

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Gf.II.30.592/2012/6. szám

A Debreceni Ítéltábla az előbb személyesen eljáró, majd a fellebbezési eljárásban dr. Tóth András Ádám ügyvéd (címe) által képviselt felperes neve m.-i (cím) lakos felperesnek - a dr. Szabó Klára ügyvéd (cím) által képviselt **alperes neve** (cím) alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 13.G.40.039/2009/57. számú ítélete ellen a felperes által 58. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés és az alperes által Gf. 4. sorszám alatt előterjesztett csatlakozó fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett részét azzal hagyja helyben, hogy mellőzi az alperes tájékoztatását arról, hogy a NAV-tól visszaigényelhet 199 000 (Egyszázkilencvenkilencezer) forint vizontkereseti illetéket.

Kötelezi az alperest, hogy 8 nap alatt leletezés terhével rójon le az iratoknál 48 135 (Negyvennyolcezer-egyszázharmincöt) forint csatlakozó fellebbezési illetéket.

A peres felek a másodfokú eljárásban felmerült költségeiket maguk viselik.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

Az Állami Vagyonügynökség (AVÜ) megbízásából eljáró **gazdasági társaság** 1991. május 28-án árverést tartott a **M., Sz.** utcai üzemanyag-töltő állomás privatizáció keretében történő értékesítése tárgyában, amelyet a felperes nyert meg. Erre tekintettel a **gazdasági társaság** igazolást állított ki a felperes részére arról, hogy 2 250 000 forint vételár ellenében ő lett a vevője a fenti töltőállomásnak, amellyel „bérleti, illetve használati jogot kapott a területre, s tulajdonjogot a többi ingatlanra és eszközre”. 1991. július 4-én kelt jegyzőkönyvben rögzítették, hogy a töltőállomás birtokbaadásakor milyen vagyontárgyakat vett át a felperes a **gazdasági társaság**-tól. 1991. július 9-én kelt adásvételi szerződésben azt tüntették fel, hogy a felperes 2 250 000 forint vételár ellenében megvásárolta az üzemanyag-töltő állomást, azt azonban e blanketta szerződésként használt okirat nem határozta meg, hogy mely dolgok tulajdonjogát, s melyek bérleti jogát szerezte meg.

A felperes az árverés előtt már tájékozódott az ingatlan-nyilvántartási állapotokról, s tudomással bírt arról, hogy az üzemanyag-töltő állomás önálló helyrajzi szám alatt nem szerepel az ingatlan-nyilvántartásban, s tisztában volt azzal is, hogy e töltőállomás az árverés időpontjában három különböző ingatlanon állt, melyből kettő ... Város Önkormányzatának, egy pedig a Magyar Államnak a tulajdonában volt. Erre tekintettel az adásvételi szerződést tulajdonjogának átvezetése végett nem nyújtotta be a földhivatalba.

Annak ellenére, hogy tudta, az üzemanyag-töltő állomás alatt lévő ingatlanok nem az ő tulajdonában vannak, s az általa kötött adásvételi szerződés ingatlantulajdon megszerzésére alkalmatlan, 1992-ben kibővítette az üzemanyag-töltő állomást és ennek során két 25 m³ üzemanyag-tároló tartály elhelyezésére alkalmas betonaknát épített a földbe, amelybe két darab 25 m³ üzemanyag-tároló tartályt helyezett el, két üzemanyag-kimérő oszlopot szerelt fel a hozzá tartozó technológiai vezetékekkel együtt, felépített egy 8,75 m² alapterületű tárolóépületet, s megépített egy betonalapú szerviz-utat is. E munkálatokra építési engedélyt nem kért, azonban az így kibővített benzinkút működtetéséhez szükséges hatósági engedélyeket megkapta, s az alapján az átalakított üzemanyag-töltő állomást használatba vette.

