

A Kúria a dr. Kiss Sándor ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Domé Judit ügyvéd által képviselt Budaörs Város Önkormányzata alperes ellen kártérítés iránt a Pest Megyei Bíróság előtt 13.P.28.361/2005. számon megindított és a Fővárosi Ítéltábla 9.Pf.20.700/2011/13. számú jogerős ítéletével befejezett perében a felperes által 78. sorszám alatt, az alperes által 80. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria a jogerős ítéletet részben, a másodfokú perköltség és illeték viselésére is kiterjedően hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Egyebekben a jogerős ítéletnek az alperest marasztaló rendelkezéseit hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 3.750.000 (hárommillió-hétszázötvenezer) forint másodfokú és felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt 4.400.000 (négymillió-négyszázezer) forint fellebbezési és felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen jogorvoslatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A jogerős ítélet által megállapított tényállás szerint a hrsz. alatt nyilvántartott 5764 m2 területű ingatlan az alperes tulajdonában áll. A felperes, mint vevő és a Budaörsi Városi Tanács, mint eladó megbízásából a Takarékszövetkezet, mint a jogszabály által a telek értékesítésére felhatalmazott pénzüintézet között 1990. november 28-án adásvételi szerződés jött létre a fenti beépítetlen ingatlanra 1993. novemberig teljesítendő beépítési kötelezettséggel, 1.061.000

forint vételár ellenében. Az ingatlan korábban kő- és murvabányaként használt terület volt, amelyet az 1980-as évek elejéig heterogén, helyenként laza, szeméttel vegyült anyagokkal töltöttek fel, majd az 1980-as évek közepéig illegális szemétlерakó telepként működött. A felperes a terület építésre alkalmassá tétele érdekében - az általa készíttetett talajmechanikai szakvélemény alapján - a környéken folyó építkezésekből származó földdel és építési törmelékkal, illetve máshonnan megrendelt földdel töltötte fel a területet. A feltöltési munkálatokat - miután a terület időről időre megsüllyedt - 2001-ig folyamatosan végezte. A felperes a telek építésre alkalmas részén, építési engedély alapján 1997-ben - a létesítendő kemping területén gondnoki lakásfunkciót betöltő - lakóház építését kezdte meg, amelyet 2001-ben fejezett be. Miután a felperes a szerződésben vállalt beépítési kötelezettségének határidőben nem tett eleget, az alperes által a felperessel szemben 2001-ben megindított perben a Budaörsi Városi Bíróság a 2003. június 4-én kelt 7.P.21.891/2001/30. számú ítéletével megállapította, hogy a felek között 1990. november 28-án létrejött adásvételi szerződés megszűnt, a budaörsi 9757 hrsz. alatti ingatlan tulajdonosa az alperes, és a felperest az ingatlan 30 napon belül történő kiürítésére, az alperest ezzel egyidejűleg a felperes részére 2.164.986 forint vételár visszatérítésére kötelezte. A fellebbezés folytán eljáró Pest Megyei Bíróság a 2003. október 30-án kelt 2.Pf.23.110/2003/4. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A felperes módosított keresetében az értéknövelő beruházásai ellenértékeként 75.620.400 forint és ennek 2001. július 1-től járó kamata, valamint 609.600 forint fúrás díj költségének megfizetésére kérte kötelezni az alperest.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Vitatta az ingatlanon végzett munkák szakszerűségét és értéknövelő hatását.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 76.230.000 forintot és 75.620.400 forint után 2001. július 1-től 2004. december 31-ig járó törvényes kamatát, valamint 3.445.440 forint perköltséget. Rendelkezése szerint a le nem rótt kereseti illetéket az állam viseli. Az elsőfokú bíróság a tanúk vallomása és a perben kirendelt szakértő véleménye alapján megállapította, hogy a felperes a perbeli ingatlanon szakszerű tereprendezést végzett, amely jelentősen növelte az ingatlan értékét. Ezért az alperes a 26/1987. (VII.30.) MT rendelet 10. § (4) bekezdése alapján a föld értékét növelő munkák ellenértékének megfizetésére köteles. A felperes által végzett beruházások ellenértékét a perben kirendelt szakértő aggálytalannak tartott véleménye alapján 75.620.400 forintban határozta meg, amelynek megfizetésére a számlával igazolt fúrás 609.600 forint díjával együtt kötelezte az alperest.

Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta és az alperes marasztalását 28.505.400 forintra, annak az első fokú ítélet szerinti mértékű, 2001. július 1-től a kifizetés napjáig járó kamatára, továbbá 1.080.000 forint perköltségre leszállította. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Rendelkezése szerint a le nem rótt illetékből a felperes 560.000 forint elsőfokú és 560.000 forint másodfokú illetéket köteles az államnak külön felhívásra megtéríteni, az ezt meghaladó első- és másodfokú illetéket az állam viseli, a másodfokú eljárásban felmerült egyéb költségeiket a felek maguk viselik.

A jogerős ítélet indokolásának lényege szerint a felperes követelésének megítélése szempontjából nincs jelentősége annak, hogy a feltöltés szakszerűen történt-e, miután a szerződés szerint az alperesnek az ingatlanon végzett értéknövelő beruházások ellenértékét kell megfizetnie. Az pedig különleges szakértelem nélkül is megállapítható, hogy a korábban szemétként funkcionáló telek a felperes által megvalósított feltöltés és tereprendezés után nyilvánvalóan nagyobb forgalmi értéket képvisel, ezért e beruházás értéknövelő hatása - amelyet a felperes szakvéleménnyel is bizonyított - kétségbe nem vonható. Ezért helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a felperes a keresetében megjelölt valamennyi beruházás ellenértékére jogszerűen tarthat igényt.

Helytállóan védekezett az alperes ugyanakkor azzal, hogy a felperes csak az elvégzett beruházások ellenértékére, vagyis az ezzel kapcsolatban felmerült költségeire tarthatott igényt. A perben nem volt vitás, hogy az ingatlant a felperes feltöltötte, közművesítette, és azon faházakat létesített. Az alperes a feltöltésre használt föld mennyiségét vitatta és azt, hogy azért a felperes ellenértéket fizetett. A másodfokú bíróság a per adatainak mérlegelésével megállapította, hogy a felperes a telek feltöltéséhez felhasznált 36.700 m³ földnek mintegy a feléért fizetett ellenértéket és ezt a beruházást 1993. és 2001. között folyamatosan végezte. Ennek alapulvételével a másodfokú bíróság a beruházás 1997. középidejére vetítetten és az építőipari árak változásának - szakértői véleményben meghatározott - tendenciája szerint évenként 10 %-kal növekvő árak mellett a 2002. évi ár 50 %-ának megfelelő 1.100 forint átlagárral számolva a földfeltöltés költségét 20.185.000 forintban határozta meg. Mindezek alapján a másodfokú bíróság az első fokú ítéletet részben megváltoztatta és az alperes marasztalását a földfeltöltés nem bizonyított költségével leszállította, egyebekben helybenhagyta.

A jogerős ítélet ellen a felperes és az alperes is felülvizsgálati kérelmet terjesztett elő.

A felperes tartalma szerint a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. Felülvizsgálati álláspontja szerint, miután csak a szakszerű feltöltés tekinthető értéknövelő beruházásnak, téves a jogerős ítéletnek az a megállapítása, hogy a perbeli követelés megítélése szempontjából a feltöltés szakszerűsége irreleváns. Azt pedig a perben kirendelt szakértő is megállapította, hogy az általa végzett rekultiváció következtében vált az illegális hulladéklerakóból beépítésre alkalmas ingatlan. Az elsőfokú bíróság járt el helyesen, amikor a föld értékét növelő munkák ellenértékének számítása alapjául a feltöltött föld mennyiségét vizsgálta. A föld értékét növelő munkák ellenértéke nem egyezhet meg csupán azzal a költséggel, amibe a földfeltöltés neki belekerült.

Az alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a kereset teljes elutasítását kérte. Felülvizsgálati álláspontja szerint a felperes által szakszerűtlenül végzett földfeltöltés nem tekinthető értéknövelő beruházásnak, így a felperes annak megtérítésére igényt nem tarthat. A másodfokú bíróság okszerűtlen mérlegeléssel állapította meg, hogy a szakértő által megállapított - általuk vitatott - mennyiségű földnek a feléért fizetett ellenértéket a felperes.

A felperes felülvizsgálati kérelme alapos, az alperes felülvizsgálati kérelme alaptalan az alábbiak szerint.

A földről szóló 1987. évi I. törvény végrehajtására kiadott 26/1987. (VII.30.) MT rendelet 10. § (4) bekezdése értelmében a szerződés megszűnése esetén az el nem vitt vagyontárgyak értéküknek megfelelő térítés ellenében a földtulajdonos tulajdonába kerülnek; a volt tulajdonos részére pedig meg kell téríteni a föld értékét növelő munkák ellenértékét is. A perben nem volt vitás, hogy az ismertetett jogszabályi rendelkezés alapján a beépítési kötelezettség nem teljesítése miatt - az adásvételi szerződés megszűnése következtében - a föld tulajdonjogát visszaszerző alperes az értéknövelő beruházások ellenértékének megtérítésére köteles. Az alperes téves álláspontjával szemben helytállóan állapították meg az eljáró bíróságok, hogy a felperes által végzett földfeltöltés és tereprendezés a föld értékét növelő munka volt, amelynek ellenértékére a felperes jogszerűen tart igényt. A földfeltöltés szakszerűségét a perben kirendelt szakértő véleménye is alátámasztja. Ettől függetlenül, mégha esetleg elő is fordult a földfeltöltés során szabálytalanság, azt, hogy az ingatlanon végzett beruházás teljesen értéktelen, megállapítani nem lehet. Nyilvánvaló az is, hogy a bányaművelés megszűnése után illegális szemétkerakóhelyként funkcionáló terület rendezése az ingatlan forgalmi értékét jelentősen megnövelte. Ezért helytállóan állapították meg az eljáró bíróságok, hogy az alperes a 26/1987. (VII.30.) MT rendelet 10. § (4) bekezdése alapján az ingatlanon

hagyott vagyontárgyak értékeként a két faház forgalmi értékét és a föld értékét növelő munkák ellenértékeként a közművesítés, a rekultiváció, valamint a földfeltöltés ellenértékét köteles a felperesnek megtéríteni.

Téves értelmezéssel jutott ugyanakkor a másodfokú bíróság arra a következtetésre, hogy a 26/1987. MT rendelet 10. § (4) bekezdése alapján a földfeltöltés értékeként megtérítendő ellenértéknek csupán az a költség tekinthető, amelybe a beruházás a felperesnek ténylegesen került. Miután a jogszabály nem gazdagodás vagy bekerülési költség visszatérítését, hanem ellenérték megtérítését írja elő, a ténylegesen elvégzett munkáért a felperes által fizetett költségtől függetlenül szükséges megállapítani a föld értékét növelő munkák ellenértékét, amely szakkérdés. Az elsőfokú bíróság pedig a perben kirendelt szakértő aggálytalan szakvéleménye alapján helytállóan állapította meg az értéknövelő beruházások összegét. Ezért jogi álláspontja miatt tévesen változtatta meg a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét és szállította le a marasztalási összeget.

Az elsőfokú bíróságösszecszerűségében helytállóan marasztalta az alperest. Tévesen kötelezte ugyanakkor a 609.600 forint fúrás díj tőkekövetelésként való megfizetésére, amely a per során a bizonyítással kapcsolatban felmerült költségként a Pp. 75. § (1) bekezdése alapján a perköltség része. Miután azonban az elsőfokú bíróság helyesen - a fúrás díjának figyelmen kívül hagyásával - csupán az értéknövelő beruházások ellenértékeként megállapított 75.620.400 forint után járó törvényes kamat megfizetéséről rendelkezett a Ptk. 301. § (1) bekezdése alapján, nem volt szükség az elsőfokú ítélet megváltoztatására és a fúrás díjának perköltség címén történő megfizetéséről való rendelkezés meghozatalára.

A kifejtettekre figyelemmel a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (4) bekezdése alapján részben - a másodfokú perköltség és illeték viselésére is kiterjedően - hatályon kívül helyezte és a Pp. 253. § (2) bekezdésének megfelelő alkalmazásával az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta, egyebekben a jogerős ítéletnek az alperest marasztaló rendelkezéseit a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Kúria a pereszes alperest a Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezte a felperes ügyvédi képviselőjével felmerült és a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdései alapján megállapított felülvizsgálati eljárási költségének megfizetésére.

A felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 5. § (1) bekezdés b) pontja alapján teljes személyes illetékmentes alperes helyett a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §

(1) bekezdése és 14. §-a alapján alapján az állam viseli.

Budapest, 2012. október 3.

*Dr. Mészáros Mátyás sk. a tanács elnöke, Dr. Kovács Zsuzsanna sk.
előadó bíró, Dr. Pataki Árpád sk. bíró*

Vné

*A kiadmány hitelül:
tisztviselő*