

Fővárosi Ítéltábla
9.Pf.20.700/2011/13.

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Kiss Sándor Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Kiss Sándor ügyvéd) által képviselt felperesnek - a dr. Domé Judit ügyvéd által képviselt **Budaörs Város Önkormányzata** (2040 Budaörs, Szabadság u. 134.) alperes ellen **kártalanítás** iránt indított perében a Pest Megyei Bíróság 2011. január 14-én meghozott 13.P.28.361/2005/68. számú ítélete ellen az alperes 70. sorszámon előterjesztett fellebbezése folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, és az alperes marasztalását 28.505.400 (huszonnyolcmillió-ötszázötezer-négy száz) forintra, annak az elsőfokú ítélet szerinti mértékű, 2001. július 1-től a kifizetés napjáig járó kamatára, továbbá 1.080.000 (egymillió-nyolcvanezer) forint perköltségre leszállítja. Ezt meghaladóan a keresetet elutasítja. A le nem rótt kereseti illetékről szóló rendelkezést részben megváltoztatja, és kötelezi a felperest, hogy a 900.000 forint illetékből fizessen meg az államnak - az adóhatóság felhívására az ott írt időben és módon - 560.000 (ötszázhatvanezer) forintot, az ezt meghaladó illetéket az állam viseli.

Kötelezi a felperest, hogy a le nem rótt 900.000 forint fellebbezési illetékből fizessen meg az államnak - az adóhatóság felhívására az ott megjelölt időben és módon - 560.000 (ötszázhatvanezer) forintot, míg az ezt meghaladó illetéket az állam, a másodfokú eljárásban felmerült egyéb költségeiket pedig a felek maguk viselik.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s:

Módosított keresetében a felperes 75.620.400 Ft és annak 2001. július 1-től a kifizetés napjáig járó Ptk. 301. § (1) bekezdése szerint kamata megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Kereseti kérelme ténybeli és jogi alapjaként előadta, hogy az alperessel kötött ingatlan adásvételi szerződése a bíróság jogerős ítéletével megállapítottan megszűnt, ezért a szerződésben írtak és a földről szóló 1987. évi I. törvény végrehajtására kiadott 26/1987. (VII. 30.) MT rendelet 10. § (4) bekezdése alapján az ingatlanon végzett értéknövelő beruházásának megtérítésére tarthat

igényt. Az ingatlanon a szerződés megkötésekor szeméttelép volt, ezt pedig 1990-től 2001-ig folyamatosan feltöltötte, és az alperes ennek ellenértékét köteles neki megfizetni.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Érdemi védekezése szerint a felperes igénye alapvetően azért alaptalan, mert az ingatlanon végzett munkák értéknövelő hatását és szakszerűségét nem bizonyította, márpedig a megkötött szerződés értelmében csak az értéknövelő beruházások ellenértékére tarthatna igényt.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 76.230.000 Ft-ot és 75.620.400 Ft után 2001. július 1-től 2004. december 31-ig évi 11 %, 2005. január 1-től a kifizetés napjáig pedig minden késedelemmel érintett naptári félév teljes idejére, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatát, valamint 3.445.440 Ft perköltséget. Rendelkezése szerint a le nem rótt illetéket az állam viseli.

Tényként állapította meg, hogy a peres felek 1990. novemberben kötött adásvételi szerződése a felek között folyamatban volt perben hozott jogerős ítélet szerint megszűnt. Ezért a perbeli időszakban hatályos és alkalmazandó földről szóló 1987. évi I. törvény végrehajtására megalkotott 26/1987. (VII. 30.) MT rendelet 10. § (1)-(2) és (4) bekezdése értelmében az alperesnek meg kell térítenie a föld értékét növelő munkák ellenértékét. Az alperes érdemi védekezése figyelemmel a terület eredeti állapotának megállapítása körében az eljárás során benyújtott iratokat, a felperes által készíttetett talajmechanikai szakértői véleményt, a földtani szakképzettséggel rendelkező volt polgármester és a telekszomszédok tanúvallomását értékelte. Ezek alapján megállapította, hogy ekkor a felszín rendezetlen, hepe-hupás, üreges volt, a korábbi feltöltés nem volt szakszerű, a területen kommunális hulladékot helyeztek el, és az értékesítéskor ezen a szeméten még nem volt fedőréteg. A felperes a megbízásából készített talajmechanikai szakvélemény szerint végezte el a feltöltést 1993. és 2001. között. A felperes megbízásából földmunkát végző tanú a volt polgármester, a telekszomszédok és a talajmechanikai szakértő tanúvallomását alátámasztotta a perben kirendelt igazságügyi szakértő véleménye, melyben a szakértő kifejtette, hogy az ingatlanra vélelmezhetően 38.629 m³ mennyiségű föld, illetve építési törmelék került, így a felperesi földfeltöltés tömege 36.700 m³.

