

A Fővárosi Ítéltábla a Benkő Ügyvédi Iroda tagjaként eljáró dr. Benkő Ferenc ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a jogtanácsos által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű, valamint a jogtanácsos által képviselt II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II. rendű alperesek ellen használati díj megfizetése iránt indított perében a Fejér Megyei Bíróság 2011. november 23. napján kelt 14.G.40.081/2010/38. számú ítélete ellen az I. rendű alperes részéről 39. sorszám alatt, valamint a felperes részéről 40. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit megváltoztatja, és kötelezi a felperest, hogy - 15 napon belül - fizessen meg az I. rendű alperesnek 8.809.863 (Nyolcmillió-nyolcszázkilencezer-nyolcszázhatvanhárom) forintot. Az I. rendű alperes perköltség viselésére vonatkozó rendelkezést mellőzi.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy - 15 napon belül - fizessen meg az I. rendű alperesnek 1.000.000 (Egymillió) forint együttes első- és másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A ... hrsz. alatti ingatlan a Magyar Állam tulajdonát képezte, majd 1993-ban a II. rendű alperes tulajdonába került. Az ingatlan megosztásával alakították ki a ..., ... és a ... hrsz. alatti ingatlanokat, melyek közül a ... hrsz.-ú ingatlant a II. rendű alperes 1993. június 30-án eladta a felperesnek. A felperes ugyanezen a napon több, a ... hrsz.-ú ingatlanon lévő felépítményt vásárolt meg az ...től; az eladó nyilatkozata szerint azok létesítése óta már több mint 10 év eltelt. Az adásvételi szerződés megkötését követően a felperes az ingatlanokat birtokba vette akként, hogy az I. rendű alperes tulajdonát képező szomszédos ... hrsz. alatti ingatlanból is

használatba vett területet, ugyanakkor a felperes által megvásárolt területből az I. rendű alperes is használt területrészt. A felperes tulajdonába került terület kerítésén maradt a ... feliratú reklámtábla, itt húzódott mintegy 190 m<sup>2</sup>-nyi földterületet érintően az I. rendű alperes ingatlanait ellátó vízvezeték, ezen a területen haladt át az I. rendű alperes ingatlanától a IV. számú portához vezető út. A felperes használatában álló felépítmények egy része szintén átnyúlik az I. rendű alperes tulajdonát képező ingatlanra.

Az útként használt terület rendezésére útlejegyzési eljárás indult, az útlejegyzési határozat - amely a II. rendű alperes javára a ... hrsz.-ú ingatlanból közút céljára lejegyezte a ... hrsz.-ú utat - 2005. január 21-én emelkedett jogerőre. A II. rendű alperes tulajdonjogát a földhivatal 2009. október 22. napján jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba. A Fejér Megyei Bíróság a 21.K.20.607/2009/41. számú ítéletével a lejegyzett útterület miatt a kártalanítás összegét 230.850 forintban határozta meg, amelynek megfizetésére a II. rendű alperest kötelezte a felperes javára.

A felperes keresetében több jogcímen követelt használati díjat az alperestől, így a területén húzódó vízvezeték miatt 1993. június 30. napjától 2003. augusztus 13. napjáig, ugyanis ekkor a vízvezetékot kiváltották, használata megszűnt. Álláspontja szerint a tulajdonát képező ingatlanon lefektetett vízvezeték által az ingatlan forgalmi értéke csökkent, továbbá a vízvezeték akadályozza a felperest a használatban is. A reklámtábla elhelyezése miatt 1993. június 30. napjától a tábla leszereléséig, 2001. február 28-ig terjedő időre terjesztette elő igényét. Hivatkozott arra, hogy ezt a reklámtáblát az I. rendű alperes helyezte el a felperes tulajdonát képező kerítésre, és azért ellenszolgáltatást nem fizetett. Használati díjat kért az ingatlanán keresztül húzódó, útként használt terület, és az úgynevezett „...” épület előtti - az I. rendű alperes által parkolóként használt - terület 678 m<sup>2</sup> alapterületű része után is.

Az I. rendű alperes érdemi ellenkérelmében arra hivatkozott, hogy a vízvezetékot nem az alperes fektette le, így az ezzel kapcsolatos igény nem az I. rendű alperessel szemben terjeszthető elő. Kérte annak megállapítását, hogy elbirtoklás útján szolgalmi jogot szerzett a vezetékre. Az I. rendű alperes a másodlagos kereseti kérelem jogalapját elismerte, összecszerűségét azonban vitatta. Az I. rendű alperes az úthasználati díjra vonatkozó kereseti kérelem elutasítását kérte arra hivatkozással, hogy az utat több mint 40 éve ilyen módon használják, az út állami tulajdonban volt, de azt a ... létesítette. Állította, hogy elbirtoklással szolgalmi jogot szerzett az úthasználatra, a felperes az ingatlan megvásárlásakor ismerte a fennálló helyzetet, ezért a Ptk. 121. § (5) bekezdésére sem hivatkozhat. Előadta, hogy máshonnan nem lehet az I. rendű alperes területét megközelíteni, a felperes köteles a szükségbeni út biztosítására. Arra is hivatkozott, hogy az úton ráépítéssel tulajdont szerzett. Az I. rendű alperes a „...” épület előtti terület használata kapcsán előterjesztett kereset elutasítását is kérte, egyrészt arra utalva, hogy a felperest a használatban nem akadályozta, másrészt pedig arra, hogy ez egy parkosított terület, amelynek a karbantartását az I. rendű alperes végezte. Az I. rendű alperes az általa megvalósított túlhasználat tényét részben nem vitatta, ugyanakkor állítása

szerint a felperes is használ az I. rendű alperes ingatlanából területet, így a használati díjak egybevetését követően a felperesnek áll fenn használati díjfizetési kötelezettsége, amelynek érvényesítése iránt a földhasználati díj vonatkozásában viszontkeresetet, a területére átnyúló épületek által megvalósított többlethasználat díja tekintetében pedig beszámítási kifogást terjesztett elő.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 4.989.529 forintot, ebből 711.760 forint után 1997. május 1. napjától, 4.230.000 forint után 2009. január 1. napjától, 47.769 forint után 2001. május 1. napjától a kifizetésig járó, a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatot. Ezt meghaladóan a keresetet és a viszontkeresetet elutasította. Rendelkezése szerint a felek a perben felmerült költségeiket maguk viselik.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezéseit hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. A felperes fellebbezési eljárási költségét 1.000.000 forintban, az I. rendű alperes fellebbezési eljárási költségét 395.800 forintban állapította meg azzal, hogy annak viseléséről az elsőfokú bíróság határoz.

A megismételt eljárásban a felperes kiterjesztette keresetét a II. rendű alperesre. A II. rendű alperest 2009. október 7-től a felperes ingatlanán keresztül húzódó, ... hrsz. alatt lejegyzett út használata után napi 12.480 forint használati díj megfizetésére kérte kötelezni.

A II. rendű alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Hivatkozása szerint közigazgatási határozattal szerzett tulajdonjogot az úton, az út tulajdonosaként a felperesnek nem tartozik használati díjat fizetni, tekintetbe véve azt is, hogy az út lejegyzéssel kapcsolatban a felperes javára kártalanítás is megállapításra került.

A megismételt eljárásban az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 63.666 forintot és ennek 2001. május 1-jétől a kifizetésig járó törvényes mértékű késedelmi kamatát. Ezt meghaladóan a keresetet és az I. rendű alperes viszontkeresetét elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg a II. rendű alperesnek 200.000 forint perköltséget. Rendelkezése szerint ezt meghaladóan a felek a perben felmerült költségeiket maguk viselik.

A rendelkezésére álló iratok alapján megállapította, hogy a felperesi ingatlanon húzódó vízvezeték a ... Vízügyi Igazgatóság 1969. július 1. napján kiadott határozata alapján létesítették. A hatóság a ... gyár részére vízjogi üzemeltetési engedélyt adott, ugyanakkor az érintett ingatlanokra a határozattal szolgalmi jogot is alapított, amelynek az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére nem merült fel adat a perben. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint használati díj jogcímén a felperes az I. rendű alperessel szemben nem érvényesíthet igényt, ugyanis a felperes keresetében az ingatlan forgalmi értékének csökkenésére, illetőleg a vezetékek

meglétével okozott többletköltségekre hivatkozott, amelyek alapján a felperest esetlegesen kártérítés illethette volna meg, ilyen igényt azonban a perben nem terjesztett elő. A felperes sem az ingatlan forgalmi értékének csökkenését, sem a vízvezeték okozta többletköltségek felmerülését igazoló bizonyítékot nem szolgáltatott. Önmagában az a tény, miszerint egy, az I. rendű alperes ingatlanainak használatát elősegítő vízvezeték húzódott a felperes ingatlana alatt, a felperes használati díj iránti igényét nem teszi megalapozottá. Kifejtette: a vízvezeték I. rendű alperes általi használata közigazgatási határozaton alapult, az I. rendű alperes abban a hiszemben volt, hogy a használat jogát megszerezte. Álláspontja szerint a vízjogi létesítési engedély kiadásától kezdődően az I. rendű alperes az elbirtoklási idő elteltét követően szolgalmi jogot szerzett a vezeték elhelyezésére. A felperes tulajdonszerzésének időpontjában az I. rendű alperest már szolgalmi jog illette meg a vízvezeték, így a felperesnek a használati díj iránti igénye ezért is megalapozatlan. Az elsőfokú bíróság ítéletével nem állapította meg a szolgalmi jog fennállását, tekintettel arra, hogy a vízvezeték időközben már kiváltásra került.

Az útként használt terület használati díja kapcsán tényként állapította meg, hogy az a KPM Központi Igazgatóság (közútkezelő) kivitelezésében 1963-ban készült, az út a közútkezelő területén haladt át, azonban nem közcélú forgalmat bonyolított le, hanem a ... gyár megközelítését szolgálta. Az átjárási szolgalmi jog az ingatlan-nyilvántartásba ugyan nem került bejegyzésre, azonban a felperesi ingatlan megvásárlásakor a felperes képviselőjében eljáró személynek tudomása volt az út meglétéről, a felperesnek tudnia kellett, hogy az ingatlan-nyilvántartás tartalma eltér az ingatlan valóságos jogi helyzetétől, a felperesnek tudnia kellett az út I. rendű alperesi, illetőleg jogelődje általi használatáról. Úgy foglalt állást, hogy az I. rendű alperes, illetve jogelődje az 1963-tól kezdődő használattal átjárási szolgalmi jogot szerzett az út területére, így a felperes tulajdonszerzésének idején a szolgalmi jog a felperesi ingatlanon már fennállt, ezért a felperesnek az I. rendű alperessel szemben előterjesztett használati díj iránti igénye megalapozatlan. A szolgalmi jog fennállását ítéletével nem mondta ki, ugyanis az a II. rendű alperes időközbeni tulajdonszerzésére tekintettel szükségtelenné vált. A felperesnek a II. rendű alperessel szemben előterjesztett használati díj iránti igényét azért utasította el, mert a II. rendű alperes az útnak a tulajdonosa lett, a tulajdonos a saját tulajdona használatáért másnak nem tartozik használati díjat fizetni. Az út lejegyzésével a felperes ingatlana veszített forgalmi értékéből, amelyet azonban a közigazgatási perben megállapított kártalanítási összeg kompenzál.

Az úgynevezett „...” épület előtti terület, valamint a felépítmények által elfoglalt terület, illetve a felperes és az I. rendű alperes által egymás területéből használt területrészek kapcsán az elsőfokú bíróság az eljárásban beszerzett szakértői véleményeknek a bizonyítás további eredményével történő egybevetése alapján úgy határozott, hogy ítékezése alapjául a ... Igazságügyi Mérnök Szakértő Iroda által meghatározott területmértékeket és az általa alkalmazott használati díjakat fogadja el. Kiemelte: ... szakértői véleménye azért sem fogadható el, mert a szakértő a használati díj mértékét azonos összegben állapította meg minden túlhasználattal érintett terület tekintetében, holott azok jellege egymástól

nyilvánvalóan eltér. A ... Igazságügyi Mérnök Szakértő Iroda szakvéleménye a használati díjak megállapításánál ugyanakkor a tényleges használat módját vette figyelembe, az egyes területekre korrekciós tényezőket alkalmazott, és számítási módját is megfelelően indokolta. Az elsőfokú bíróság a 2009-2011. közötti évekre a szakvéleményben megállapított használati díjakat az infláció mértékével korrigálva megállapította, hogy az I. rendű alperes által túlhasznált 683 m<sup>2</sup> terület vonatkozásában összesen 11.443.206 forint használati díj állapítható meg, míg a felperes által túlhasznált 492 m<sup>2</sup>, illetőleg 197 m<sup>2</sup> terület vonatkozásában 11.379.540 forint, és a különbséget megfizetésére kötelezte az I. rendű alperest. A felperes tanúbizonyítási indítványát azért utasította el, mert a tanú meghallgatásától nem volt várható - az érdemi döntést befolyásoló - eredmény. A szakvélemény kiegészítésére, illetőleg új szakértő kirendelésére tett indítványt részben arra tekintettel utasította el, mert azt a felperes elkésztetten terjesztette elő, részben pedig azért, mert a bíróság a ... Igazságügyi Mérnök Szakértő Iroda által készített szakvéleményt aggálytalanként fogadta el érdemi döntése alapjául.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes és az I. rendű alperes terjesztett elő fellebbezést.

A felperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatásával kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest 31.882.320 forint és járulécai megfizetésére. Sérelmezte, hogy a vízvezeték használatával összefüggő igény kapcsán az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta azt a tényt, hogy a felperes az értékcsökkenést igazságügyi szakértői véleménnyel bizonyította. Álláspontja szerint az ingatlan forgalmi értékében bekövetkezett értékcsökkenés már önmagában is kárnak minősül, egyéb kár bekövetkeztét a felperesnek nem kell bizonyítania. Megalapozatlannak tartotta az elsőfokú bíróság ítéletét az útként használt terület használati díja kapcsán is. A közútkezelő megengedte az I. rendű alperesnek az út használatát, így ezen az útszakaszon az I. rendű alperes nem szerezhette elbirtoklással átjárási szolgalmi jogot. Az érintett ingatlan jellege szerint közút volt, amelynek célja az, hogy azt bárki használja; nem merült fel adat arra, hogy az I. rendű alperes az utat bárki előtt elzárta volna, így a közúton ezen okból sem lehetett átjárási szolgalmat elbirtoklás útján szerezni. Hivatkozott arra is, hogy mind a közút, mind az I. rendű alperesi ingatlan állami tulajdonban volt a szolgalmat alapításaként megjelölt időszakban, miután ugyanaz a személy volt mindkét ingatlan tulajdonosa, nem lehetett átjárási szolgalmat szerezni az ingatlanon. További hivatkozása szerint azért sem lehetett szolgalmat alapítani, mert a szolgáló telek maga a közút volt. Az egymás sérelmére megvalósított túlhasználattal kapcsolatban kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének alapjául elfogadott szakértői véleményből nem derül ki, hogy a használati díj megállapításakor milyen ingatlanok adatait vette a szakértő alapul, hogy a korrekciós tényezők megállapításánál milyen tényezőket mérlegelt, milyen általa felmért tényleges használati módokat vett figyelembe. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróságnak a használati díjak megállapítása során a ... megfelelően indokolt szakértői véleményét kellett volna figyelembe vennie, amely a vélemény alapjául szolgáló adatokat is bemutatta. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság ítéletéből nem derül ki, hogy az egyes területrészek használata után a

bíróság milyen indokok alapján állapított meg használati díjat a másik fél részére, ugyanis több területrész is van, amelyeknek tényleges használati viszonyai vitásak a felek között. Nem derült ki továbbá az sem, hogy az elsőfokú bíróság ...nek a felperes tulajdonában álló felépítmények jellegével kapcsolatos megállapításait miért hagyta figyelmen kívül. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság a felperes többszöri kérelme ellenére sem javította ki a helyszíni tárgyalásról készített jegyzőkönyvet, amely több, az ügy érdemére vonatkozó jelentős nyilatkozatot tévesen rögzített.

Az I. rendű alperes fellebbezése az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatására irányult. Kérte, hogy a bíróság kötelezze a felperest 3.848.137 forint használati díj és járulékai megfizetésére. Hivatkozása szerint az elsőfokú bíróság ugyan megállapította, hogy a felperes úthasználati díj iránti igénye nem alapos, ennek ellenére az egymás rovására kölcsönösen megvalósított terület túlhasználat vonatkozásában az elsőfokú bíróság ítélete kötelezést tartalmaz az I. rendű alperes terhére olyanösszegszerűséggel megállapított díj fizetésére, amelyet a szakértő részben az úthasználatra tekintettel állapított meg. A ... Igazságügyi Mérnök Szakértő Iroda által készített szakvéleményben megállapított, és az elsőfokú bíróság által elfogadott összes I. rendű alperest terhelő használati díj 18,66%-a kapcsolódik jogellenesen az I. rendű alperes terhére megállapított úthasználatához. Az elsőfokú bíróság ítéletének alapjául elfogadott szakvéleményből kivehetően az I. rendű alperes használati díjat köteles fizetni a közterületként funkcionáló, bárki által hozzáférhető járda területek után is. Ennek a területnek az I. rendű alperes általi használata nem került bizonyításra, ezért ebben a részében az elsőfokú bíróság ítélete megalapozatlan. Az I. rendű alperest terhelő összes használati díj 5,31%-a kapcsolódik jogellenesen az I. rendű alperes terhére megállapított járda használatához. Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság ítélete 2.734.926 forintot jogellenesen számolt el az I. rendű alperes terhére. Hivatkozott arra is, hogy a felperesi túlhasználati díjigénnyel érintett terület határvonalán 2010. május 28. napján - az út és járda kivételével - az I. rendű alperes kerítést létesített, ezen időpontot követően a felperesi területek I. rendű alperes általi használatának bármilyen mértékű megállapítása megalapozatlan. Az elsőfokú bíróság ítélete ezért a 2010. május 28. napját követő időszakra vonatkozóan 1.176.877 forint erejéig jogellenesen állapított meg használati díjat az I. rendű alperes terhére. Mindezekre tekintettel állítása szerint mindösszesen 3.911.803 forint az I. rendű alperes terhére jogellenesen megállapított használati díj, amely az I. rendű alperes első fokú ítéletbe foglalt használati díjfizetési kötelezettségének megszűnését eredményezi, és a felperes 3.848.137 forint összegű használati díjfizetésre való kötelezését teszi szükségessé.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme - a fellebbezésében foglaltakon túlmenően - az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult. Kiemelte: a vízvezeték használata kapcsán kártérítési igényt a felperes nem terjesztett elő, így az erre vonatkozó szakértői megállapításoknak nincs jelentősége. Utalt arra is, hogy a vezetékhasználat vonatkozásában az I. rendű alperes rovására jogellenesség és felróhatóság nem állapítható meg, az I. rendű alperes a vezetéket annak kiváltásáig

jogszerűen használta. Hivatkozása szerint a bekötőút semmiképpen nem tekinthető közcélú közlekedést biztosító útnak, csak a gyár megközelítését szolgálta, ennek a magáncélú használatnak a közútkezelő általi - jogszabályban meghatározott időn keresztül történt - eltérése megalapozza a szolgalmi jog elbirtoklását. Érvelése szerint nincs jogi akadálya két állami tulajdonú, ám két eltérő birtokos kezelésében álló ingatlan tekintetében a telki szolgalom elbirtoklásának. Nem vitatta, hogy a szolgalom az ingatlan-nyilvántartásba nem került bejegyzésre, ugyanakkor a felperes az úthasználati díjra vonatkozó igényét rosszhiszeműen érvényesíti, ugyanis a felperesnek az ingatlan-nyilvántartástól eltérő valóságos jogi állapotról, az út intenzív használatáról tudnia kellett, figyelemmel arra is, hogy a felperesi gazdasági társaság tagjai korábban az I. rendű alperesi ingatlan akkori birtokosánál dolgoztak. Hangsúlyozta, hogy a ... szakvéleményében megjelölt díjak azért sem alkalmazhatók, mert a jelen perbeli tényállástól eltérő jellegű alkalmi bevételszerzéssel járó közterület használat esetére állapítanak meg sajátos mértékű díjat. Hivatkozása szerint az érintett felépítmények részben I. rendű alperesi területen fekszenek, ezért a Ptk. 97. §-a alapján az I. rendű alperes tulajdonát képzik. Kiemelte: nem merült fel adat arra vonatkozóan, hogy az ... földtulajdonnal, kezelői, illetőleg használati joggal rendelkező volt az építéssel érintett területek fölött. Az I. rendű alperes álláspontja szerint az épületek tulajdonjogának megítélése kapcsán a Ptk. túlépítésre vonatkozó szabályai nem alkalmazhatók, ugyanis a túlépítésre vonatkozó szabályok érvényesülésének alapfeltétele az, hogy a tulajdonos építkezzen földjének határain túl. Nem merült fel adat arra sem, hogy az ideiglenes jelleggel létesített épületek építője és az érintett területek fent részletezett kezelői között a Ptk. 97. § (2) bekezdése szerinti megállapodás jött volna létre arra vonatkozóan, hogy az épületek tulajdonjogát az építő szerezte meg, ezért az I. rendű alperes álláspontja szerint a területére átnyúló épületrészek tulajdonosa - a Ptk. 96. § (1) és a 97. § (1) bekezdésével összhangban - az I. rendű alperes

A felperes fellebbezése megalapozatlan, az I. rendű alperes fellebbezése megalapozott.

Fellebbezés hiányában az elsőfokú bíróság ítélete a felperes II. rendű alperessel szembeni igényét elutasító, az I. rendű alperes szolgalmi jog fennállásának megállapítására irányuló viszontkeresetét elutasító részében - a Pp. 228. (4) bekezdése alapján - jogerőre emelkedett. A fellebbezés kizárólag az elsőfokú bíróság használati díj megfizetésére irányuló keresetet és viszontkeresetet elutasító rendelkezése megváltoztatására irányult, a Fővárosi Ítéltábla ezért az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (3) bekezdése értelmében a fellebbezés és ellenkérelem korlátai között bírálta felül és megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban a tényállást a használati díj megállapítására irányuló kereset elbírálásához szükséges mértékben feltárta, az arra alapított ítéleti döntésével azonban a Fővárosi Ítéltábla a következőkben kifejtettek szerint részben értett csak egyet.

A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint nem tévedett az elsőfokú bíróság, amikor elutasította a felperes vízvezetékkel kapcsolatos használati díj iránti igényét, ugyanis a Ptk. 99. §-a szerinti használati díjat nem lehet az ingatlan forgalmi értékének csökkenésére, illetőleg a vezetékek meglétével okozott többletköltségekre hivatkozással érvényesíteni. A felperes által hivatkozott körülmények az I. rendű alperes Ptk. 339. § (1) bekezdése szerinti - felróhatóságtól függő - esetleges kártérítő felelősségét alapozhatták volna meg, ilyen igényt azonban a felperes - amint arra az elsőfokú bíróság helyesen utalt - a perben nem terjesztett elő.

Az ítélezési gyakorlat a szolgalmat elbirtoklására is alkalmazza a Ptk. 121. § (5) bekezdését. Eszerint, ha az elbirtoklásra hivatkozó a telki szolgalmat az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezteti be, a szolgalmat nem hivatkozhat azzal szemben, aki az ingatlanon az ingatlan-nyilvántartásba bízva - ellenérték fejében - jogot szerzett. Helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a felperesi ingatlan megvásárlásakor a felperes képviseletében eljáró személynek tudomása volt az út meglétéről, a felperesnek tudnia kellett az út I. rendű alperesi, illetőleg jogelődje általi használatáról, számolnia kellett az átjárással mint teherrel, így a felperesnek tudnia kellett, hogy az ingatlan-nyilvántartás tartalma - miszerint abba az átjárási szolgalmi jog nem került bejegyzésre - eltér az ingatlan valóságos jogi helyzetétől. Mindebből az a következtetés adódik, hogy az I. rendű alperes a Ptk. 121. § (5) bekezdése értelmében alappal hivatkozhat a felperessel szemben az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett átjárási szolgalmi jogára. Az I. rendű alperes, illetőleg jogelődje az elbirtokláshoz szükséges időtartamon túl szolgalmat szolgált - így a felperes hivatkozásával szemben közútnak nem minősülő - utat, a perben nem merült fel adat arra, hogy az út használata a tulajdonostól, illetőleg a kezelőtől származó kötelmi jogcímen alapulna. A Fővárosi Ítéltábla utal arra is, hogy az állami vagy szövetkezeti tulajdonban álló ingatlan elbirtoklásának tilalmát az 1991. évi XIV. törvény hatálybalépéséig a Ptk. 121. § (3) bekezdése tartalmazta. Ez a tilalom kizárólag az állami vagy szövetkezeti tulajdonban álló ingatlan elbirtoklással való tulajdonszerzésére vonatkozott; a telki szolgalmat elbirtoklással történő megszerzése esetén a törvény ilyen kizáró okról nem rendelkezett. Jogszabálysértés nélkül állapította meg ezért az elsőfokú bíróság, hogy az I. rendű alperes a Ptk. 168. § (2) bekezdése alapján elbirtoklás útján megszerezte az úton az átjárási szolgalmat. Az I. rendű alperes helytálló hivatkozásának megfelelően - nincs ugyanis jogi akadálya annak, hogy két állami tulajdonban, de eltérő birtokosok kezelésében lévő ingatlan vonatkozásában valósuljon meg a szolgalmat elbirtoklás útján történő megszerzése.

A Fővárosi Ítéltábla kiemeli, hogy az elsőfokú bíróság a szakértői vélemény megállapításait - akár csak a bizonyítási eljárás során felmerült egyéb bizonyítékokat is - a maguk összességében értékeli, és meggyőződése szerint bírálja el [Pp. 206. § (1) bekezdés]. Megalapozottan döntött az elsőfokú bíróság, amikor a felperes és az I. rendű alperes egymás sérelmére megvalósított terület túlhasználata kapcsán a ... Igazságügyi Mérnök Szakértő Iroda által készített szakvéleményre alapította érdemi határozatát. Az elsőfokú bíróság megfelelően indokolta döntését abban a

tekintetben, hogy miért a ... Igazságügyi Mérnök Szakértő Iroda szakvéleményét fogadta el ítélezése alapjául, az ugyancsak a perben kirendelt ... által készített szakvélemény megállapításai helyett. A ... Igazságügyi Mérnök Szakértő Iroda a korábbi bizonyítás adatait [...-féle használati állapot térkép 2001.; ...-féle kiegészített használati állapot térkép; ... földmérő igazságügyi szakértői véleménye] felhasználva nyilvánított ellentmondásmentes, aggálytalan szakértői véleményt. Megfelelő indokát adta annak, hogy az egyes területi egységek funkciójára, elhelyezkedésére, jellegére tekintettel miért, és milyen mértékű korrekciós tényezőket alkalmazott a területek mérete figyelembevételénél, a használati viszonyokat a helyszíni szemle alkalmával a felperes, és az I. rendű alperes egyértelmű nyilatkozata alapján azonosította be (118. sorszám alatti kiegészítő szakvélemény 7.1.2. válasz). A felek nyilatkozatával szemben nem fogadható el ... szakértő megállapítása, miszerint az utcafronton az épület előtti részt nem vette figyelembe a felperesi túlhasználat szempontjából, ugyanis a kérdéses területet a felperes nem használja, az épületbe való bejutást a saját területén belül oldja meg.

Az elsőfokú bíróság megalapozottan mellőzte a használati díj összegszerűsége meghatározása során a ... szakvéleményét, ugyanis a perbeli rendeltetésű ingatlanok használati díja nyilvánvalóan nem igazodhat sport-kulturális rendezvény céljára igénybe vett vagy építési munkaterület alkalmi bérleti díjához.

A Fővárosi Ítéltábla nem tulajdonított ügydöntő jelentőséget annak, hogy az I. rendű alperes 2003 novemberében engedélyt adott a felperes részére a területén lévő fák kivágására, illetőleg ebből a célból a területére történő belépésre. Ez az egyszeri engedély ugyanis önmagában nem alkalmas annak alátámasztására, hogy a felperes évtizedet meghaladóan nem élt az I. rendű alperes tulajdonában lévő terület használatának lehetőségével, tekintetbe véve azt is, hogy több szakértő állapította meg ezen terület felperes általi használatának tényét.

Az I. rendű alperes ugyanakkor megalapozottan hivatkozott fellebbezésében arra, hogy az elsőfokú bíróság az I. rendű alperes által használt felperesi területek között vette számításba az aszfaltozott bejárati utat (súlyozott módosított területe: 127,5 m<sup>2</sup>), amely után az előzőekben kifejtettek szerint a felperes többlethasználati díj követelésére nem jogosult. Helyes az I. rendű alperes azon további hivatkozása is, miszerint az aszfaltos járda közterületként funkcionál (súlyozott módosított területe: 36,3 m<sup>2</sup>), így az I. rendű alperes e területrészt után sem tartozik többlethasználati díjat fizetni a felperes javára. Minderre tekintettel az állapítható meg, hogy az I. rendű alperes által használt, használati értékkel súlyozott felperesi terület nagysága 519 m<sup>2</sup> ( $683 - 127,5 - 36,3 = 519,2$ ). A felperes maga sem vitatta, hogy az I. rendű alperes az általa korábban használt területek használatának lehetőségétől is elzárta magát a 2010. május 28-án létesített kerítéssel, így arra is helytállóan hivatkozott fellebbezésében, hogy a kerítés létesítését követő időre a felperes többlethasználati díj követelésére egyáltalán nem jogosult.

A Fővárosi Ítéltábla az előzőekben kifejtettekre tekintettel megállapította, hogy az I. rendű alperesnek 2010. május 28-ig 7.510.712 forint összegű használati díj

tartozása keletkezett a felperessel szemben, amely a másodfokú határozathozatal napján a középarányos időponttól (2001. december 15.) számított, a gazdálkodó szervezetek egymás közötti jogviszonyában alkalmazandó késedelmi kamat - amelynek mértéke az 1996. január 1. előtt keletkezett jogviszonyokban a késedelem 2002. január 1. előtti idejére a mindenkorin jegybanki alapkamat kétszerese, 2002-2004. években évi 11%, míg 2005. január 1-jétől a késedelemmel érintett naptári félévét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat hét százalékkal növelt összege [86/1990. (XI. 14.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés; 2001. évi LXXXVII. törvény 2. §; Ptk. 301/A. §; 2004. évi CXXXV. törvény 134. §] - figyelembevételével 18.021.078 forintnak felel meg.

Amint arra a Fővárosi Ítéltábla már korábban utalt, a perben kirendelt ... Igazságügyi Mérnök Szakértő Iroda által készített igazságügyi szakértői vélemény abból a szempontból aggálytalan, hogy a felperes ingatlanán elhelyezkedő perbeli épületek nem tekinthetők sem könnyűszerkezetes, sem mobil épületeknek, ebből következően - az I. rendű alperes álláspontjával szemben - nem az I. rendű alperes ingatlanának, hanem a felperes által 1993. június 30-án megvásárolt földterület jogi sorsát osztják a Ptk. 97. § (1) bekezdése alapján. Amennyiben egy épület átnyúlik egy másik ingatlan területére, akkor a Ptk. 109-111. §-ai szerint a túlépítés szabályai kerülhetnek alkalmazásra, tekintetbe véve azt is, hogy ebből a szempontból az ... által megvalósított építkezés úgy tekintendő, mintha a tulajdonos, azaz az felperesi jogelőd építkezett volna földjének határain túl, ebből következően az I. rendű alperes a területére átnyúló ingatlanok okán a Ptk. 109. § (1) bekezdés a) pontja alapján megalapozottan követelt a felperestől használati díjat.

A ... Igazságügyi Mérnök Szakértő Iroda aggálytalan szakvéleményében a felperes által használt területek után megállapított használati díjfizetési kötelezettség tőkeösszege a másodfokú határozathozatal napjáig 11.797.102 forintot tesz ki (az éves infláció mértéke 2009-ben: 4,2 %, 2010-ben: 4,9%, 2011-ben 3,9%, míg 2012. márciusi adat szerint 5,6%), amely a középarányos időponttól (2002. december 15.) számított, a gazdálkodó szervezetek egymás közötti jogviszonyában alkalmazandó késedelmi kamat figyelembevételével 27.007.490 forintnak felel meg.

A felperes és az I. rendű alperes egymással szemben, kölcsönösen fennálló, egymemű és lejárt, azonos időpontra - a másodfokú határozathozatal napjára - kifejezett értékű kereseti és viszontkereseti követelésének elszámolása alapján a felperes tartozása: 8.986.412 forint, amelyből a Fővárosi Ítéltábla a viszontkereseti kérelemhez kötöttség elve [Pp. 147. § (1) bekezdés, Pp. 215. §] alapján 8.809.863 forint megfizetésére kötelezte a felperest, ugyanis a az I. rendű alperes fellebbezésében megjelölt 3.848.137 forint a középarányos időponttól (2002. december 15.) számított, a gazdálkodó szervezetek egymás közötti jogviszonyában alkalmazandó késedelmi kamattal 8.809.863 forintot tesz ki.

A felperes fellebbezésében megalapozatlanul sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem adta indokát annak, hogy a helyszíni tárgyalásról készült jegyzőkönyv kijavítása iránti kérelme tárgyában miért nem határozott. A rendelkezésre álló

iratokból kitűnően az elsőfokú bíróság az ügyben nem tartott a Pp. 125. § (5) bekezdése szerint a bíróság hivatalos helyiségétől eltérő más helyen tárgyalást, így a helyszíni tárgyalásról jegyzőkönyv sem készülhetett. Nem volt szükség ezért arra, hogy az elsőfokú bíróság indokolja, miért nem határozott a helyszíni tárgyalásról készült jegyzőkönyv kijavítása iránti kérelem tárgyában.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét - a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján - részben megváltoztatta, és a felperest a rendelkező részben foglaltak szerint kötelezte többlethasználati díj fizetésére, míg az ezt meghaladó rendelkezések tekintetében helybenhagyta.

Az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatása következményeként a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján a nagyobb arányban pervesztes felperes köteles az elsőfokú, míg az I. rendű alperesi fellebbezés eredményessége folytán a Pp. 239. §-a figyelembevételével a Pp. 78. § (1) bekezdése szerint a másodfokú eljárás költségeinek a megfizetésére. A Fővárosi Ítéltábla ezért a felperest kötelezte az I. rendű alperes részére a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdései alapján a végzett munkával arányosan - a 4/A. § (1) bekezdése szerint áfa figyelembevételével - megállapított ügyvédi munkadíjból, a viszontkereseti illetékből, az I. rendű alperes által lerótt fellebbezési eljárási illetékből, valamint az I. rendű alperes által előlegezett szakértői díjból álló első- és másodfokú perköltség megfizetésére.

Budapest, 2012. május 23.

Dr. Sághy Mária s.k.  
a tanács elnöke

Dr. Kincses Attila s.k.  
előadó bíró

Dr. Varga Edit s.k.  
bíró