Ezt követően ... Város Polgármesteri Hivatalának Vagyonkezelő és Vállalkozói Osztályával tárgyalásokat kezdett annak érdekében, hogy az üzemanyag-töltő állomás alatti ingatlant megvásárolhassa. Megállapodás azonban a felek között nem jött létre, így a felperes a benzinkutat anélkül használta a továbbiakban, hogy az ingatlan használatára jogcíme lett volna.

A benzinkút alatt húzódó földterület több telekalakítási eljáráson is keresztül-ment, amelynek eredményeként 2004-ben alakult ki az az ingatlan-nyilvántartási állapot, mely szerint a töltőállomás részben a **M. ...95/2** helyrajzi számú, a Magyar Állam tulajdonában lévő ingatlanon, részben pedig a **m.-i ...97/1** helyrajzi számú, 1163 m² területű ... Város Önkormányzatának tulajdonában álló ingatlanon fekszik.

2004. február 6-án a felperes bérleti szerződést kötött az utóbbi ingatlanra a tulajdonossal, s annak alapján évi 616 400 forint bérleti díj ellenében 2004. január 1-től 2005. december 31-ig terjedő időre bérbe vette a perbeli ingatlan egészét. A szerződés egyebek mellett tartalmazta, hogy a bérleti jogviszony lejártával a felperes kártalanítási igényével nem léphet fel, továbbá cserehelyiségre és területre sem tarthat igényt.

2005 őszén az ingatlantulajdonos nevében eljáró **gazdasági társaság2** versenytárgyalás keretében eladásra hirdette a perbeli ingatlant. A versenytárgyalásra 2005. november 25-én került sor, azon a felperes is részt vett, az ingatlanra azonban nem licitált. A versenytárgyaláson résztvevőket írásban tájékoztatta az üzemanyag-töltő állomással kapcsolatban megszerzett jogairól. A versenytárgyalást a **gazdasági társaság3** nyerte meg, amelynek tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték. Az új tulajdonos 2006. május 23-án felszólította a felperest arra, hogy az ingatlant kiürített állapotban adja át, a felperes azonban ennek nem tett eleget.

2006. szeptember 1-jén az alperes megvásárolta a perbeli ingatlant, tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték. 2008. november 18-án felszólította a felperest az ingatlan elhagyására, eredménytelenül.

2009 februárjában az ingatlantulajdonos megkísérelte körbekeríteni az ingatlant, s azt őriztette, így módon a felperest az ingatlanrész használatából kizárta. Emiatt a felperes birtokvédelmi kérelemmel fordult a polgármesteri hivatalhoz, amely annak helyt adott, megállapította, hogy az alperes a felperes sérelmére birtokháborítást követett el, s attól eltiltotta. E határozattal szemben az alperes bírósághoz fordult, az eljárást a Miskolci Városi Bíróság e per jogerős befejezéséig felfüggesztette.

A felperes által üzemeltetett benzinkút alábbi részei esnek az alperes tulajdonában lévő, **m.-i ...97/1** helyrajzi számú ingatlanra:

- 2 darab 10 m³ üzemanyag-tároló tartály, amelyek jelenleg használaton kívül állnak. Ezek az ingatlanról állagsérelem nélkül eltávolíthatók.
- 2 darab 25 m³ üzemanyag-tároló tartályt befogadó betonakna, amely állagsérelem nélkül az ingatlanról nem távolítható el, s ez az ingatlan forgalmi értékét 1 200 000 forinttal növeli.
- E betonaknába telepített 2 darab 25 m³ üzemanyag-tároló tartály, amelyek az ingatlanról állagsérelem nélkül eltávolíthatók.
- 1 üzemanyag-kimérő oszlop, amely az ingatlanról állagsérelem nélkül eltávolítható,
- A fenti aknák, s a benzinkúthoz tartozó kimérő oszlopok között húzódó technológiai vezetékek egy része, melyek onnan állagsérelem nélkül eltávolíthatók.
- A szervízút 126 m² része, amely az ingatlanról állagsérelem nélkül nem távolítható el, s ami az ingatlan forgalmi értékét 500 000 forinttal növeli.
- A felperes által létesített tárolóépület 6,25 m² alapterületű része, ami az ingatlanról állagsérelem nélkül nem távolítható el, s ami az ingatlan forgalmi értékét 75 000 forinttal növeli.

A felperes többször módosított keresetében elsődlegesen azt kérte, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy ráépítés címén megszerezte a perbeli ingatlan 420/1163 tulajdoni illetőségét. Amennyiben a kérelme alaptalannak bizonyulna, másodlagosan annak megállapítását kérte, hogy az ingatlan 420 m² alapterületű részére földhasználati vagy szolgalmi jogot szerzett, azzal, hogy a tulajdonában lévő üzemanyag-töltő állomás üzemeltetéséhez feltétlenül szükséges az alperes tulajdonában lévő ingatlan e 420 m² részének igénybevétele, amelyet egyébként több mint 10 éven át zavartalanul használt. Amennyiben e kérelme sem fogna helyt, harmadsorban kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest 5 000 000 forint megfizetésére elsődlegesen jogalap nélküli gazdagodás, másodlagosan kártérítés jogcímén, tekintettel arra, hogy ha az ingatlan elhagyására kényszerülne, az alperes jogalap nélkül gazdagodna minden olyan vagyontárgy értékével, amelyet állagsérelem nélkül elvinni nem tud, s a rovására vagyoni előnyhöz jutna a működési engedélyeinek üzleti értéke, s minden olyan értéknövekmény erejéig, amely az általa üzemeltetett benzinkútnak, mint egésznek tudható be. A követelt összeg ezt meghaladóan magába foglalja mindazon elmaradt bevételeit, s kárát, mely őt a benzinkút bezárása folytán éri.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Azzal védekezett az elsődleges kereseti kérelemmel kapcsolatban, hogy a ráépítéskor a felperes rosszhiszemű volt, olyan építményt sem hozott létre, amely alkotórészi kapcsolatba került volna a tulajdonában lévő ingatlannal, illetve ha mégis létrehozott volna ilyen építményt, annak értéke lényegesen nem haladta meg az egész ingatlan értékét. A másodlagos kérelem kapcsán arra hivatkozott, hogy a felperes sem megállapodással, sem jogszabály alapján nem szerzett sem földhasználati, sem szolgalmi jogot, különös tekintettel arra, hogy a perbeli ingatlannal szomszédos egyik ingatlannak sem tulajdonosa vagy jogszerű birtokosa. A harmadsorban előterjesztett igény kapcsán azzal érvelt, hogy az ingatlanáról állagsérelem nélkül el nem távolítható szervizút, tárolóépület-rész, illetve betonakna akkor növelné csak a földterület forgalmi értékét, ha az ingatlanon ő maga is benzinkutat építené, s ennek során e létesítményeket felhasználná. Ennek hiányában viszont jogalap nélküli gazdagodása nem következik be. Állította, hogy a további építmények az ingatlanról állagsérelem nélkül eltávolíthatók, míg a működési engedélyek értéke, valamint a benzinkút, mint egész által okozott esetleges értéknövekedés a jogalap nélküli gazdagodás körében nem értékelhető, mert amennyiben ilyen történt is, az nem a ráépítés eredményeként állt elő. Állította, hogy jogellenes magatartást nem tanúsított, emiatt kártérítési felelőssége nem állapítható meg.

Vizontkeresetet terjesztett elő, amelyben arra kérte kötelezni a felperest, hogy vigye el a perbeli ingatlanról az általa létesített kimérő oszlopot, a technológiai vezetékeket, a két 25 m³-es üzemanyag-tároló tartályt, a két 10 m³ üzemanyag-tároló tartályt, valamint bontsa el a tárolóépületet és az így kiürített ingatlant adja birtokába. 2006. január 1-től 2010. július 31-ig terjedő időre összesen 4 667 000 forint, 2010. augusztus 1-től az ingatlan birtokbaadásáig terjedő időre havi 83 300 forint használati díj megfizetésére is kérte kötelezni a felperest, arra hivatkozással, hogy 2005. december 31-én megszűnt az ingatlan használatára vonatkozó jogcíme, ettől az időponttól kezdve rosszhiszemű, jogalap nélküli birtokosnak minősül, s ilyen minőségében köteles használati díj fizetésére.

A felperes a vizontkereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság ítéletében kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 1 775 000 forintot, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy vigye el a perbeli ingatlanról a 2 darab 10 m³ tartályt, a 2 darab 25 m³ tartályt, a kimérő oszlopot, a technológiai vezetékek perbeli ingatlanra eső részét, s az ingatlant adja az alperes birtokába. Ezt meghaladóan a vizontkeresetet elutasította. A felperest kötelezte az alperes részére 79 619 forint perköltség megfizetésére, s tájékoztatta az alperest, hogy 199 000 forint vizontkereseti illeték visszaigénylése iránt kérelemmel fordulhat a NAV-hoz.

Az elsődleges kereseti kérelem tárgyában a Ptk. 137. § (1), (2) és (4) bekezdésének rendelkezéseire utalással rámutatott, hogy ráépítés címén akkor szerezhetett volna tulajdont a perbeli ingatlanon a felperes, ha ezen ingatlanra olyan építményt épített volna, amely a földnek vagy a föld megfelelő részének értékét a ráépítéskor lényegesen meghaladta, és az építkezéskor nem volt rosszhiszemű. A peres felek egyező előadása, illetve a földmérő szakértő aggálytalan szakvéleménye alapján megállapította, hogy a felperes által 1992-ben létesített építmények közül melyek ezek egészben vagy részben az alperes tulajdonában lévő ingatlanra, s azok közül az építész-ingatlanforgalmi, valamint a

műszaki szakértő szakvéleménye szerint a tárolóépület, a szervizút és a 25 m³ üzemanyag-tároló tartályok elhelyezésére szolgáló betonakna került a földdel alkotórészi kapcsolatba. A többi benzinkút-elem onnan állagsérelem nélkül eltávolítható. Megállapította, hogy az alkotórészként figyelembe vehető építmények nem csupán műszaki, hanem jogi szempontból is alkalmasak a tartós fennmaradásra, mert bár azokat a felperes építési engedély nélkül létesítette, azonban a használatukhoz szükséges működési engedélyekkel rendelkezik. Vizsgálta, hogy a ráépítéskor a felperes jóhiszemű ráépítőnek minősült-e, s hangsúlyozta, hogy az állandó bírói gyakorlat értelmében önmagában annak tudata, hogy az ingatlan más személy tulajdonában áll, a ráépítőt még nem teszi rosszhiszeművé. A rosszhiszeműség akkor állapítható meg, ha a ráépítő tudja vagy a körülményekből tudnia kell, hogy az építkezésre nem jogosult (BH 2003. évi 232. jogeset). A perbeli esetben a felperes akkor lett volna jóhiszemű ráépítő, ha lettek volna olyan körülmények, amelyekből alappal következtethetett volna arra, hogy van építési joga, azaz jogában áll az üzemanyag-töltő állomás más ingatlanának terhére történő kibővítésére, s bízhatott volna abban, hogy ő lesz a bővítéssel érintett ingatlan leendő tulajdonosa, s ekként birtoklása végleges. Ilyen következtetéseket azonban a felperes a nemvitásan fennálló körülményekből nem vonhatott le, ezért az elsőfokú bíróság megállapítása szerint rosszhiszemű ráépítőnek tekinthető, ez pedig kizárja a ráépítéssel való tulajdonszerzése lehetőségét, ami miatt szükségtelennek találta a föld és az építmények ráépítéskori értékének tisztázását is.

A másodlagos kereseti kérelem tárgyában kifejtette, hogy a felperest az alperes tulajdonában lévő ingatlanon földhasználati jog nem illeti meg, mert erre vonatkozóan a peres felek megállapodást nem kötöttek és az alperes olyan kérelmet sem terjesztett elő az eljárás során, hogy a bíróság azt állapítsa meg, hogy a felperes az építmény tulajdonjogát megszerezte volna (Ptk. 97. § (1) bekezdés, 155. §, 137. § (2) és (4) bekezdés). Annak, hogy a felperes a perbeli ingatlanra elbirtoklással telki szolgalmat szerzett volna, több akadályát is látta, így rámutatott, hogy a felperes az 1991. július 9-i adásvételi szerződéssel megszerezte ugyan a benzinkutat, s azt mint egész birtokolta, ám nem jogszerű birtokosa az alperes tulajdonában lévő ingatlannal szomszédos ingatlannak; abban az esetben, ha a felperes olyan jogszerű ingatlanbirtokos lenne, aki szolgalmi jog alapítását igényelheti, kérelme azért nem foghatna helyt, mert az 1991-től megvalósult több mint 10 éven át tartó használatot követően jogát az ingatlan tulajdonosával szemben nem érvényesítette, azt az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyeztette be, ehelyett 2004. február 6-án bérleti szerződést kötött a földtulajdonossal, felvállalva azt is, hogy ezzel csupán 2005. december 31-ig szerez jogcímet a földhasználatra; amennyiben pedig e bérleti szerződés ellenére is fennmaradt volna szolgalmi joga, erre az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében jogot szerző alperessel szemben nem hivatkozhatna, ugyanis az alperes rosszhiszeműségét az őt terhelő bizonyítási kötelezettség ellenére nem tudta igazolni.

A harmadlagos kereset kapcsán rámutatott, hogy a felperes az alperes tulajdonában lévő ingatlanra szervizutat, tárolóépületet és betonaknát épített, azonban sem a föld, sem ezen építmények tulajdonjogát nem szerezte meg, azok a Ptk. 137. § (1) bekezdése értelmében az alperes tulajdonává váltak. Ennek ellentételezéseként az alperes e jogszabály alapján köteles e létesítmények kapcsán keletkező gazdagodását a felperes részére megfizetni. Az

értékemelkedés összegét az aggálytalan építész-ingatlanforgalmi és műszaki szakértői vélemények alapján állapította meg 1 775 000 forintban. Rámutatott, hogy e gazdagodás attól függetlenül bekövetkezett, hogy az alperes ezeket az építményeket az általa jövőben létesíteni kívánt benzinkút részeként felhasználja-e vagy sem.

Nem látott lehetőséget az alperes kártérítés címén történő marasztalására, mert megítélése szerint a kártérítési felelősség konjunktív tényállási elemei közül a jogellenes magatartás hiányzik az alperes oldalán.

A per eldöntése szempontjából irrelevánsnak ítélte a felperes bizonyítási indítványait, ezért azokat mellőzte.

A viszontkereset kapcsán kiemelte, hogy a perrel érintett ingatlan tulajdonosa az alperes, akit megilletnek a tulajdonjog részjogosítványai, ezzel szemben a felperes az ingatlan jogalap nélküli birtokosának minősül, aki a Ptk. 193. § (1) bekezdése alapján köteles azt az alperes birtokába adni. E körben alaposnak találta az alperes indítványát arra vonatkozóan, hogy a felperes szállítsa el az ingatlanról az onnan állagsérelem nélkül eltávolítható, az ítélet rendelkező részében felsorolt dolgokat. Nem adott helyt a tárolóépület elbontására irányuló viszontkereseti kérelemnek, mert álláspontja szerint e létesítmény az ingatlan alkotórészévé vált, az alperes tulajdonába került, s az általa okozott értékemelkedés 75 000 forintos összegét a jogalap nélküli gazdagodás körében az alperesnek meg kell fizetnie a felperes részére, így az egyébként az okszerű gazdálkodás követelményével sem összeegyeztethető indítvány nem foghatott helyt, tekintettel arra is, hogy ezen építmény nem csupán az alperes tulajdonában lévő ingatlanon áll.

Megállapította, hogy a felperes 2006. január 1-től kezdődően rosszhiszemű jogalap nélküli birtokosa az alperes tulajdonában lévő ingatlan egy részének, így a Ptk. 195. § (3) bekezdése alapján használati díj fizetésére lenne köteles. Az alperes azonban a bíróság erre vonatkozó tájékoztatása, kioktatása ellenére nem kérte a használati díj összegének megállapítása végett szakértői vélemény beszerzését, ennek hiányában pedig a használati díj összege nem állapítható meg, ebből következően a viszontkereset e részét el kellett utasítani.

A pernyertesség-pervesztesség arányának figyelembevételével a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján kötelezte a nagyobb részt pervesztés felperest perköltség fizetésére az alperes részére.

Álláspontja szerint az alperes a használati díj iránti viszontkeresete kapcsán tévesen állapította meg a pertárgy értékét, ebből következően a szükségesnél 199 000 forinttal több illetéket rótt le, amelyet az adóhatóságtól visszaigényelhet.

Az ítélettel szemben benyújtott fellebbezésében a felperes annak megváltoztatását és az alperes kereset szerinti marasztalását kérte. Azzal érvelt, hogy a törvényszék a tényállást helytelenül állapította meg, abból téves következtetésekre jutott. Sérelmezte, hogy bizonyítási indítványainak nem adott helyt, elzárta őt annak igazolásától, hogy 1991-1992-ben milyen körülmények között szerezte meg a benzinkút tulajdonát, hogyan alakult a

földterület sorsa, mérete és tulajdoni helyzete, s miért kötött bérleti szerződést. Kifogásolta a szakértői vélemény kiegészítése iránti kérelme elutasítását, ennek következtében ugyanis nem derült ki, mi az indoka annak, hogy a perbeli ingatlant az alperes 320 000 forintos m²-kénti áron vásárolta meg, míg a szomszédos ingatlanok 4 500 forint/m² áron cserélnek tulajdonost.

Az alperes csatlakozó fellebbezésében az első fokú ítélet részbeni megváltoztatását, a jogalap nélküli gazdagodás címén megítélt összeg megfizetésére való kötelezése mellőzését és a felperes használati díj fizetésére való kötelezését kérte, 2006. január 1-től az ingatlan birtokba adásának idejéig, havi 51 370 forint összegben. Azzal érvelt, hogy a törvényszék által értéknövelő beruházásként figyelembe vett szervizút, tárolóépület és betonteknő csak akkor növelné az ingatlana forgalmi értékét, ha azt benzinkút létesítésére használná fel. Utalt arra, hogy a felperes tevékenysége miatt a terület szénhidrogénnel szennyezetté vált, ennek kapcsán hatósági eljárás folyik, így a benzinkút-építési szándékától elállt, ebből következően pedig a felperes készítette létesítmények nem növelik a tulajdonában lévő ingatlana forgalmi értékét.

Álláspontja szerint helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a felperes használati díj fizetésére köteles, azonban tévedett, amikor ennek összegét szakértői vélemény hiányában nem látta elszámolhatónak. Utalt arra, hogy a 2004-ben kötött bérleti szerződésben kikötött díj reális összeg volt, s azt a bérleti szerződés megszűntét követő időre is irányadónak lehet tekinteni, ez alapján pedig meghatározható a fizetendő használati díj összege. E körben a viszontkeresetét leszállította az indítványában megjelölt összegre. Arra az esetre, ha módosított viszontkeresetének a másodfokú bíróság nem adna helyt, beszámítási kifogást terjesztett elő a Pp. 247. § (3) bekezdésére hivatkozással, s az első fokú ítélet hozatalát követő időszakra havi 51 370 forint beszámítását igényelte a felperes javára megítélt összegbe.

Az ítélet tábla erre irányuló fellebbezés hiányában nem érintette az elsőfokú bíróság ítéletének a viszontkeresetet a használati díj fizetésére irányuló követelést havi 51 370 forint fölötti részben és a tárolóépület lebontására való kötelezés iránti kérelem kapcsán elutasító rendelkezését a Pp. 253. § (3) bekezdésében írtakra tekintettel.

A fellebbezést és a csatlakozó fellebbezést alaptalannak találta.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helytállóan állapította meg, abból helytálló jogi következtetéseket vont le, döntése megalapozott, az irányadó jogszabályok pontos felhívásával részletekbe menően megindokolt. Az indokolással az ítélet tábla teljes mértékben egyetért, azt megismételni nem kívánja, csupán a jogorvoslati kérelmekben írtakra tekintettel hangsúlyozza az alábbiakat:

Nem tévedett a törvényszék, amikor a felperes további bizonyítási indítványainak nem adott helyt.

Annak, hogy a felperes milyen szándékkal, milyen körülmények között szerezte meg a benzinkút tulajdonjogát a privatizációs eljárás során, a per eldöntése szempontjából

semmilyen jelentősége nincsen. Ahogyan azt a törvényszék is helytállóan hangsúlyozta, annak volt csak jelentősége, hogy a benzinkúttal érintett ingatlanok tulajdonjogát a vevő megszerezte-e vagy sem. Adott esetben a tulajdonszerzés jogcíme adásvétel lehetett volna, amely - ingatlanról lévén szó - a Ptk. 365. § (3) bekezdése szerint írásbeli szerződéssel történhet. Az ingatlan átruházási szerződés érvényességéről szóló XXV. számú Polgári Elvi Döntés értelmében az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés érvényes létrejöttéhez a tartalmi követelmények szempontjából szükséges - és egyben elegendő - ha a szerződésről készült okirat tartalmából a felek személye mellett az ingatlan tulajdonjogának átruházását célzó akaratnyilvánításuk kitűnik, továbbá ha az okirat tartalmazza az ingatlannak és az ellenszolgáltatásnak a megjelölését vagy ha az átruházás ingyenes, ez az okirat tartalmából megállapítható. Nem vitás, hogy a felperes és a **gazdasági társaság** között 1991-ben létrejött adásvételi szerződés e minimális kellékeket nem tartalmazza, így a szerződő felek között az ingatlan tulajdonjogának átruházására vonatkozó érvényes adásvételi szerződés nem jött létre. Az alapján a felperes tulajdonjogot az ingatlanra nem szerzett, a szükséges kellékek hiányát magyarázattal, az esetleges tanúk vallomásával pótolni nem lehet.

Az elsőfokú bíróság ítélete is tartalmazza, hogy a felperes a benzinkút bővítését - noha arra építési engedélyt nem kért - úgy hajtotta végre, hogy a munkák elvégzése után a töltőállomás tartós működéséhez szükséges engedélyeket megkapta, így azok jogi szempontból is alkalmasak a használatra. Az a kérdés, hogy a benzinkutat ezt követően mi módon, hogyan üzemeltette a tulajdonos, a per eldöntése szempontjából közömbös.

Nem tárgya a pernek az sem, hogy a felperes által üzemeltetett benzinkúthoz, mint egészhez, kapcsolódik-e értéknövelő hatás, hiszen a benzinkút csak kis részben érinti az alperes tulajdonában lévő ingatlant, így az esetleges, a benzinkút létéből adódó értéknövelő hatás összegét nem az alperestől lehetne igényelni.

A rendelkezésre álló adatokból nem állapítható meg, hogy az alperes jogszerűen milyen összegű használati díjat igényelhet a felperestől. A 2004. február 6-i keltezésű, az akkori tulajdonos és a felperes között létrejött bérleti szerződésben a felek az egész ingatlanra vonatkozó bérleti díjat határozták meg. A bérleti díj és a használati díj nem azonos fogalmak. Utóbbi az ingatlan jogcím nélküli használatának ellenértéke, üzleti hasznót nem tartalmaz, ezzel szemben a bérleti díj igen. A használati díj megállapításának mások a szempontjai, mint a bérleti díj kikötésének, ezért a bérleti díjat tartalmazó szerződés alapján a használati díj nem állapítható meg. Ebből következően sem a módosított viszontkereset, sem a csatlakozó fellebbezésben előterjesztett beszámítási kifogás összecszerűsége szakértői vélemény hiányában nem állapítható meg, az alperes ezzel kapcsolatos érvelése téves.

Az elsőfokú bíróság által a felperes javára jogalap nélküli gazdagodás címén megítélt összeg kapcsán az ítélet táblája hangsúlyozza, hogy a gazdagodás az ingatlanhoz fűződő objektív értéknövekedés. Ahogyan azt a törvényszék ítéletében helytállóan kiemelte, e gazdagodás attól függetlenül bekövetkezett, hogy az alperes ezeket a felperes által készített létesítményeket használni kívánja-e, a tulajdonában lévő ingatlannal kapcsolatban mik a szándékai, tervei. Az ingatlannal kapcsolatos szándékaitól függetlenül e gazdagodást

az ingatlantulajdonosnak meg kell térítenie a gazdagodást eredményező létesítmények építtetője részére.

Mindezekre figyelemmel az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét tulajdonképpen annak helyes indokaira tekintettel, csupán a fellebbezés, illetve a csatlakozó fellebbezés által szükségeltetett kiegészítéssel hagyta helyben a Pp. 253. § (2) bekezdése, illetve 254. § (3) bekezdése alapján.

Az elsőfokú bíróság ítéletében arról tájékoztatta az alperest, hogy 199 000 forint viszontkereseti illetéket a NAV-tól visszaigényelhet. Álláspontja szerint ugyanis a viszontkeresetben érvényesített használati díj iránti igény esetében a pertárgy értéke a Pp. 24. § (2) bekezdésének a) pontja alapján számítandó, akként, hogy e díj egy évi értékét kell alapul venni. Az ítélet tábla álláspontja szerint ellenben a használati díj fizetése iránti követelés nem olyan perbeli igény, amellyel kapcsolatban folyó perek esetén a Pp. 24. § (2) bekezdés a) pontja szerint kell a pertárgyértéket megállapítani. A használati díj iránti követelés esetében a követelt összeg, mint kiadandó haszon az irányadó, s erre figyelemmel a pertárgyértéket - ebből következően az illeték alapját - a Pp. 24. § (1) bekezdése figyelembevételével kell meghatározni. Ez alapján pedig az alperes a viszontkeresetére az elsőfokú eljárás során megfelelő összegben rótt le az illetéket, így olyan illeték-többlet, melyet a NAV-tól visszaigényelhetne, nincsen, ezért az ítélet tábla mellőzte a törvényszék által az ítélet rendelkező részében megfogalmazott tájékoztatást.

Észlelte az ítélet tábla, hogy az alperes a csatlakozó fellebbezésére - az elsőfokú bíróság ítéletében adott téves tájékoztatásra figyelemmel - a szükségesnél kevesebb illetéket rótt le, a hiányt 8 nap alatt leletezés terhével kell pótolnia (1990. évi XCIII. törvény 46. § (1) és (4) bekezdés).

A fellebbezési eljárás során a pernyertesség-pervesztesség aránya közel azonos volt, ezért az ítélet tábla akként rendelkezett, hogy a felek a fellebbezési eljárásban felmerült költségeiket maguk viselik (Pp. 81. § (1) bekezdés).

D e b r e c e n, 2013. február 7.

Dr. Csiki Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Veszprémy Zoltán s.k. előadó bíró, Dr. Kocsis Ottília s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -