

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Szenczi és Társai Ügyvédi Iroda tagjaként eljáró dr. Szenczi Géza pártfogó ügyvéd és ... hozzátartozó által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - dr. Csík Noémi ügyvéd által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen kártérítés iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2007. május 8. napján kelt 6.P.29.850/2004/26. számú ítélete ellen a felperes részéről 27. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg - 15 nap alatt - az alperesnek 50.000 (Ötvenezer) forint fellebbezési eljárási költséget.

Dr. Szenczi Géza pártfogó ügyvéd díját 7.200 (Hétezer-kettőszáz) forintban állapítja meg, amelyből 1.200 (Egyezer-kettőszáz) forint az áfa. Felhívja a Fővárosi Ítéltábla Gazdasági Hivatalát, hogy ezt az összeget utalja ki a pártfogó ügyvéd részére.

A pártfogó ügyvéd díját és a le nem rótt 900.000 (Kilencszázezer) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A magánkereskedői engedéllyel rendelkező alperes az 1990. március 7. napján megkötött adásvételi szerződéssel szerezte meg a ... hrsz. alatt nyilvántartott, természetben ... szám alatti kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan 337/1266 hányadát, amely a valóságban az általa korábban bérelt és „Erdért”-elemekből épített faházban lévő büfé használati jogának felelt meg. A szerződés 3. pontja tartalmazta, hogy az ingatlan társtulajdonosa 3/6 eszmei tulajdoni hányadban a felperes, akinek illetőségét ... és felesége életjáradéki joga terhelte. A tulajdonostárs kizárólagos használata 633 m²-es területre, illetőleg az épület egyik lakására terjedt ki.

1980-tól kezdve az alperes több lépcsőben építést és bővítést hajtott végre az általa használt - majd tulajdonába került - épületrészen. A felperesi jogelőd és az alperes 1982-ben szóban megállapodtak az ingatlan használatában, ezen belül a kettőjüket érintő bejáratokat áthelyezték és két új kerítést létesítettek. A használati megosztásnak megfelelően a telekből a felperesi jogelődöt a korábbinál 26 m²-rel nagyobb terület illette meg.

Az alperes a vendéglátóegységet bérbeadta a ... Kft.-nek, amely további átalakításokat és bővítéseket hajtott végre. A kialakult helyzet a felperesi jogelőd 2001-ben bekövetkezett haláláig fennmaradt.

A felperes birtokba lépését követően, 2002. január 9-én beadványt intézett a ... polgármesteri hivatalhoz az eredeti állapot helyreállítása, a bejáratnak a szomszédos ... szám alá visszahelyezése, az elvett területek visszaadása és a bejárat alatti csővezetékek megszüntetése érdekében. A ... Polgármesteri Hivatal Építési Hatósági Ügyosztálya megismételt eljárásban hozott I/709/2003. számú határozatával kötelezte a ... Kft.-t a vendéglátó egység épülete toldalékának és a belső kerítésnek a lebontására, mivel ezen építési munkákhoz a tulajdonostársak nem járultak hozzá. A hatósági eljárásban tényként állapította meg, hogy az alperesi bérlő a fedett udvart hatósági engedély nélkül zárt helyiséggé alakította át azzal, hogy a jobb oldalon 30 cm vastag téglafalazatot emelt. A felperes fellebbezése folytán indult másodfokú eljárásban a ... Közigazgatási Hivatala Építésügyi Főosztálya 18-1485/2003. számú határozata az elsőfokú határozatot helybenhagyta. Az alperes az előírt bontási kötelezettségének eleget tett.

A felperes 2003. december 1-jén előterjesztett keresetében 15. 000.000 forint kártérítés megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Hivatkozása szerint az alperes a tulajdoni hányadához képest többletterületet használ; továbbá a felperest - értékesítés esetén -árcsökkenés éri a telken jogellenesen működtetett vendéglátóipari egység miatt.

Az alperes a kereset elutasítását indítványozta. Hivatkozása szerint a felperesi jogelőddel állapotodott meg a használat módjában, és erre figyelemmel a felperes használ többletterületet. Bontási kötelezettségének eleget tett, tehát az 1980-as állapot helyreállt. Viszontkeresetében a felperest a többlethasználat megszüntetésére, és 164.650 forint többlethasználati díj megfizetésére kérte kötelezni. Álláspontja szerint a felperes kártérítési igénye elévült.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet és a viszontkeresetet elutasította. Kötelezte a felperest 145.000 forint részperkötség megfizetésére, és megállapította, hogy a felek az ezt meghaladó költségeiket maguk viselik. A kirendelt pártfogó ügyvéd munkadíját 25.000 forintban állapította meg azzal, hogy azt, valamint a felperes költségmentessége folytán le nem rótt 900.000 forint kereseti illetéket az állam viseli, míg az alperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 30.879 forint viszontkereseti illeték megfizetésére az alperest kötelezte. A kártérítési kereset vonatkozásában a Ptk. 324. § (1) bekezdése, 326. § (1) bekezdése, 360. § (1)

bekezdése, valamint a PK 51. számú állásfoglalás alapján kifejtette, hogy a felperes 1985-től - tehát az életjáradéki szerződés megkötésétől kezdve - folyamatosan tapasztalhatta az alperes által használt területen megvalósult építkezéseket, így az általa megjelölt kár az egyes építkezési fázisok befejezésével esedékessé vált. A bizonyítékok mérlegelése alapján arra következtetett, hogy a felperes már 1985-től, a jogelődjével megkötött életjáradéki szerződés időpontjától kezdődően ismerte az épület méreteit, a terület beépítettségének százalékát, és tudott az alperes és a felperesi jogelőd használati megállapodásának tartalmáról is. Vizsgálta, hogy a felperes esetében fennálltak-e az elévülés nyugvásának a Ptk. 326. § (2) bekezdésében írt feltételei, és megállapította: nem volt adat arra, miszerint a felperes a követelését menthető okból nem tudta volna érvényesíteni. A felperes követelését ezért elévülés miatt elutasította. A viszontkeresetet azért utasította el, mert a tulajdoni hányadoktól eltérő, már 1982-ben kialakult használati rend megváltoztatására nincs jogi lehetőség; ennek feltételeit az alperes nem bizonyította. Tekintettel arra, hogy mindkét peres fél peresztes lett kereseti, illetve viszontkereseti kérelme tekintetében, a pertárgy értékek összehasonlítása alapján a felperes által fizetendő perköltséget a 14.885.350 forintos pertárgyérték 1%-ában határozta meg, a pártfogó ügyvéd díját. A díj viseléséről a felperes peresztesége, míg a le nem rótt kereseti illeték viseléséről a felperes költségmentessége és az alperes illetékfeljegyzési joga figyelembevételével rendelkezett.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, annak hatályon kívül helyezése, és az elsőfokú bíróságnak e vonatkozásban a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítása érdekében. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság a kártérítési követelését elévültnek tekintette, hangsúlyozva: az ingatlan ügyeivel csak jogelődjének halála után kezdett foglalkozni, amit az is indokolt, hogy a jogelőd életében nem szerzett tulajdonjogot. Állította, csak a jogelőd halálát követően szerzett hitelt érdemlő tudomást az ingatlanon folyt építkezésekről, tehát igényének érvényesítése akkortól nyílt meg. A megengedethez képest mintegy kétszeres beépítés és ezen állapot fenntartása jogellenes, ami kártérítési felelősséget alapoz meg. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a kár összegszerűségére nem folytatott le bizonyítást, annak ellenére, hogy ingatlanforgalmi szakértőt rendelt ki. Nem vizsgálta a felperes szakvéleményre adott észrevételeit, továbbá a felperesi magánszakvéleménnyel kapcsolatos ellentmondásokat. Megemlítette, hogy a pártfogó ügyvéd megítélt díja méltánytalanul alacsony.

Az alperes az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását indítványozta.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a szükséges mértékben feltárt tényállásból levont okszerű következtetéssel állapította meg a felperes kártérítési igényének elévülését. Indokaival a Fővárosi Ítéltábla teljes mértékben egyetértett. A fellebbezésben foglaltakra tekintettel a következőket emeli ki.

A felperes megalapozatlanul hivatkozott arra, hogy jogelődjének halálát megelőzően nem szerzett tulajdont, ezért nem lehetett abban a helyzetben, hogy az általa kifogásolt építkezések miatt tulajdonosként intézkedjék.

A peradatokból kitűnően a felperes ... és annak feleségével 1985-ben életjáradéki szerződést kötött.

A Ptk. szerződéskötéskor hatályos 591. § (1) bekezdése úgy rendelkezett, hogy életjáradéki szerződés alapján az egyik fél meghatározott pénzösszeg vagy terménymennyiség időszakonként visszatérő szolgáltatására köteles. A (2) bekezdés az életjáradéki szerződésre a tartási szerződés szabályainak megfelelő alkalmazását rendelte.

A Ptk. 586. § (1) bekezdése értelmében tartási szerződés alapján az egyik fél köteles a másik felet megfelelően eltartani. Tartási szerződést kötelezettként jogi személy is köthet. A (2) bekezdés szerint a tartási szerződést írásban kell megkötni. Jogszabály a szerződés érvényességét hatósági jóváhagyáshoz kötheti.

A Ptk. 587. § (1) bekezdése alapján, ha a jogosult tartása fejében a tulajdonában levő ingatlant a kötelezettre átruházza, a tartási jogot az ingatlan-nyilvántartásba be lehet jegyezni. A (2) bekezdés kimondta, hogy ha a tartási jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték, a jogosult a tartási kötelezettség elmulasztása esetén az ingatlanból a végrehajtásra vonatkozó szabályok szerint kielégítést kereshet. A (3) bekezdés szerint, ha az ingatlant a tartásra kötelezett elidegeníti, az új tulajdonos köteles a kielégítést tőnni.

Az idézett jogszabályi rendelkezésekből megállapíthatóan az életjáradéki szerződés esetén az életjáradék fizetésére kötelezett - ellentétben az öröklési szerződéssel - a jogosult életében - az akkori rendelkezések szerint a szükséges hatósági jóváhagyás után - nyomban megszerezheti az ellenszolgáltatást, ingatlan esetén az ingatlan tulajdonjogát. A felperesnek - vélekedésétől eltérően - nem a tulajdonjoga hiányzott; a tulajdonjogát csupán a járadékfizetési kötelezettségének biztosítására szolgáló életjáradéki jog terhelte, amely arra szolgált, hogy - amennyiben nem teljesít - a jogosultak számára kielégítési alapot nyújtson.

Ha felperest a szerződésből eredően nem is illette meg a birtoklás és a használat joga -, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett életjáradéki jog nem korlátozta a Ptk. 112. § (1) bekezdése szerinti rendelkezési jogának gyakorlásában. Megvolt az a lehetősége, hogy folyamatosan figyelemmel kísérje az ingatlan sorsát, és megfelelő időben tiltakozzék az alperesnek (illetve bérlőjének) a számára káros következménnyel járó építkezései ellen.

A kifejtettek szerint helyesen foglalt állást az elsőfokú bíróság akkor, amikor a kártérítési követelés elévülését megállapította, és nem sértett jogszabályt azáltal sem, hogy az elévült követelést érdemben nem vizsgálta.

Mindezek alapján a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét - a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján - helyes indokainál fogva, helybenhagyta.

A fellebbezés nem vezetett eredményre, ezért a Fővárosi Ítéltábla a felperest fellebbezési eljárási költség viselésére kötelezte a Pp. 239. §-a szerint irányadó Pp. 78. § (1) bekezdése, és 79. § (1) bekezdése alapján. Az alperesi jogi képviselő díját a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja, (5) bekezdése és - a kifejtett tevékenységgel arányosan - a (6) bekezdése szerint állapította meg, a 4/A. § alapján áfa-val növelt összegben.

A pártfogó ügyvéd díját - a felperes pervesztessége tekintetével - a 7/2002. (III. 30.) IM rendelet 5. § (1) bekezdés b) pontja és (2) bekezdése szerint kellett megállapítani, egyúttal utal arra, hogy a jogszabályi rendelkezés által korlátozott összeg felemelésére a bíróságnak nem volt lehetősége.

A felperes személyes költségmentességére tekintettel a fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli [6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdés, 14. §].

Budapest, 2007. november 21.

Dr. Sághy Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Fülöp Györgyi s.k.
előadó bíró

Lévainé dr. Szakács Mária s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: