

Nógrád Megyei Bíróság
10.P.20.986/2010/15. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Nógrád Megyei Bíróság Sebők László Ügyvédi Iroda (....., ügyintéző: Dr. Sebők László ügyvéd) által képviselt *Magnum Hungária Zeta Építőipari és Szolgáltató Kft.* (....) *felperesnek* - Holczer, Jákó & Boross Ügyvédi Iroda (....., ügyintéző: Dr. Boross Ildikó ügyvéd) által képviselt *Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata* (....) *alperes* ellen *kártérítés és járulékai megfizetése* iránt indított perében meghozta a következő

í t é l e t e t :

A bíróság a *felperes kereseti kérelmét e l u t a s í t j a .*

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 1.000.000.- (Egymillió) forint perköltséget.

Az ítélet ellen, a kézbesítéstől számított 15 napon belül, fellebbezéssel lehet élni, amelyet, előterjesztése esetén, a Nógrád Megyei Bíróságnál kell benyújtani.

I n d o k o l á s :

A felperes 2005. május 23-án adásvételi szerződéssel megvásárolt S-ban egy 41.555 m²-es területet, hogy azon F.C. elnevezésű üzletközpontot építsen fel. A megvásárolt ingatlanból 6090/1 hrsz. alatt megosztással kialakított egy önálló ingatlant, amelyen magánút megépítését tervezte annak érdekében, hogy a megépülő üzletközpont közútról történő megközelítése biztosított legyen.

Az alperessel 2008. június 3. napján megkötött településrendezési szerződés 6.) pontjában vállalta, hogy ezt a magánutat a közforgalom számára megnyitja. Időközben a C. I.Kft. megvásárolta a s-ni 6074 hrsz-ú ingatlant, amelyet csak egy patak választ el a felperes ingatlanától. Ez a Kft. is üzletközpont megvalósítását tervezte az általa megvásárolt ingatlanon.

A C.I. Kft-vel folytatott tárgyalások eredményeként az alperes elvi megállapodásban azt vállalta, hogy a felperes tulajdonában lévő 6090/1 hrsz-ú, útépítés céljára

kialakított ingatlant kiszolgáló út céljára lejegyezteti, ezzel biztosítva azt, hogy a C. I. Kft-nek az így létrejövő közúton is legyen megközelítési lehetősége az általa vásárolt ingatlanon megvalósuló bevásárlóközponthoz.

A lejegyzés és a közút kialakítás költségeit az alperessel kötött megállapodásban a C.I. Kft. vállalta.

Két lejegyzési eljárás sikertelenül zárult, az alperes azonban harmadszor is előterjesztette erre vonatkozó kérelmét az illetékes hatóságnál.

A felperesi keresetlevél szerint az alperes a fenti eljárásával a felperesnek kárt okozott, részben bízattással, részben szerződésszegéssel, illetve szerződésen kívül.

A bízattási kár jogalapját a Ptk. 6. §-ában jelölte meg.

A szerződésen kívüli kár jogalapjául a Ptk. 339. § (1) bekezdését, továbbá arra hivatkozott, hogy az alperesi károkozó magatartás, a településrendezési szerződés megkötését követően, átfordult a Ptk. 318. §-a szerinti szerződésszegésen alapuló károkozásba.

Azzal ugyanis, hogy az alperes a településrendezési szerződés aláírásával tudomásul vette, hogy a közforgalom számára megnyitandó magánutat a felperes a saját költségén megépítési, az út elhelyezésére szolgáló ingatlannak közút kialakítása érdekében történő elvonása az alperes rosszhiszemű eljárása, amely alapjaiban sérti a Ptk. 4. § (1) bekezdésében és 205. § (3) bekezdésében írt tájékoztatási és együttműködési körtelezettséget.

A felperes keresetében 23.103.467.- forintban jelölte meg azt a bankköltséget, amely amiatt merült fel, hogy a banki hitelkeret utolsó hitelösszegét a felperes lehívni nem tudta és a meghíúsult projekt hiányában a banki kamatokat saját finanszírozásból kell visszafizetnie.

550.000.- forint kár amiatt merült fel, hogy az ingatlanon a felperes az alperesnek felróható magatartás miatt az építkezést megkezdeni nem tudta, de ott a parlagfüvet folyamatosan irtania kellett.

7.344.042.- forint kára a felperesnek abból származott, hogy bérleti díj bevétele maradt el.

8.400.000.- forint általános kár pedig abból, hogy a felperesnek az alperesnél el kellett járnia.

9.803.616.- forint pedig az alperes magatartása miatti ügyvédi költségként merült fel. Jóhírneve megsértése miatt a felperes 28.000.000.- forint kártérítést követelt az alperestől. Az alperes magatartása miatt ugyanis a felperes meghíúsult salgótarjáni beruházása a M.H. cégcsoport magyarországi tevékenységének szégyenfoltja és gúnytárgya lett, a felperestől üzlethelyiséget bérlő gazdálkodó szervezetek bizalma a felperes szavahihetőségében az alperesi magatartás következtében megrendült.

A kártérítési követelésen túl a felperes kérelmezte, hogy a bíróság kötelezze az alperest a jóhírnév megsértése kapcsán nyilvános elégtétel adására, kötelezze az alperest az útlejegyzési kérelem visszavonására, tiltsa el további útlejegyzési kérelmek beadásától, és kötelezze olyan nyilatkozat adására, amelyben rögzítésre kerül, hogy az alperes felhagy minden olyan magatartással, amely az útingatlan megszerzésére irányul.

Az alperes a felperesi kereset elutasítását kérelmezte.

Álláspontja szerint nem szegte meg a településrendezési szerződést, abban ugyanis nem vállalt olyan kötelezettséget, hogy nem indít esetleg útlejegyzési eljárást.

A s-i 6090/1 hrsz-ú ingatlan út létesítése céljából történő lejegyzési kezdeményezése a Étv. 27. §-ában biztosított joga a felperesnek, így tehát ez a magatartása nem jogellenes magatartás. Erről a lejegyzési eljárás megindításáról az alperesnek nem volt a felperes irányába fennálló tájékoztatási kötelezettsége. Az pedig a felperesi keresetlevélből nem értelmezhető, hogy az alperesnek milyen jogellenes magatartása bízta a felperest valamilyen magatartás megtételére, amelyből azután kára keletkezett.

A jóhírnév sérelmére alapított kereseti követelés sem került bizonyítékokkal alátámasztásra.

A bíróság az felperes kereseti kérelmét az alábbiak miatt nem találta megalapozottnak.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 6. §-ába foglalt rendelkezés alapján az alperes akkor volna kártérítés megfizetésére kötelezhető a felperes irányába, ha a felperes bizonyítja, hogy az alperes szándékos magatartása őt alapos okkal őt olyan magatartásra indította, amelyből önhibáján kívül károsodása keletkezett.

Az, hogy a felperes az általa megvásárolt salgótarjáni ingatlanon üzletközpont beruházás megvalósítását határozta el, nem az alperes magatartásával hozható összefüggésbe. Ezt a felperesi elképzelést az alperes azzal, hogy a településrendezési tervet és a helyi építési szabályzatot a beruházás megvalósítása érdekében módosította, éppenhogy elősegítette. Ahhoz, hogy a felperesi üzletközpont beruházás megvalósulhasson mindenképpen szükséges, hogy a s-i 6090/1 hrsz-ú ingatlanon út létesüljön, mert enélkül nem biztosítható a felperes által tervezett üzletközpont közútról történő megközelíthetősége.

Az alperes a településrendezési szerződés aláírásával tudomásul vette, hogy ezt a szükségszerűen megvalósítandó utat a felperes saját beruházásában magánútként építi meg, amelyet a közforgalom számára megnyit.

Való igaz, hogy utóbb ezzel az úttal kapcsolatos álláspontját az alperes megváltoztatta, mert az útnak közútként történő megvalósítását tartotta inkább indokoltnak, és nem vitás, hogy az álláspontjának ebben a megváltozásában szerepet játszott az a körülmény, hogy a s-i 6074 hrsz-ú ingatlanra ugyancsak kereskedelmi központot tervező C.I. Kft. beruházásának közútról történő megközelítése a salgótarjáni 6091/1 hrsz-ú ingatlanon megvalósuló útra történő rácsatlakozással kedvezőbb, mint S., Cs. útra történő rácsatlakozás. Ennek következtében élt az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 27. § (1) bekezdése alapján a s-i 6090/1 hrsz-ú ingatlan kiszolgáló út létesítése céljára történő lejegyzése kezdeményezésének a lehetőségével.

Ez a kezdeményezés azt követően, hogy a felperes a 6090/1 hrsz-ú ingatlanon már rendelkezett az út megépítését lehetővé tevő építési engedéllyel, valóban járhatott volna a felperes részére hátránnyal és ez a hátrány jelentkezhetett volna kár formájában is, ha az útlejegyzési eljárás a felperesi útépítés ütemezését gátolta vagy akadályozta volna meg, és csak ennek következtében a felperes csak később jutott volna a megvalósított úthoz, amelyen az üzletközpont beruházását elérhette volna.

A perben azonban nem merült fel arra vonatkozó adat, hogy a felperes az építési engedélye megszerzésétől kezdődően konkrét lépéseket tett volna az útépítés megvalósítására. A lejegyzési eljárás ismételt megindítását pedig az alperes éppen azzal indokolta, hogy a perbeli kereskedelmi övezetben lévő ingatlanok megközelíthetősége nem biztosított azért, mert a felperes a településrendezési szerződésbe vállalt magánutat mind a mai napig nem valósította meg.

A bíróság álláspontja szerint az érvényes építési engedély birtokában a felperes a magánút megépítésével az alperes útlejegyzési eljárását alapjaiban akadályozhatta volna meg, hiszen a salgótarjáni 6090/1 hrsz-ú ingatlanon már meglévő út kizárja azt a lehetőséget, hogy az Étv.27. § (1) bekezdése alapján út létesítése céljából ezt az ingatlant az önkormányzat lejegyeztethesse, vagy az erre irányuló eljárást sikerrel megindítsa.

Ezen túlmenően a felperes a perben semmilyen módon nem bizonyította azt sem, hogy az alperesi útlejegyzési kezdeményezések az üzletközpont beruházását bármilyen módon is akadályozták volna. A felperesi előadás szerint ugyanis a felperes a beruházás megvalósításához szükséges hitelkeret lekötésével rendelkezett, tehát az alperesi lejegyzési kezdeményezés ellenére mind a magánutat, mind pedig a beruházás megvalósítását megkezdhette volna, ha annak egyéb törvényi feltételeit is biztosítani tudta volna.

Nem állított és nem is bizonyított tehát a perben a felperes olyan tényt, amelyből okszerű következtetés volna levonható arra nézve, hogy az útlejegyzési eljárás kezdeményezése a felperesi út és bevásárlóközpont beruházás megvalósítását akadályozta, vagy ellehetetlenítette volna.

A Ptk. 339. § (1) bekezdésébe foglalt rendelkezésből következően a kártérítést követelő felperesnek kell bizonyítania azt, hogy a keletkezett kára és a kártokozó magatartás között okozati összefüggés áll fenn és a kárt okozó magatartás az alperestől származik. Ilyen bizonyítást a perben a felperes sikerrel nem foganatosított, ennek következtében az alperessel szembeni kártérítési követelése nem megalapozott.

A településrendezési szerződés az Étv. 30/A. §-ának hatálya alá tartozó szerződés, amely arra szolgál, hogy települési önkormányzat közigazgatási területén lévő ingatlan tulajdonosa a településrendezési eszközökben rögzített célok közül valamelyiket megvalósíthassa.

A települési önkormányzatnak ebben a szerződésen vállalható kötelezettsége, hogy a szükséges településrendezési eljárást a szerződésben megállapított határidőn belül megindítsa.

A peres felek között 2008.június 3. napján létrejött településrendezési szerződés 1.) pontja rögzítette az alperes kötelezettségeit, és a perben a felperes olyant nem állított, hogy ezeket a kötelezettségeit az alperes megszegte volna.

Ebben a településrendezési szerződésben (annak 6.) pontjában) a felperes vállalta, hogy a közforgalom számára megnyitandó magánutat a saját költségén megépíti. Ehhez az alperes, a településrendezési terv módosításával a jogi lehetőséget biztosította, mint ami a Nemzeti Közlekedési Hatóság Észak-magyarországi Regionális Igazgatóságának EN/TK/NS/A 382/58/2008. iktatószámú építési engedély határozatából megállapítható. Ez tehát azt bizonyítja, hogy az alperes a településrendezési szerződésben vállalt kötelezettségének eleget tett.

A településrendezési szerződéssel kapcsolatosan is hangsúlyozni szükséges, hogy az alperesnek az az álláspont változása, hogy a közforgalom számára megnyitandó magánút helyett a közút megépítése szolgálná jobban a településrendezési célokat, önmagában kártérítés alapjául nem szolgálhat, illetve csak akkor, hogyha a felperes bizonyítani tudja, hogy az alperesnek a településrendezési szerződésben a magánúttal kapcsolatos álláspontja utóbbi megváltoztatása miatt a felperesnek ezzel oksági összefüggésben kára keletkezett. Ilyen bizonyítást azonban a felperes nem ajánlott fel.

A Ptk. 78. § (2) bekezdése értelmében a jóhírnév sérelmét jelenti különösen, ha valaki más személyre vonatkozó, azt sértő, valótlan tényt állít, híresztel, vagy valódi tényt hamis színben tüntet fel.

Ez a törvényi rendelkezés a jóhírnév sérelmének nem kimerítő felsorolása, azonban ezzel együtt megállapítható, hogy a felperes a perben sem nem állította, sem nem

bizonyította, hogy az alperes reá sértő, valótlan tényt állított, híresztelt volna, vagy való tényt hamis színben tüntetett volna fel.

Az, hogy az alperes az út elvételének kezdeményezésével romba dönti a felperes beruházását a perben bizonyításra nem került, mint ahogyan az sem, hogy a beruházási késedelem bármilyen módon összefüggne az alperes útlejegyzési eljárás kezdeményezésére tett intézkedéseivel.

Ebben a körben ugyanis még egyszer hangsúlyozni szükséges, hogy a felperes az építési engedély birtokában a 6090/1 hrsz-ú út ingatlanon a magánút kivitelezését már régen megvalósíthatta volna, és ettől a lehetőségtől a mai napig sincsen elzárva.

Mindezek alapján a bíróság a felperes megalapozatlan kereseti kérelmét elutasította.

A pervesztes felperest az alperes javára a Polgári Perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte perköltsége megfizetése, ennek a perköltségnek az összegét az ügyvédi képviselőre tekintettel a 32/2003. (VIII. 22.) IM. rendelet 3. § (2) és (6) bekezdése alapján hozta meg.

Az ítélet elleni fellebbezési jogosultság biztosítása a Pp. 333. § (1) bekezdésén alapul.

Balassagyarmat, 2011. március 7.

Dr. Takács László sk.
bíró

A kiadmány hitelül:
kiadó