A szakszerűséggel és értékemelkedéssel kapcsolatban elsődlegesen a perben kirendelt szakértő véleményére alapította a tényállást. A szakértő megállapította, hogy a felperes által végzett rekultiváció következtében vált az eredetileg felhagyott bányagödörben kialakult illegális hulladéklerakóból beépítésre alkalmas, egészséges környezeti adottságokkal rendelkező, kiváló panorámás ingatlan. A tanúk vallomása alapján az is megállapítható volt, hogy a felperes részt vett az út kiszélesítésében, a közművek bevezetése céljából alakuló társulásban, és a terület arányában fizette a költségeket. Az is megállapítható volt, hogy a perbeli ingatlanra a növényzetet a felperes telepítette. Mindezek alapján azt állapította meg, hogy a felperes a feltöltés előtt készített talajmechanikai szakvélemény figyelembevételével szakszerű tereprendezést végzett. Ez a tereprendezés pedig jelentősen növelte az

ingatlan értékét, és ezért az alperes a föld értékét növelő munkák ellenértékének megfizetésére köteles.

A felperesi beruházások ellenértékét a perben kirendelt igazságügyi szakértő mindösszesen 75.620.400 Ft-ban határozta meg, és az aggálytalan szakértői vélemény alapján ennek az összegnek, továbbá az eljárás során elvégzett és számlával igazolt fúrás 609.600 Ft-os díjának megfizetésére kötelezte az alperest. Az alperesnek az új szakértő kirendelésére irányuló indítványát mellőzte, mert a szakértői vélemény a tárgyaláson tett pontosításokat követően aggálytalan volt, és a perbeli szakértők az alperes által felkért társaság által végzett vizsgálatnál jóval részletesebb és tágabbkörű vizsgálatot végeztek. A perköltségről a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján határozott.

Fellebbezésében az alperes a Pp. 252. § (3) bekezdés alapján elsődlegesen az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság újabb tárgyalásra és újabb határozat hozatalára utasítását, míg másodlagosan az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a kereset elutasítását kérte.

Véleménye szerint az elsőfokú bíróság nem teljeskörűen folytatta le a bizonyítási eljárást, bizonyítási indítványainak részben elutasítását nem kellőképpen indokolta, de még a meglévő bizonyítási anyag alapján is hiányosan és iratellenesen állapította meg a tényállást, ezért ítélete jogszabályt sért és megalapozatlan. Kiemelte, hogy a felperes kérésére készült talajmechanikai szakvéleményt a szakértő fúrások nélkül, csupán szemrevételezés alapján készítette, így a korábban szemétlerakóként használt ingatlan szakszerű feltöltésére ez a szakvélemény nem lehet irányadó. Tanúvallomásában ez a szakértő azt is előadta, hogy a feltöltés nem volt teljeskörű, és nem volt alkalmas a teljes ingatlant érintő feltöltés szakszerű elvégzéséhez. Kifejtette azt is, hogy a feltöltéshez feltétlenül hozzáértő szakember munkáját kell igénybe venni, a tömörséget is ellenőrizni kell. Az elsőfokú bíróság nem rögzítette a tényállásban, hogy a felperes a feltöltési munkálatokat felelős műszaki vezető, rekultivációs terv és engedély, továbbá fúrásokkal végzett előzetes talajmechanikai szakvélemény nélkül végezte, a feltöltéssel kapcsolatos írásos anyag sem került elő. Ezért a felperes munkálatai az előbbiekre figyelemmel szakszerűtlennek tekintendők.

