, hogy az alperes mulasztásából eredően - nevezetesen, hogy az építési engedélyt tévesen adta ki, illetve jogerősítette, amely alapján a felperes a műhely építését megkezdte - a felperesnek kára keletkezett, így a kereset jogalapját megalapozottnak ítélve, az alperesi magatartással okozati összefüggésben keletkezett felperesi károk megtérítésére az alperest az alábbiak szerint kötelezte:

A (ingatlan 1. címe) utcai ingatlan bérleti díjának reális összegét szakértői bizonyítás útján tisztázta, a szakvéleményt aggálytalanként elfogadva azt havi 15.500.-Ft-ban határozta meg utalva arra, hogy a szerződésben meghatározott bérleti díj a piaci viszonyokhoz képest irreálisan magasnak tekinthető. Hangsúlyozta, a kár mértékének növekedésében a felperes közrehatott azáltal, hogy a bérleti szerződést az építési engedély visszavonását követően nem mondta fel, ezért a kárenyhítési kötelezettség megsértésére tekintettel a felperes e címen előterjesztett igényét 2001. június 1-től 2003. december 30-áig 30 havi időtartamra ítélte megalapozottnak (465.000.-Ft) ennek középarányos időponttól járó késedelmi kamataival. A felperes által bérelt további ingatlanok, valamint a félegyházi úti telephely őrzési költségeit illetően kiemelte, az ezzel kapcsolatos kiadások az alperesi jogsértő magatartással okozati összefüggésbe nem hozhatók, azok ugyanis nem az építési engedély téves jogerősítése folytán álltak elő, így azok megalapozatlanok.

Az építkezés során elvégzett munkálatok ellenértékét a perben kirendelt szakértő véleményét elfogadva 2.017.742.-Ft-ban határozta meg, amelyből az építési engedély szerint elkészült munkálatokhoz 1.867.742.-Ft, míg a korábbi felépítmény bontásához 150.000.-Ft-os költség kapcsolódott. A felperes által e címen a fentit meghaladóan érvényesített - 152.690.-Ft-ot kitevő - kárigényt (engedélyes terv költsége, banki és hatósági eljárási költségek, szolgáltatási és közjegyzői díjak stb.) okozati összefüggés hiányában ugyancsak elutasította.

Kiemelte, a felperesnek az ingatlan lebontásával, illetve az eredeti állapot helyreállításával kapcsolatban kára nem keletkezett, miután arra ténylegesen nem került sor. Az építkezéshez megvásárolt, de be nem épített anyagok 1.864.358.-Ft értékben jelenleg is a felperes rendelkezésére állnak - ezek a perbeli szakértő véleménye szerint 50 %-os áron tovább értékesíthetők -, emiatt a felperes javára e címen 932.179.-Ft-ot ítélt elszámolhatónak.

Elutasította a felperesnek az elmaradt haszon iránti igényét, rámutatva arra, hogy - az **(S.)** Kft-vel 2002. július 19-én kötött vállalkozási szerződés kivételével - a felperes a további szerződéseket az építkezéssel érintett időszakon kívül kötötte, így az abban foglalt kötelezettségei teljesítésének elmaradása, e tekintetben az alvállalkozók igénybevétele nem volt az alperesi magatartással okozati összefüggésbe hozható. Emellett a felperes a hivatkozott szerződés kapcsán sem bizonyította, hogy e szerződés megkötésére az építkezésre figyelemmel kényszerült, és a haszontól emiatt esett el.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes fellebbezéssel, az alperes csatlakozó fellebbezéssel élt.

A felperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet alábbiak szerinti részbeni megváltoztatását kérte:

- a **(település 1. neve, ingatlan 1. címe)** alatti ingatlan tekintetében havi 60.000.-Ft összegű bérleti díj alapulvételével a 2001. augusztus 1-től 2003. október 31-éig terjedő időszakra 1.620.000.-Ft,
- a **(település 1. neve), (ingatlan 2. címe)** szám alatti ingatlan bérleti díjaként 2003. január 1-től 2003. november 4-éig terjedően 1.190.000.-Ft és 160.000.-Ft őrzési költség,
- továbbá az elvégzett munkálatok kapcsán további 152.690.-Ft,
- a megvásárolt, de be nem épített anyagok tekintetében további 932.179.-Ft,
- elmaradt haszon címén 1.616.567.-Ft és ezen összegek után a keresetben jelölt időpontoktól járó késedelmi kamat megfizetésére és a perköltség viselésére kérte kötelezni az alperest. Fellebbezését az általa az elsőfokú eljárásban előadottakkal indokolta, abból kiemelte, a **(ingatlan 1. címe)** utcai ingatlan tekintetében meghatározott bérleti díj helyi viszonylatban nem eltűzlött, az a valós piaci viszonyokhoz igazodva került kialakításra, emellett a bérleti díj folyamatosan teljesítésre került, így nem indokolt a szakvélemény szerinti bérleti díjat a számítás alapjaként elfogadni. Érvelése szerint az elsőfokú bíróság tévesen hivatkozott e tekintetben a kárenyhítési kötelezettség teljesítésének elmaradására, a szerződés felmondása esetén ugyanis utóbb nem tudta volna bizonyítani a keletkezett kár mértékét. Hangsúlyozta, a félegyházi úti ingatlant érintő kárigény az alperesi magatartással ugyancsak összefügg, hiszen amíg nem vált egyértelművé számára, hogy a beruházás megvalósulhat-e, a tevékenységét - csökkentett hatékonysággal - ezen a

telephelyen kellett folytatnia. Az őrzési költség kapcsán előadta, az érintett ingatlanon több bérlő bérelt közös kerítéssel elkerített épületeket, az ezek kötelező őrzésével felmerült költségeket a bérlők viselték, ami ugyancsak az alperes jogellenes magatartásával összefüggésben merült fel, ezért rá áthárítható. Állította, hogy a beruházáshoz kapcsolódóan kifizetett 152.690.-Ft költség az építési engedély jogellenes jogerőre emelkedését követően, olyan időpontban keletkezett, amikor a beruházás megvalósulása még nem volt ismert, ezért arra a keresetben részletezettek szerint változatlanul igényt tartott. Hangsúlyozta, az építkezés során be nem épített anyagok egyedi kialakításúak, azok értékesítésére nincs mód, a kárenyhítési kötelezettségének e tekintetben is eleget tett.

Az elmaradt hasznát illetően fenntartotta, hogy a beruházás megvalósításához saját munkavállalóit alkalmazta, akik emiatt termelő tevékenységet nem tudtak végezni, emellett csak csökkentett volumenben folytathatott termelést, ami szükségessé tette alvállalkozók igénybevételét a helyszíni munkáknál.

Az alperes csatlakozó fellebbezése - elévülési kifogását fenntartva - elsődlegesen a kereset teljes elutasítására irányult. E tekintetben az elsőfokú eljárásban kifejtett érveit megismételte, kiemelve, hogy a felperes kárigényét 2007. október 10. napjáig érvényesíthette volna, ezzel szemben a 2007. december 5. napján előterjesztett követelése elévült. Hivatkozása szerint az alperes jogi képviselője által 2005. szeptember 30. napján a felperesnek címzett levél tartozás-elismerésnek nem minősül, az az elévülést nem szakította meg, miután a jogi képviselő nem rendelkezett erre vonatkozó, az alperesi közgyűléstől származó felhatalmazással, így nyilatkozata joghatályosnak nem tekinthető. A bíróság eltérő álláspontja esetére másodlagosan az alperesi jogi képviselő által a pert megelőzően tett, tartozás-elismerő nyilatkozatban foglalt 1.389.573.-Ft-ra kérte a terhére megállapított marasztalási összeg leszállítását, fenntartva, hogy a felperes kártérítési igénye ezt meghaladóan elévült. Fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet csatlakozó fellebbezés szerinti megváltoztatása mellett a felperesi fellebbezéssel érintett elsőfokú ítéleti rendelkezések helybenhagyására irányult.

