

### **A Magyar Köztársaság Nevében!**

A Pécsi Ítéltábla a dr. Tóth Regina ügyvéd (8360 Keszthely, Táncsics M. u. 13.) által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek az Illés és Herendi Ügyvédi Iroda (7621 Pécs, Felsőmalom u. 13. I/7. ügyintéző dr. Herendi Zsuzsanna ügyvéd) által képviselt **alperes neve** (alperes címe) alperes ellen kártérítés megfizetése iránt indított perében a Somogy Megyei Bíróság 1.G.40.023/2005/23. számú ítélete ellen a felperes 56. és az alperes 54. sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta a következő

### **í t é l e t e t:**

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 78.000 (hetvennyolcezer) forint másodfokú perköltséget, és az államnak külön felhívásra 216.120 (kettőszáztizenhatezer-százhusz) forint illetéket.

Kötelezi a felperest, hogy külön felhívásra fizessen meg az államnak 60.000 (hatvanezer) forint illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

### **I n d o k o l á s**

A felperes 1996. október 17-én 3.600.000 forint vételárért megvásárolta az alperes jogelődjétől a M. külterületén 038/4. hrsz. alatt nyilvántartott „üzemi terület” megnevezésű 21 ha 8246 m<sup>2</sup> területű ingatlan megosztásával kialakításra kerülő 038/5. hrsz.-ú, 17216 m<sup>2</sup> területű „üzemi terület” megnevezésű külterületi ingatlant, amely M. déli határában, a 68-as főközlekedési út mellett, a volt külső laktanya közvetlen szomszédságában található. Az ingatlan déli határvonala mellett egy ún. „harckocsi út” volt kialakítva, amely a 68-as számú főútra csatlakozott, és amelyet a honvédség használt. Az eladó hozzájárult ahhoz, hogy addig, amíg végleges út nem létesül a vevő az ingatlan déli határvonalának közvetlen szomszédságában lévő ún.

„harckocsi utat” az ingatlan rendeltetésszerű használatához térítésmentesen igénybe vegye. Kötelezettséget vállalt arra is, hogy a tulajdonában álló 038/6. hrsz.-ú ingatlannak azon a részén, amely a megvásárolt ingatlan közvetlen szomszédságában van, és amelyen a fent írtak szerint úthasználati jogot engedett, a szerződés aláírását követően haladéktalanul megosztás során utat alakít ki. Az így kialakított utat a vevő és az ingatlan mindenkori tulajdonosa térítésmentesen használhatja. Ebben az esetben a vevő kötelezi magát arra, hogy a vétel tárgyát képező ingatlannak a 68. számú főúttal közvetlen határos részén a szakhatóságtól útrácsatlakozás kiépítésére engedélyt nem kér.

Az alperes jogelődje 1997. augusztusában helyszínrajzot készített, amelynek alapján az ingatlantól délre új csomópontot alakítottak ki. Erre figyelemmel 1998. június közepén megszüntették az ún. „harckocsi út” csatlakozását a 68-as főútra. A kiépített vasbeton átereszt megszüntették, mellette árkot ástak, így a főútra nem lehet kihajtani. Az új csomópontot 1998. augusztus 26-án helyezték forgalomba. Jelenleg a felperes ingatlanához kész, nyomvonalában és felületi kimunkálásában rendezett út nem vezet, bejárni a 038/8. hrsz.-ú út rendezése után vagy a 038/3. hrsz.-ú külső laktanya felőli kerítésbontás, illetve cserjeirtás után részlegesen, 3,5 méter szélességben lehetne. Ez a szélesség tehergépkocsik, különösen pótkocsis tehergépkocsik közlekedését nem biztosítja, nagyobb tehergépjárművek közlekedését, kifordulását a sáv kiszélesítése és további 2 fm vasbeton áteresz építése biztosítaná. Az alperes részvénytársaság igazgatóságának korábbi elnöke, Zs. L. úgy nyilatkozott, hogy amennyiben a felperes az építkezést az ingatlanon megkezdi, a jelenlegi csomópontról és a feltáró útról a telek megközelítését biztosítani fogják.

A S. M. Á. K. Kht. 257-5/2004. számú tájékoztatásában közölte, hogy a korábbi laktanya területével szomszédosan, a felperes saját tulajdonú területén a 0419/2. hrsz.-ú út csatlakozásával szemben a telekbejáró kialakításához hozzájárul. M. Város Jegyzője a 11808-2/2005. számú iratában szintén közölte, hogy a 038/5. számú ingatlanhoz útcsatlakozás, telekbejáró létesítéséhez az önkormányzat hozzájárul.

A felperes többször módosított keresetében kérte, hogy a bíróság az alperest kötelezze arra, hogy 90. napon belül hozzon létre utat a korábbi laktanya épületével szomszédosan a 038/5. hrsz.-ú ingatlan északi részén, a laktanya kerítése mellett. Kérte továbbá az alperest 9.800.000 forint kártérítés és annak 1998. január 1.-től a kifizetés napjáig járó, az évi költségvetési törvényben meghatározott mértékű kamata megfizetésére kötelezni. Álláspontja szerint ugyanis az adásvételi szerződést az alperes hibásan teljesítette, a felperes tevékenységét a perbeli ingatlanon nem tudta folytatni, és értékesítésének nettó árbevétele emiatt lényegesen csökkent.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Elsődlegesen a szavatossági jogok elévülésére hivatkozott, figyelemmel arra, hogy a jogosult a teljesítéstől számított 6 hónapos elévülési határidőn belül jogait nem érvényesítette. Ezen túlmenően a hibás teljesítést is vitatta, arra hivatkozott, hogy a „harckocsi út” megszüntetésére

csaknem két évvel a szerződéskötést követően került sor, ezzel kapcsolatosan az alperest felelősség nem terheli, arra rajta kívülálló okokból a K. Kht. határozata alapján került sor.

Az elsőfokú bíróság 1.G.40.017/2003/46. számú ítéletével a keresetet elutasította. A felperes fellebbezése folytán eljáró Pécsi Ítéltábla Gf.IV.30.281/2004/6. számú részítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét az elmaradt haszonnal kapcsolatos kártérítési igényt elutasító részében helybenhagyta, az út létesítésével összefüggő keresetet elutasító részében hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot ebben a körben a per tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. Végzésében a másodfokú bíróság rámutatott arra, hogy a felperes az út kialakítására vonatkozó kereseti kérelmét a Ptk. 312. § (2) bekezdése szerinti kártérítési igényként terjesztette elő, és e körben vizsgálandó, hogy a kár természetbeni megtérítésének Ptk. 355. § (2) bekezdésében megjelölt előfeltételei fennállnak-e vagy sem.

A megismételt eljárásban a felperes az alperest arra kérte kötelezni, hogy 90 napon belül a laktanya kerítése melletti nyomvonalon hozza létre az utat, az általa beszerzett - P.-C. Kft. készítette - árajánlatban foglaltak alapján az ott írt műszaki tartalom szerint, vagy kötelezze az alperest, hogy 30 napon belül fizessen meg részére 3.602.400 forintot, ami az út létesítésének a költsége. Hivatkozott arra, hogy L. L. igazságügyi műszaki szakértő megfelelőnek minősítette a P.-C. Kft. készítette tervet és árajánlatot.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy nem vállalta olyan út kialakítását, amelyet a felperes a keresetben megjelölt, és természetbeni kártérítés formájában sem lehet kötelezni a felperest arra, amit szerződésben nem vállalt. Utalt arra is, hogy elvi építési engedély hiányában egyébként sem lehetne az utat megvalósítani, így a bírósági döntés nem lenne végrehajtható. Az úttal kapcsolatban semmilyen kár nem érte a felperest, a kártérítési felelősség összes eleme hiányzik, így a kereset alaptalan.

Az elsőfokú bíróság az alperest kötelezte, hogy 30 napon belül fizessen meg a felperesnek 3.602.400 forintot és 194.360 forint perköltséget. Kötelezte az alperest 419.600 forint illeték megfizetésére is. Megállapította, hogy az adásvételi szerződés 10. pontja alapján az alperesnek a „harckocsi út” nyomvonalán kellett volna utat kialakítania. E kötelezettségének a szerződés aláírását követően haladéktalanul eleget kellett volna tennie, azonban ezt nem tette meg. A szerződés nem tartalmaz olyan kitételt, hogy csak azt követően kell az utat megépíteni, miután a felperes megkezdte az építkezést, vagy legalábbis építési engedély iránti kérelmet terjesztett elő. A szerződés szövegéből egyértelmű, hogy itt út kialakításáról van szó, nemcsak az ingatlan megosztásával, a földhivatali eljárással kapcsolatban vannak az alperesnek teendői. Megállapította az elsőfokú bíróság, hogy az új csomópont kialakítására az alperes által készített helyszínrajz alapján került sor. A korábbi „harckocsi út” megszüntetése miatt lehetetlenné vált a harckocsi út nyomvonalán a főútvonalról közvetlen behajtást biztosító út kialakítása. A Ptk. 312. § (2) bekezdése alapján a felperes a teljesítés elmaradása miatt kártérítést követelhet.

A szerződésben vállalt út kialakítására vonatkozó kötelezettség teljesítése az alperesnek felróható okból lehetetlenült, az alperes magatartása és a bekövetkezett eredmény a kár között az okozati összefüggés fennáll. A bíróság a Ptk. 319. § (2) bekezdése szerint kötelezte az alperest a kár megtérítésére. Az eljárásban kirendelt igazságügyi műszaki szakértő véleménye alapján megállapította, hogy a feltáró út földúti részének rendbehozatalának és teherforgalomra alkalmassá tételének költsége 15.033.482 forint lenne, a P.-C Kft. laktanya kerítése melletti út kialakítására vonatkozó ajánlata 3.602.400 forint. Ez utóbbi megoldás kivitelezése lenne célszerű és indokolt. Tekintettel azonban arra, hogy az alperes a laktanya kerítés melletti nyomvonalon út kialakításától elzárkózott, az erre vonatkozó kötelezés végrehajtása időigényes és a végrehajtással járó költségek miatt a bíróság az út természetbeni kialakítása helyett a pénzbeli ellenérték megfizetésére kötelezte az alperest, ahogy ezt egyébként maga a felperes is gyakorlatilag kérte. A bíróság a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a pereszes alperest a felperes perköltségének megfizetésére kötelezte. Ebben a körben figyelembe vette a felperes által előlegezett 55.788 forint szakértői díjat, a Pécsi Ítéltábla részítéletében megállapított 26.500 forint perköltséget, valamint 112.072 forint a felperesnek az eljárás során a jogi képviselettel kapcsolatos költségét. Ezt az összeget annak figyelembe vételével állapította meg, hogy a több évig tartó eljárás során a felperes jogi képviselővel járt el, a jogi képviselőnek kifizetett ügyvédi munkadíj a célszerű és jóhiszemű pervitel körébe tartozó költség akkor is, ha az utolsó tárgyaláson a jogi képviselő már nem vett részt. Az ügyvédi munkadíj összegét az ítélettel elbírált kereseti kérelemhez mérten határozta meg.

Az ítélet ellen mindkét fél fellebbezést jelentett be. A felperes kérte, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben változtassa meg, és perköltség címén 1.000.000 forint megfizetésére kötelezze az alperest, és rendelkezzen 216.000 forint illeték visszatérítéséről, melyet még 2000-ben rótt le, azt megelőzően, hogy részére a bíróság illeték-feljegyzési jogot engedélyezett. Kérte azt is, hogy a másodfokú bíróság az alperest 547.500 forint visszafizetésére kötelezze, melyet az alperes a Pécsi Ítéltábla részítélete alapján beszédési megbízással a felperes bankszámlájáról behajtott. A perben felmerült költségei közül külön megjelölte a 2000. október 27-én kifizetett 50.000 forintos ügyvédi munkadíjat, a 2001. június 11-én kifizetett 60.000 forint szakértői díjat, a 2006. április 23-án kifizetett második szakértői vélemény díját (55.788 forint), a tárgyalásokon való megjelenés költségét (180.000 forint) és 600.000 forint további ügyvédi munkadíjat.

Az alperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint a felperes a másik út létesítésével történő kártérítés iránt nem terjesztett elő határozott kereseti kérelmet sem a Ptk. 312. § (2) bekezdésére alapítottnak, sem a más jogcímen. Egyszer sem hivatkozott arra, hogy az út szerződésben foglaltak szerinti létesítésének lehetetlenülése miatt kára keletkezett. Ebben a körben tényállást sem adott elő. Az alperes álláspontja szerint lehetetlenülés esetében nincs is mód a kár természetben történő

megtérítésére figyelemmel arra, hogy a bíróság természetbeni kártérítésként nem ítélt meg olyan dolgot vagy szolgáltatást, amely más, mint amiben a kár keletkezett. Hivatkozott arra is, hogy a felperes nem csatolt telekalakítási engedélyt illetve hozzájárulást semmilyen hatóságtól. Így nem állapítható meg, hogy a hatósági engedélyek megszerezhetők-e, amennyiben az út nem építhető meg, építési engedély nem adható, úgy az út, mint természetbeni kártérítés nem váltható ki pénzfizetésre kötelezéssel sem. Továbbra is vitatta, hogy az út kialakításának lehetetlenné válásáért felelős. Álláspontja szerint a csomópont kialakításával biztosította az ingatlan megközelítését, így a felperest hátrány nem érte.

A fellebbezések nem megalapozottak.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, és abból helytálló jogi következtetést vont le. Az alperes fellebbezésében foglaltakra tekintettel a másodfokú bíróság a következőkre mutat rá:

Alaptalanul hivatkozik az alperes arra, hogy a felperes a másik út létesítésével történő kártérítés iránt nem terjesztett elő határozott kereseti kérelmet. A felperes ugyanis a 2004. március 25-én megtartott tárgyaláson úgy nyilatkozott, hogy arra figyelemmel, hogy a „harckocsi út” helyén már nem lehet utat kialakítani, azt kéri, hogy a laktanya kerítése mellett az ingatlanra „egy bejárat kerüljön kialakításra” (25. sorszámú jegyzőkönyv 2. oldal utolsó bekezdés). A 2004. május 27-én megtartott tárgyaláson ezt a nyilatkozatát pontosította, arra kérte az alperest kötelezni, hogy a laktanya kerítése melletti részen a 68-as főútról csinálja meg a lecsatlakozási lehetőséget, és a telken belül 6 m szilárd burkolattal csinálja meg az utat. Ezek a felperesi nyilatkozatok - tartalmukat a Pp. 3. § (2) bekezdése szerint értékelve - egyértelműen kereseti kérelemnek minősülnek. A felperes a peres eljárás során mindvégig következetes és határozott előadást tett arra nézve, hogy az út létesítésének elmaradása miatt kára keletkezett, más kérdés az, hogy az elmaradt haszonra vonatkozó kártérítési igényét az okozati összefüggés hiánya miatt nem találta a másodfokú bíróság a részítéletben kifejtettek szerint megalapozottnak.

Megalapozatlanul hivatkozott az alperes a kártérítési felelősségének hiányára is, mert az alperes felróható magatartása, a kár és az okozati összefüggés megállapítható volt. Az alperes jogellenes magatartása az 1996. október 17-én megkötött adásvételi szerződés 10. pontja szerinti kötelezettség teljesítésének elmulasztása, majd e kötelezettség szerződésszerű teljesítésének megghiúsítása volt. A szerződés 10. pontja szerint ugyanis az alperes egyértelműen a felperes ingatlanának a közútról való megközelítését lehetővé tevő út haladéktalan kialakítását vállalta. E kötelezettség mibenlétét az alperes törvényes képviselője, Zs. L. sem vitatta, a teljesítés elmaradását egyéb okokkal magyarázta. E szerződéses kötelezettség fennállását támasztja alá az adásvételi szerződést szerkesztő dr. F. Z. tanúvallomása is. Az út kialakításának kötelezettsége legalább olyan megközelítési lehetőség biztosítását jelenti, mint amilyen megközelítést a „harckocsi út” használata biztosított a felperesnek. K. Gy. vallomásából megállapítható, hogy az alperes jogelődje adott megbízást a tervező cégnek az

útcsatlakozás tervének elkészítéséhez, tehát az alperes szerződésben vállalt kötelezettsége ismeretében magatartásával elindította azt a folyamatot, ami a „harckocsi út” megszüntetéséhez, a felperes addigi bejárési lehetősége megszüntetéséhez és a „harckocsi út” nyomvonalán létesítendő út kialakításának lehetetlenné válásához vezetett. Ez a magatartás egyértelműen felróható. A felperes kára az, hogy a teljesítés megghiúsulása miatt a közútról az ingatlanon nem közelíthető meg, az ingatlan értékesíthetőségi, használati korlátozottsága egy másik út létrehozásával küszöbölhető ki.

Az elsőfokú bíróság helyesen, a Ptk. 355. § (2) bekezdése alapján a felperes vagylagos keresetének megfelelően kötelezte az alperest a másik út létesítése költségeinek megfizetésére, vagyis pénzfizetésre és nem természetbeni kártérítésre. Ezért az alperes alaptalanul hivatkozik arra, hogy a természetbeni kártérítés előfeltételei nem állnak fenn. Nem lett volna jogellenes az sem, ha az elsőfokú bíróság az alperest a másik út létesítésére kötelezte volna, mert az alperes út létrehozásának kötelezettségét vállalta, és a teljesítés lehetetlenné válása miatt egy másik nyomvonalon út létesítésének elrendelése nem más szolgáltatás, mint az, amiben a kár keletkezett.

Az alperes fellebbezésében tévesen hivatkozott arra, hogy a megfelelő hatósági hozzájárulások nem állnak rendelkezésre. Az elsőfokú bíróság az ítéletben helyesen állapította meg, hogy a S. M. Á. K. Kht. és M. Város Jegyzője az út létesítéséhez hozzájárulását megadta. Az igazságügyi műszaki szakértő véleményéből, de az alperes képviselőjének előadásából is megállapítható, hogy a felperes ingatlanának megközelítése nem biztosított, az alperes ezzel ellentétes állítása nem megalapozott.

A felperes perköltség felemelésére irányuló fellebbezése megalapozatlan. A másodfokú bíróság a Somogy Megyei Bíróság 1.G.40.017/2003/46. számú ítéletét az elmaradt haszonnal kapcsolatos kártérítési igényt elutasító részében és az ezzel arányban álló perköltség tekintetében helybenhagyta. A jogerős részítélet alapján a felperesnek 365.000 forint elsőfokú és 182.500 forint másodfokú perköltséget kellett az alperes részére fizetnie. Ez az összeg a jogerősen elbírált keresetrésszel áll arányban. A beszédési megbízással teljesített, jogerősen megítélt perköltséget a felperes nem követelheti vissza azon az alapon, hogy a részítélettel jogerősen el nem bírált keresetrész tekintetében pernyertes lett. Ezen az alapon nem követelheti az alperestől a korábban jogerősen elbírált keresetrésszel arányos ügyvédi munkadíj megfizetését sem. A megismételt eljárás tárgya az út létesítésével kapcsolatos kártérítési követelés volt, a pertárgy értéke 3.602.400 forint. Az elsőfokú ítélettel a felperes javára megítélt perköltség ezzel arányban áll.

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 64. §-a folytán alkalmazandó 6/1986.(VI.26.) IM. rendelet 5. § (5) bekezdésének megfelelően az eljárás megindítását követően engedélyezett illeték-feljegyzési jog nem terjed ki az eljárásnak az engedélyezés előtti szakaszára. A felperes ezért az illeték-feljegyzési jog engedélyezése előtt lerótt illeték visszatérítését nem kérheti.

A fenti indokokra figyelemmel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta, és a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperest 78.000 forint másodfokú eljárásban felmerült perköltség, és mindkét eredménytelenül fellebbező felet az illeték-feljegyzési joguk folytán feljegyzett eljárási illeték megfizetésére.

P é c s, 2007. február 21.

Dr. Veszeley Józsefné s.k. a tanács elnöke, Dr. Zóka Ferenc s.k. előadó bíró, Dr. Kovács Ildikó s.k. bíró