Az elsőfokú bíróság valós tényként rögzítette, hogy a felperes 1993-tól 2001-ig folyamatosan végezte a feltöltést, noha ezt a felperes közvetlen bizonyítékkal nem igazolta. Az adásvételi szerződés 11. pontja rögzítette, hogy a szerződés megszűnése esetén a vevő felperes a telken végzett értéknövelő beruházások ellenértékére külön jegyzőkönyv alapján jogosult. Szintén ítélete alapjául fogadta el a felperes kérésére készült beépíthetőségről szóló szakvéleményt és a szakvéleményt készítő személy tanúvallomását. A tanú kijelentette, hogy a feltöltéshez használt anyag minőségének megállapításához nem végeztek fúrásokat, állítása szerint ahhoz elég volt a 30 éves tapasztalata, de még e tapasztalata ellenére sem tudta megállapítani a felszínről, hogy annak tömörsége milyen. Szakvéleménye tehát feltételezéseken alapul, így teljes mértékben értékelhetetlen. Az elsőfokú bíróság ugyancsak döntése alapjául fogadta el az ingatlanforgalmi szakértő peren kívül, felperes kérésére készített forgalmi értékről szóló szakvéleményét. Jelen pernek azonban nem a forgalmi értékben beállott

változás volt a tárgya, hanem a föld értékét növelő munkák ellenértékének a megtérítése. A felperes ezért nem a forgalmi érték különbözetére, hanem csak az értéknövelő munkák ellenértékére lenne jogosult (26/1987. (VII. 30.) MT rendelet). Az elsőfokú bíróság ezt teljes mértékben figyelmen kívül hagyta, mint ahogyan azt az érvelését is, hogy a felperes munkái szakszerűtlenségük miatt nem vehetők figyelembe értéknövelő munkaként, így a felperes azok ellenértékére sem tarthat igényt. Az elsőfokú bíróság ítéletében nem indokolta meg, hogy a kérésére 2000. októberben fúrások alapján készült szakvéleményben kifejtett álláspontot miért nem fogadta el. Tényként rögzítette, hogy a felperes jelentős összeget fizetett a föld tömörítéséért, bár ezt okirati bizonyíték és konkrét számszerű adat sem igazolja. A telekszomszédok tanúvallomása sem igazolja, hogy pénzmozgás volt, egyedül egy tanú nyilatkozott úgy, hogy évek alatt 20.000.000 Ft is lehetett, amit a felperes fizetett, de ezt számlákkal, menetlevelekkel nem tudta alátámasztani, az az állítása pedig, hogy a felperes fizetett neki, ellentmondásban áll azzal az előadásával, hogy a jutalékot nem a felperestől, hanem a szállítótól kapta. Az elsőfokú bíróság ugyancsak tényként rögzítette, hogy a felperes az ingatlanon lévő szemét nagyobb részét elszállíttatta, melyre csupán közvetett, elmondásokon alapuló bizonyítékok lelhetők fel, de összességében a tanúk vallomása ezt a ténymegállapítást nem támasztja alá. Ha a felperes az illegális hulladékot valóban elszállíttatta, akkor a jogszabályok értelmében rendelkeznie kellett volna az engedéllyel rendelkező hulladékkezelő befogadó nyilatkozatával, a szállítás során kiadott „SZ” jegyekkel vagy szállítólevelekkel, mérlegjegyekkel (1976. évi II. törvény 42. § (2) bekezdés, 1/1986. (II. 21.) ÉVM-EüM együttes rendelet 10. § (1) és (4) bekezdés). Iratellenes annak a tanúvallomásnak a rögzítése, hogy a területet a felperes szakszerűen, mérnök igénybevételével töltötte fel, mert a tanú nem ezt mondta, és az általa előadottak nem támasztják alá, hogy a feltöltés így történt volna. Ugyancsak iratellenesen állapította meg az általa felkért kft. vezetőjének nyilatkozatát, ráadásul e tanúvallomásból lényeges nyilatkozatokat hagyott ki. Az elsőfokú bíróság a perben kirendelt szakértő és társai által előterjesztett szakvéleményt anélkül minősítette aggálytalannak, hogy a szakvéleménnyel kapcsolatban előterjesztett kifogásainak elutasítását megindokolta volna. Ugyancsak indokolás nélkül fogadta el a szakértők által megállapított összeget, pedig a feltöltés mennyisége csak akkor lett volna megállapítható, ha a feltöltés előtti és utáni állapot is ismert, de a feltöltés előtti állapotra semmilyen anyag nincs. A felperes által végzett munkálatokról készített szakértői vélemény ezért pusztán feltételezéseken, becsléseken alapul, de az sem fogadható el, hogy a bíróság szerint is 1993. és 2001. között végzett munkák anyagárát 2000-2001-es egységgel számolja. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság döntése jogalap nélkül gazdagítja a felperest.