A fellebbezés alaptalan, a csatlakozó fellebbezés részben alapos.

Nem vitás tény, hogy az alperes súlyos jogalkalmazási hibát vétett a perbeli építési engedély kiadásával, illetve annak jogerősítési záradékkal történő ellátása során, ennek jogszabályi feltételei ugyanis nem álltak fenn. Tény az is, hogy az alperesnek e jogellenes és felróható magatartásával okozati összefüggésben a felperesnek kára keletkezett. A közigazgatási jogkörben okozott kárért való felelősség Ptk. 349. §-ában foglalt feltételeinek megvalósulását az alperes maga sem vitatta, így a felperesi követelés annak jogalapját illetően tisztázottnak tekinthető.

Ugyanakkor a Ptk. 324. § (1) bekezdése értelmében a követelések öt év alatt elévülnek, ha jogszabály másként nem rendelkezik, az elévült követelést pedig bírósági úton érvényesíteni nem lehet (Ptk. 325. § (1) bekezdés). Ennek megfelelően a jogvita elbírálása során - az alperesi védekezésben foglaltakra figyelemmel - elsődlegesen az alperes elévülési kifogásának megalapozottságát kellett vizsgálni (BDT. 2008. 1837. számú eseti döntés), a kereseti kérelem érdemi elbírálására ugyanis csak akkor kerülhet sor, ha a követelés elévülése nem állapítható meg (BH. 2006/220.).

A Ptk. 326. § (1) bekezdése értelmében az elévülés akkor kezdődik, amikor a követelés esedékessé válik, azaz, amikor megnyílik a bíróság előtti igényérvényesítés lehetősége. A kártérítés a károsodás bekövetkeztekor nyomban esedékes (Ptk. 360. § (1) bekezdés), a károkozó magatartás és a károsodás azonban nem feltétlenül azonos időpontra esik. Jelen esetben a felperest azáltal érte kár, hogy az alperes által jogszabályba ütköző módon kiadott, illetve lejogerősített építési engedély birtokában a szerelőműhely kivitelezését megkezdte, s ennek kapcsán utóbb fölöslegessé vált költségei, kiadásai merültek fel. Ezek a költségek, kiadások viszont nem egy időben, hanem részben az építkezés megkezdése előtt, részben a kivitelezés során keletkeztek, így a felperes károsodása is különböző időpontokban következett be, következésképpen kártételenként külön-külön indokolt megállapítani a károsodás bekövetkeztének időpontját, illetve az elévülési idő kezdetét. Valamennyi kárigényt illetően megállapítható, hogy a felperes követelését a bíróság előtt a 2007. december 5-én tartott tárgyaláson előterjesztett keresetében érvényesítette, így az elévülési kifogás megalapozottsága szempontjából azt kellett vizsgálni, hogy az ettől az időponttól visszafelé számított 5 éven belül következett-e be a felperes károsodása a keresetben megjelölt egyes kártételek tekintetében. Mindazon károknál ugyanis, amelyek a fenti 5 éves időtartamon belül jelentkeztek, a felperes igénye nem évült el, amennyiben pedig az adott kártérítési igény alapjául szolgáló károsodás a fenti időponttól számított 5 éven túl merült fel, a továbbiakban az képezhetette vizsgálat tárgyát, hogy megállapítható-e az elévülés nyugvását, avagy félbeszakadását eredményező körülmény.

A Ptk. 326. § (2) bekezdése lehetőséget ad arra, hogy az a jogosult, aki menthető okból nem tudta igényét az elévülési időn belül érvényesíteni, ezt még az igényérvényesítési akadály megszűnésétől számított egy évben belül akkor is megtehesse, ha az elévülési idő már eltelt, vagy abból egy évnél kevesebb van hátra. Jelen esetben két körülmény merül fel, amely az elévülési idő nyugvását eredményezheti. A **(megye neve)** Megyei Közigazgatási Hivatal 2002. október 10. napján kelt határozatával vált a felperes számára ismertté, miszerint az építési engedély, illetve a jogerősítő záradék jogszabálysértő módon került kiadásra, vagyis az építkezést nem folytathatja. Miután azonban a hivatal a jegyző határozatát

megsemmisítve fennmaradási engedélyezési eljárás lefolytatását rendelte el, a felperes bízhatott abban, hogy a végleges fennmaradási és továbbépítési engedélyt megkapja, és az építkezést folytathatja, azaz kártérítés iránti igényét mindaddig menthető okból nem érvényesítette, amíg a fenti kérelmét a közigazgatási hatóság 2003. november 4.napján jogerősen el nem utasította, következésképpen az elévülés eddig az időpontig nyugodott. Másrészről nem vitás, hogy a perindítást megelőző években egyeztető tárgyalások folytak a peres felek között a kártérítés összegével kapcsolatban. Amíg a tárgyalások zajlottak, a felperes bízhatott annak pozitív kimenetelében, azaz a megegyezésben, annak időtartama alatt igényét ugyancsak menthető okból nem érvényesítette. A tárgyalások azonban megszakadtak, a felperes a szakértői intézethez írt megbízást visszavonó, 2005 novemberében kelt levélből megállapíthatóan az alperes elzárkózott az elől, hogy hozzájáruljon a kárösszeg megállapításához szükséges szakértői vizsgálat költségeihez. Ez azt jelenti, hogy legkésőbb a fenti időponttal megszűnt a menthető körülmény, azaz elhárult az igényérvényesítés akadálya. Az is megállapítható, hogy mindkét nyugvást előidéző körülmény, illetve akadály megszűnésekor még több mint egy év volt hátra az ötéves elévülési időből, így ezek a körülmények az igényérvényesítési határidőt nem hosszabbították meg.

A továbbiakban vizsgálni kellett, miszerint felmerült-e olyan körülmény, amely az elévülést félbeszakította. A Ptk. 327. § (1) bekezdése szerint - egyebek mellett - a jogosult írásbeli felszólítása, illetve a károkozó elismerése az elévülést félbeszakítja. Az előbbi illetően nem kétséges, hogy a felperes írásban nem szólította fel az alperest a teljesítésre, erre vonatkozó okiratot csatolni nem tudott, egyebekben maga sem állította, hogy írásbeli felszólításra sor került volna. Az utóbbi elévülést félbeszakító körülmény kapcsán megállapítható, hogy az alperes a 2005. szeptember 30. napján kelt levelében a felperesi követelés jogalapját, valamint nettó 1.389.573.-Ft erejéig az építési engedély alapján megkezdett beruházási költségek vonatkozásában a felperes kárának összegszerűségét elismerő nyilatkozatot tett. Erre figyelemmel az elismeréssel érintett beruházási költségek tekintetében az ott megjelölt összeg erejéig az elismerés az elévülési időt félbeszakította, s miután ezzel az elévülési idő újból megkezdődött (Ptk. 327. § (2) bekezdés), s ettől az új kezdő időponttól számított 5 éven belül a felperes bíróság előtt érvényesítette igényét, az alperes által elismert 1.389.573 Ft beruházási költség, mint kár megtérítésére irányuló igény bírósági úton történő érvényesítésének jogi akadálya nem volt.

Az ítélőtábla a továbbiakban azt vizsgálta, hogy az egyes kárigények tekintetében megállapítható-e az elévülés, illetve amennyiben nem, fennáll-e az okozati összefüggés az alperes felróható magatartása és a bekövetkezett kár között.

A felperes követelése érintette a beruházás költségeit, azaz az építési engedély szerint elkészült munkálatok és a felépítmény bontásához kapcsolódó kiadásokat, az engedélyezési terv, a banki költségvetés elkészítésének költségét, az ingatlan

banki becslési díját, a hatósági eljárások költségeit, stb. Az itt felsorolt költségek nyilvánvalóan 2002. szeptemberét megelőzően felmerült kiadások voltak, ebben az időpontban ugyanis az építkezés már nem vitásan leállt. Az ezzel kapcsolatos felperesi igény ugyanakkor csak annyiban tekinthető határidőben érvényesítettnek, amennyiben az alperesi elismerés az elévülést félbeszakította, ez pedig a fentebb részletezettek szerint csak 1.389.573.-Ft erejéig állapítható meg. Az ezt meghaladó beruházási költség megtérítése iránti felperesi igény elévült, emiatt nincs jelentősége annak, hogy a beruházás ténylegesen milyen költségráfordítással valósult meg.

Az építkezéshez megvásárolt, de fel nem használt anyagok beszerzésére 2002. szeptemberét megelőzően került sor, az alperes azonban ezek tekintetében elismerő nyilatkozatot nem tett, a periratok között elfekvő levél tartalma szerint az alperes elismerő nyilatkozata kizárólag a költségvetési főösszesítő szerinti munkák ellenértékének nettó összegére terjedt ki. Mivel a fel nem használt anyagok vonatkozásban az elévülési időt félbeszakító körülmény nem merült fel, ezért az ezt érintő felperesi igény elévült.

A **(ingatlan 1. címe)** utcai ingatlan bérleti díja iránti igényt a felperes a 2001. augusztus 1-től 2003. október 31. napjáig terjedő időszakot illetően érvényesítette, ebből a 2002. decemberét megelőzően felmerült bérleti díj a már részletezett okokból elévült. Ezzel szemben a 2002. decemberét követően keletkezett bérleti díjakat a 2003. május 31-éig terjedő időtartamot illetően a felperes megalapozottan érvényesíti. A felperes számára ugyanis 2003. május közepén már ismertté vált, hogy az ingatlan továbbépítése, valamint a fennmaradási engedély iránti kérelme elutasításra került, emiatt a bérleti szerződés további fenntartása már nem volt indokolt. Helyesen hivatkozott az elsőfokú bíróság arra, hogy a felperes a kár elhárítása, illetve annak csökkentése érdekében nem úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható, azaz a Ptk. 340. § (1) bekezdésében részletezett kárenyhítési kötelezettségének nem tett eleget. A fenti körülmények között ugyanis elvárható lett volna, hogy a felperes a bérleti szerződést a Ptk. 431. § (1) bekezdésében foglaltak szerint 15 napos határidő biztosítása mellett felmondja, ennek hiányában bérleti díjra legfeljebb - a felmondási időt is figyelembe véve - 2003. május 31. napjáig tarthat igényt.

Az összegszerűséget illetően ugyanakkor az ítéletábla nem ért egyet az elsőfokú bíróság álláspontjával, nevezetesen, hogy a bérleti szerződésben meghatározott bérleti díj eltúlzott, ezért a kár mértékének meghatározásakor az nem vehető figyelembe. A felperes igazolta, hogy a bérleti díj 60.000.-Ft-os havi összegben került meghatározásra, ami a szakvélemény megállapítása szerint a kialakult piaci

viszonyokhoz mérten valóban meghaladja a reális mértéket, ez azonban önmagában nem teszi mellőzhetővé a szerződésben foglalt kikötést. A bérleti díj mértékének meghatározását számos egyedi körülmény befolyásolhatta, amely adott esetben indokolttá tehetette a piaci viszonyoktól való eltérést, emellett lényeges, hogy a szerződést egyik fél sem támadta meg, és semmisségi ok sem merült fel, így az érvényes bérleti szerződés alapján a felperes alappal tarthat igényt az abban meghatározott havi 60.000.-Ft összeget kitevő bérleti díjra. A kifejtettek szerint a bérleti díj 2002. decemberétől 2003. május 31-ig terjedő időtartamban 360.000.-Ft-ban számolható el a felperes javára.

A további ingatlanok bérleti díja, valamint a **(település 1. neve), (ingatlan 2. címe)** ingatlan őrzési költségeit illető felperesi igények nem évültek el, ezek ugyanis nem vitásan 2002. decembere után merültek fel, azonban e költségek és a jogellenes alperesi magatartás közötti okozati összefüggés - mint a kártérítési felelősség Ptk. 339. § (1) bekezdésében meghatározott, s a közigazgatási jogkörben okozott kárért való felelősség megállapíthatóságának is nélkülözhetetlen feltétele -, nem állapítható meg. A perbeli esetben ugyanis a felperest nem azáltal érte kár, mert a lakatosműhely nem épülhetett meg, arra ugyanis - az építésügyi korlátozások és előírások miatt - abban az esetben sem kerülhetett volna sor, ha az alperes a már ismertetett jogalkalmazási hibát nem követi el. Következésképpen a felperesnek - amennyiben a lakatosipari tevékenységet folytatni kívánta - mindenképpen bérelnie kellett más ingatlant, így a felmerült bérleti díjak és az alperesi magatartás közötti okozati összefüggés hiányában ennek kapcsán kárigény nem érvényesíthető.

Ami a felperes elmaradt hasznát érintő igényt illeti, az ítéletábra maradéktalanul egyetért az elsőfokú bíróság által kifejtett indokokkal, azokra csupán visszautal, kiemelve, hogy a felperes az általa hivatkozott szerződéseket - egy kivételtől eltekintve - nem az építkezéssel érintett időszakban kötötte, így az alvállalkozók igénybevétele az alperesi magatartással okozati összefüggésbe nem hozható. A 2002. július 19-én kötött vállalkozói szerződés teljesítése időben érinthette ugyan a perbeli építkezést, a felperes azonban az eljárás során nem bizonyította, hogy az alvállalkozók igénybevételét valóban az e tette szükségessé, hogy a saját munkavállalóit az építkezésen foglalkoztatta, így az e címen előterjesztett kárigényét az elsőfokú bíróság helytállóan utasította el.

A fentiek összegzéseként az alperes köteles egyfelől a tartozáselismerő nyilatkozat szerinti 1.389.573.-Ft, másfelől a **(ingatlan 1. címe)** utcai ingatlan bérleti díjaként 360.000.-Ft, összesen 1.749.573.-Ft megfizetésére. Az előbbi összeg után az alperes a felperes által jelölt időponttól, míg a bérleti díj összege után az érintett időszak középarányos időpontjától köteles a Ptk. 301. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamat megfizetésére.

Pf.II.20.721/2010/4. szám

A felperes pervesztessége nagyobb arányára figyelemmel az ítéletábra a felperes által az alperes javára fizetendő elsőfokú perköltség összegét, valamint az általa az állam javára fizetendő elsőfokú eljárási illeték összegét felemelte azzal, hogy a fennmaradó elsőfokú eljárási illetéket az alperes személyes illetékmentességére tekintettel az állam viseli.

A kifejtettekre figyelemmel az ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítélete fellebbezéssel, illetve csatlakozó fellebbezéssel érintett rendelkezéseit a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta.

A felperes fellebbezése sikertelennek bizonyult, míg az alperesi csatlakozó fellebbezés részben vezetett eredményre, ezért a felperes a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján köteles az alperes fellebbezési eljárási költségeinek pervesztességével arányos viselésére a 32/2003. (VIII. 22.) IM. rendelet 3. § (5) bekezdése alkalmazásával.

A felperes a perben illetékfeljegyzési jog kedvezményében részesült, ezért a fellebbezési és csatlakozó fellebbezési eljárási illeték pervesztességével arányos részét a Pp. 81. § (1) bekezdése és az 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése szerint alkalmazandó 6/1986. (VI. 26.) IM. rendelet 13. § (1) bekezdése, 15. § (1) és (2) bekezdése alapján köteles viselni. Az alperes személyes illetékmentes (Itv. 5. § (1) bekezdés d/ pont), ezért a pervesztességéhez igazodó fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

S z e g e d, 2011. február 23.

Dr. Szeghő Katalin sk.	Bereczkyné dr. Lengyel Nóra sk.	Zanóczné dr. Ocskó Erzsébet sk.
a tanács elnöke	előadó bíró	táblabíró