Fellebbezési ellenkérelmében a felperes az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Véleménye szerint alaptalanul állítja az alperes, hogy az elsőfokú bíróság nem teljeskörűen folytatta le a bizonyítási eljárást, és hogy a bizonyítási indítványok elutasítását nem indokolta meg kellőképpen, illetve a tényállást hiányosan és iratellenesen állapította meg. Az általa felkért talajmechanikai szakértőnek nem kellett fúrásokat végeznie 1993-ban, hiszen a telek feltöltése ekkor még csak elkezdődött. A szakértő a véleményében felhívta a figyelmét arra, hogy a

telekfeltöltésnél milyen anyagot kell felhasználnia, és hogyan kell tömörítenie, ezeket a megállapításokat pedig a feltöltéskor figyelembe vette. A tanúk vallomása bizonyítja, hogy a feltöltés mettől-meddig tartott, és ezért ennek bizonyításához egyéb okirati bizonyítékokra már nem volt szükség. Az építkezés megkezdése előtt az alperes építési osztályával napi kapcsolatban volt, így tudtak arról, hogy a feltöltést megkezdte, a feltöltésre vonatkozó engedély hiányát azonban sem ekkor, sem 1995-ben, az építési engedélyek kiadásakor sem vetették fel. Az elsőfokú bíróság a szakszerűséggel és értékemelkedéssel kapcsolatban alapvetően a perben kirendelt szakértő véleménye alapján állapította meg a tényállást, és ezt vette döntésénél is figyelembe. Alaptalanul állítja ezért az alperes, hogy az elsőfokú bíróság a szakszerűtlenségre vonatkozó megállapításaival kapcsolatban nem tett eleget indokolási kötelezettségének. A feltöltés mennyiségének pontos megállapítása a kirendelt szakértők feladata volt, akik ennek mérések alapján eleget is tettek.

Az elsőfokú bíróság ítéletének nem volt a Pp. 228. § (4) bekezdés szerint fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett rendelkezése, ezért az ítéletet a másodfokú bíróság egészében bírálta felül.

A fellebbezés részben alapos.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság érdemi döntésével a következő indokok miatt csak részben értett egyet.

A felperes az alperessel kötött, majd megszűnt adásvételi szerződés 11. pontja alapján kívánt az alperessel szemben igényt érvényesíteni, és módosított keresetében értéknövelő beruházásai ellenértékeként a perben kirendelt igazságügyi szakértő 31. számú szakvéleményében a földfeltöltéssel (67.300.000 Ft), a nagyobb és kisebb faház létesítésével (5.750.000 Ft, 180.000 Ft), a közművesítéssel (1.200.000 Ft) és a rekultivációval (1.190.400 Ft) felmerült költsége összességüként meghatározott 75.620.400 Ft és járulékai megfizetésére kérte kötelezni az alperest.

Az alperes érdemi védekezésében nem vitatta, hogy a felek szerződésének megszűnése folytán a felperes az ingatlanon végzett értéknövelő beruházások ellenértékére igényt tarthat. Ellenkérelmének lényege szerint azonban, bár a felperes valóban feltöltötte az ingatlant, de beruházásai mégsem értéknövelők, mert a feltöltés szakszerűségét nem bizonyította. Ezen kívül azt is hangsúlyozta, hogy a felperes a szerződés alapján beruházásai ellenértékeként kizárólag csak az igazolt költségeire tarthat igényt, a felperes viszont a földfeltöltés tényleges mértékét és költségeit okiratokkal nem bizonyította.

Minthogy az alperes az elsőfokú eljárásban is előadott előbbi védekezését ismételte meg az elsőfokú ítélet elleni fellebbezésében, a másodfokú bíróságnak is az alperes által hangsúlyozott szempontokat kellett értékelnie az elsőfokú ítélet felülbírálatakor, és ennek során nem lehetett figyelmen kívül hagyni a következő tényeket.

A peres felek 1990. november 28-án kötötték meg az ingatlan átruházásáról az adásvételi szerződést. A szerződés 1. pontja alapján a felperesnek az ingatlant - a felek között korábban folyamatban volt perben hozott jogerős ítélet megállapítása szerint - a szerződés dátumát követő 4 év alatt, azaz 1994. november 28-ig kellett beépítenie. A szerződés a jogerős ítélet értelmében 1994. november 28-án azért szűnt meg, mert a felperes eddig az időpontig az ingatlant nem építette be. Ehhez az időponthoz képest viszont az alperes csak 2000 októberében, vagyis a szerződés megszűnése után közel 6 évvel közölte először a felperessel, hogy a beépítési kötelezettség teljesítésének elmaradása miatt a szerződés megszűnt, majd 2000. december 14-én az ingatlan átadására is felszólította, elutasítva a felperesnek azt az állítását, hogy a telket a szükséges talajfeltöltési munkák miatt nem lehetett beépíteni.

E tények alapján tehát a felperes az 1994. november 28-i határidő lejártát követően 2000. év végéig a Ptk. 4. § (1) bekezdésben rögzített jóhiszeműség és tisztesség követelményeinek megfelelően az alperes magatartásából kiindulva joggal és alappal tekinthette magát az ingatlan olyan tulajdonosának, akitől a szerződés szerint az önkormányzat az ingatlant nem fogja visszakövetelni, hiszen 2000 októberéig egyszer sem lépett fel vele szemben ilyen igénnyel.

Ezzel szemben az alperes, miután a felperes nem adta birtokába az ingatlant, tulajdoni igényét perben érvényesítette, mégpedig arra a tényre alapítottn, hogy a felperes a szerződésben megjelölt idő alatt nem tett eleget beépítési kötelezettségének. Valójában ezzel az alperes a korábbi perben maga állította, hogy az ingatlant a szerződésben meghatározott időpontig be lehetett építeni, noha nem volt vitás a peres felek között, hogy amikor a felperes az ingatlant megvásárolta és birtokba vette, az ingatlan még szeméttlerakó volt, mint ahogyan az sem volt vitás, hogy a telket a felperes töltötte fel. Az alperesi önkormányzat tehát a felperessel szemben indított előző perben az 1990-től 2001-ig eltelt idő alatt jelentősen megnövekedett forgalmi értékű ingatlan tulajdonjogának visszaszerzése érdekében a telek beépítésének elmulasztására és ezáltal a telek beépíthetőségére alapítottn érvényesített igényt. Az értéknövelő beruházások megtérítése iránt vele szemben indított jelen perben viszont abból a célból, a felperes beruházásainak ellenértékét se legyen köteles megtéríteni, a korábbi ténnyel ellentétesen már a feltöltés szakszerűtlenségét, és ezzel végső soron a telek beépítésre alkalmatlanságát állította. Az alperesnek ez utóbbi joggyakorlása azonban a jóhiszeműség és tisztesség magánjogi alapelvét sértő, a Ptk. 4. § (1) bekezdésébe ütköző, tiltott magatartás, és ezért erre az alperes előnyt eleve nem alapíthat.

A másodfokú bíróság ezen kívül arra is rámutat, hogy a felperesi követelés megítélése szempontjából a feltöltés szakszerűsége amúgy is irreleváns. A szerződésben ugyanis a felek erről egyértelműen rendelkeztek, amikor úgy fogalmaztak, hogy a szerződés megszűnése esetében az alperesnek a telken végzett értéknövelő beruházások ellenértékét kell megfizetnie. Az pedig külön szakértelem nélkül is megállapítható, hogy a korábban szeméttlerakóként funkcionáló telek a felperes által megvalósított feltöltés és tereprendezés után nyilvánvalóan nagyobb forgalmi értéket képviselt, ezért ennek a beruházásnak az értéknövelő hatását eleve nem lehet alappal kétségbe vonni, az értéknövekedés

valós mértékének meg a felperesi igény elbírálása szempontjából ugyancsak nincs semmilyen jelentősége. Ráadásul a perben kirendelt igazságügyi szakértő véleménye alapján az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felperes szakértői véleményben értékelt beruházásai az ingatlan forgalmi értékét valóságosan is növelték, következésképpen beruházásai értéknövelő jellegét a felperes még szakértői véleménnyel is bizonyította. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság a lefolytatott bizonyítás eredményeként helyesen állapította meg, hogy a szerződés értelmében a felperes a keresetében megjelölt valamennyi beruházás ellenértékére jogszerűen tarthat igényt, hiszen ezek kivétel nélkül emelték az ingatlan értékét.

A szerződéses rendelkezés értelmezése alapján az alperes helyesen állította, hogy a felperes csak az elvégzett beruházások ellenértékére, vagyis az ezzel kapcsolatban felmerült költségeire tarthatott igényt. A felperes egyébként módosított keresetében már a szakvéleményben is költségként kimunkált összegek megfizetését kérte, az alperes azonban fellebbezésében kiemelte, hogy ezeknek a költségeknek a felmerültét és összecszerúságát a felperes nem bizonyította a perben. Az alperes fellebbezésének előbbi indoka miatt lényeges annak kiemelése, hogy a perben nem volt vitás: a felperes az ingatlant feltöltötte, azon a faházakat ő létesítette, a közműveket a korábban közművesítetlen területre is ő vezettette be. Az alperes azonban mindvégig vitatta a feltöltésre használt föld valós mennyiségét, és hogy a feltöltéssel összefüggésben a felperes bármikor ellenértéket fizetett.

Az elsőfokú bíróság a feltöltéssel összefüggésben anélkül rendelte el a szakértői bizonyítást, hogy a felperest a feltöltésre használt föld mennyiségére, az ezzel kapcsolatban felmerült költségeire vonatkozó konkrét tényállítása előterjesztésére felhívta volna, holott a polgári perben bizonyítás eleve csak a felek által megjelölt és a jogvita elbírálása szempontjából is lényeges tények valóságának megállapítására irányulhat (Pp. 121. § (1) bekezdés c) pont, 163. § (1) bekezdés). A másodfokú bíróság ezért felhívta a felperest, hogy az ezzel kapcsolatos tényállításait adja elő, aki ennek a kötelezettségének eleget is tett (Pf/7. sorszámú beadvány). E beadványában a felperes azt állította, hogy a telken a feltöltést 1993-ban kezdte meg, és azt egészen 2001-ig folyamatosan végezte alapvetően három szakaszban. Az 1993 novemberétől 1995 közepéig tartó időszakban mintegy 10.000 m³, majd ettől kezdődően 1998. végéig évenként kb. 1 méter vastagságú réteg elhelyezésével további kb. 15.000 m³ földet, míg a harmadik, 1999-től 2001. év elejéig tartó végső szakaszban még kb. 13.600 m³ földet használt fel a feltöltéshez. Állította, hogy a szomszédos telkekről átkerült földért nem kellett fizetnie, míg a telkétől távolabbra eső részekről, így a TESCO építkezéséből hozott földért már fizetnie kellett. Ezeket a szállításokat az elsőfokú eljárásban is már meghallgatott tanú szervezte, és közvetlenül neki fizetett.

A lefolytatott bizonyítási eljárásban az elsőfokú bíróság beszerezte a felek között korábban folyamatban volt per iratait. Ebben az ingatlan visszakövetelése iránt alperes által indított perben a felperes a beruházások értékét 25-30.000.000 forintra tette, majd a beruházásai ellenértékének megtérítése iránt előterjesztett

viszontkeresetében az alperest 25.000.000 Ft és járulékai megfizetésére kérte kötelezni, viszontkeresete tárgyában azonban a városi bíróság a pert hatásköre hiányában megszüntette. Jelen perben a felperes személyes meghallgatásakor azt állította, hogy az építkezést megelőzően 1994-ben volt egy jelentős feltöltés, és a földgépesekkel egyezett meg, hogy a kitermelt földet hordják a telkére, és ott terítsék el. A feltöltés nagy része így valósult meg. Nincsenek már feljegyzései arról, hogy mikor mennyi földet hordtak a telkére, és hogy azért mennyit fizetett. Volt viszont egy másik telke is, amit eladott, és annak a vételárát erre a feltöltésre fordította, bár hogy pontosan milyen összeget, azt már nem tudta megmondani (5. számú jegyzőkönyv 3. oldal). A felperes indítványára meghallgatott tanú pedig azt állította, hogy a TESCO építése során a kitermelt földet a felperes telkére hordták, ezt is ő szervezte meg. Nem tudta már megmondani, hogy a felperes ezért mennyit fizetett, de jelentős összeget, ami szerint az évek alatt 20.000.000 Ft is lehetett. Hetes elszámolásban volt a felperessel a menetlevelek alapján, bár jutalékot nem tőle, hanem a szállítóktól kapott. A 20.000.000 Ft-ra becsült összeget a felperes neki adta át közvetlenül (11. számú jegyzőkönyv 3-4. oldal).

A felperes perbeli tényállításai, a beruházásokhoz időben közelebb eső másik perben tett nyilatkozata és a viszontkeresetében meghatározott összeg, továbbá a jelen perben meghallgatott tanú vallomása, valamint a 31. számú igazságügyi szakértői vélemény alapján tehát azt lehetett valós tényként megállapítani, hogy a felperes a telek feltöltéséhez felhasznált 36.700 m³ földnek kb. a feléért fizetett ellenértéket, és ezt a beruházást 1993. és 2001. között folyamatosan végezte. E tények alapul vételével pedig 18.350 m³-rel, valamint a beruházás 1997. évi középidejére vetített és az építőipari árak változásának szakértői véleményben meghatározott tendenciája szerint évenként 10%-kal növekvő árak mellett a 2002. évi ár 50%-ával azonos 1100 Ft-os átlagárral számolva a földfeltöltés költsége 20.185.000 forintban határozható meg.

A bizonyítékok előbbi mérlegelésekor a másodfokú bíróság annak is jelentőséget tulajdonított, hogy az ingatlan tulajdonosaként a felperesnek a beépítési kötelezettség szerződésben meghatározott határidejének letelte utáni 6 éves időszakban nem kellett azzal számolnia, hogy beruházásainak felmerült költségét a későbbiekben igazolnia kell. Az alperes ugyanis 2000. év végéig egyszer sem tanúsított olyan magatartást, vagy tett olyan nyilatkozatot, amiből a felperesnek az alperes igényérvényesítésének valós lehetőségére kellett volna következtetnie. Ezért az alperes nem alapíthat jogot arra, hogy bár igényének érvényesítésében semmi nem akadályozta, azzal mégis 6 évig késlekedett, és miután a felperes igényérvényesítését ezzel a késedelemmel jelentősen megnehezítette, az előidézett bizonyítási nehézséget a saját javára fordítva mentesüljön az elvégzett értéknövelő beruházások megfizetésének szerződéses kötelezettsége alól (Ptk. 4. § (4) bekezdés).

Mindezek alapján a másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet részben megváltoztatta, és az alperes marasztalását a földfeltöltés nem bizonyított költségével (47.115.000 Ft) leszállította, egyebekben pedig helybenhagyta (Pp. 253. § (2) bekezdés).

A peres felek pernyertességük és pervesztességük közel azonos arányára tekintettel a perben felmerült költségeiket maguk viselik, kivéve a szakértői véleménnyel felmerült, felperes által előlegezett költséget ($470.000+606.600=1.080.000$ Ft), a szakvélemény ugyanis a felperes állításait támasztotta alá, így e költségek megfizetésére az alperes köteles (Pp. 81. § (1) bekezdés). A felperes illetékfeljegyzési joga, valamint az alperes illetékmentessége folytán le nem rótt kereseti és fellebbezési illeték megfizetéséről, illetve viseléséről a másodfokú bíróság a 6/1986. (VI. 26.) IM. rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján határozott.

Budapest, 2012. január 24.

Dr. Tölg-Molnár László s.k.
a tanács elnöke

Dr. Hóbl Katalin s.k.
előadó bíró

. Madarász Anna s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: