

A Pécsi Ítéltábla a dr. Gajda Zoltán ügyvéd által képviselt II. rendű **felperes neve** (címe) II. rendű felperesnek - a dr. Sch.....jogtanácsos által képviselt alperes neve (alperes címe alperes ellen - kártérítés megfizetése iránt indított perében a Baranya Megyei Bíróság 2010. február 24. napján kelt 11.P.21.198/2007/54. számú ítélete ellen az alperes részéről 56. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét fellebbezett részében részben megváltoztatja, és az alperest terhelő megváltási ár (427.500,- forint + 142.500,- forint) feletti tőkemarasztalás 1.969.500,- forint + 656.500,- forint kártérítés összegét 200.000,- (kettőszázezer) forintra, az elsőfokú perköltség összegét 58.540,- (ötvennyolcezer-ötszáznegyven) forintra leszállítja azzal, hogy ezeket az összegeket az alperes a II. rendű felperesnek köteles megfizetni.

Ezt meghaladóan tekinti a keresetet és viszontkeresetet elutasítottnak.

Mellőzi az alperes állam által előlegezett szakértői díj megfizetésére kötelezését.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg 15 napon belül a II. rendű felperesnek 70.860,- (hetvenezer-nyolcszázhatvan) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletében az alperes tulajdonába adta túlépítés címén a P hrsz-ú 504 m2 területű ingatlan a Körzeti Földhivatal által szám alatt záradékolt változási vázrajz szerinti 57 m2 területét, kötelezte az alperest 570.000,- forint megváltási ár és 2.626.000,- forint kártérítés, ezek kamata és perköltség viselésére. Ezt meghaladóan a keresetet és viszontkeresetet elutasította. Tényként az alábbiakat állapította meg:

A p. hrsz. alatt felvett ingatlan 504 m2 területű építési telek, az északi része a T. utca felé határos az alperes tulajdonában álló p. hrsz. alatt felvett közúttal. A

felperesi ingatlan északi határa egy löszfal volt, az ingatlant a T. utca felől sem gyalogosan, sem egyéb módon megközelíteni nem lehetett, azt kizárólag a szintén felperesi tulajdonban álló p.hrs. alatti ingatlanról lehetett gyalogosan megközelíteni.

A '90-es éves évek közepén az alperes észlelte, hogy az utca déli oldalról nem kellően megtámasztott, a felperes, illetve a szomszédos ingatlanok is csak hevenyészett támfalakkal, illetve rézsűvel határoltak. Ezért - részben az érintett tulajdonosok megkeresésére - az alperes elhatározta, hogy egy 88 folyóméteres támfallal az omlásveszélyes helyzetet megszünteti, egyidejűleg az utat is megfelelően helyreállítja, és a szennyvízcsatornázási munkákat is elvégzi. Több alkalommal egyeztetett az érintett ingatlanok tulajdonosaival, és ennek hatására már 1998. november 25-én a felperes, illetve jogelődje levélben (F/13. sorszám alatt csatolva) bejelentette azt, hogy hozzájárulnak az ingatlanokból járda céljára 1 méter 20 cm szélességű terület használatához, a támfal megépítéséhez, azzal, hogy az általuk mellékelt társasház vázlattervét vegyék figyelembe, és a járdához kapcsolódó támfal az épület 17 méteres szakaszán a T. utca szintjénél ne legyen magasabb, a közmű biztosítva legyen, valamint a beépítési feltételek az akkor érvényben lévőkhez képest rájuk hátrányosabban ne változzanak. Az alperes a támfal megépítésével kapcsolatos építési engedélyezési tervdokumentációkat beszerezte, és építési engedély iránti kérelmet terjesztett elő. A felperesek 2000. márciusában írásban hozzájárultak a T. utcai támfal beruházás alperesi költsége történő megvalósításához azzal, hogy a géppel írt nyilatkozatra kézzel rávezették „kérjük a csatolt 1998-ban már eredetben beadott igényünk figyelembevételét” (F/15. sorszám alatt csatolt irat). Ezt követően, 2000. április 20-án a fellebbezési jogukról a határozattal szemben lemondtak, és ugyanezen a napon az alperes rávezette kézzel a hozzájáruló nyilatkozatra „az engedélyezett pályázati dokumentáció alapján történő kivitelezés megkezdése előtt a III. szakasz, a tulajdonos által beadott igénynek megfelelően „C. szakasz X5 metszet bejelölt 1,20 méter terület igénybevételének megfelelően a támfalterv módosul.” A felperesi ingatlanra az alperes lépcsős támfal megépítésére kapott jogerős engedélyt.

2000. június 13-án a felperes és jogelődje írásban bejelentette az alperesnek (F/14.), hogy a jogerős építési engedély szerint a támfal az ingatlanból körülbelül kétszer akkora részt vesz el a korábbi megállapodásukhoz (függőleges támfal) képest. Ennek ellenére ezt tudomásul veszik, azonban kártérítési igényt jelentenek be a területveszteségre, a támfalépítéssel kapcsolatos egyéb veszteségekre, a lebontásra kerülő melléképületre és a zöld növényi kárra. A támfal az alperes beruházásában 2002. második felében megépült, arra jogerős használatbavételi engedélyt adtak ki.

Az építkezés során a felperesi ingatlanon lévő 40 éve épült füstölő-ól-tároló céljára szolgáló melléképületet lebontották. Az alperes a támfalat önkormányzati törzsvagyona kívánta venni, a telekmegosztásra vonatkozó változási vázrajzot elkészítette, azt az érintett tulajdonosok aláírták. Az ez alapján 2003. október 30-án kelt megállapodást, mely szerint az alperes ajándékozás címén megszerzi a

felperesi ingatlan 57 m² területű vázrajz szerinti részét, a felperes és jogelődje nem írta alá.

A megállapított tényállásból azt a jogi következtetést vonta le az elsőfokú bíróság, hogy az alperes túlépítés címén megszerzett a perbeli ingatlanból 57 m²-t .570.000,- forint megváltási ár mellett, és fennáll kártérítési felelőssége is a támfal építésért a Ptk. 100 §-a alapján, mert bár nem vitásan a felperesek hozzájárultak a támfal építéséhez, azonban függőleges támfalat kértek, és fenntartották a kártérítésre irányuló igényüket, az alperestől ezért elvárható lett volna, hogy a felperesi igényt figyelembe veszi a tervezésnél és a kivitelezésnél. Az alperes által fizetendő kártérítés összegét az ingatlan forgalmi értéke 40 %-ában, a lebontott gazdasági épület 280.000,- forint értékében és költség összegében, a kiépítendő gázvezetékekkel kapcsolatos 100.000,- forint költség összegében határozta meg.

Az alperesi viszontkeresetet a tulajdonjog megállapításán túl alaptalannak találta, mert álláspontja szerint a jogalap nélküli gazdagodás fogalmi elemeiből az alperes az ellenérdekű fél vagyongyarapodását, és a szerződésen kívül okozott kártérítés, valamint a biztatási kár törvényi tényállási elemeit nem bizonyította.

Az ítélet ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, melyben az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatását, a megváltási ár összegének leszállítását, és a felperes kártérítési keresetének elutasítását kérte. A megváltási ár alapjául szolgáló ingatlanforgalmi szakértő megállapítást - 10.000,- forint/m² árat - eltúlzottnak találta. A kártérítés körében hivatkozott arra, hogy a Ptk. 100. §-án alapuló kárfelelősség alapja, a szükségtelen zavarás nem bizonyított, a támfalépítés sürgős és halaszthatatlan feladat volt. Vitatta azt, hogy a támfalépítés a felperesi ingatlanban értékcsökkenést okozott volna, álláspontja szerint a szakértő szakvéleménye alapján inkább az ingatlan értékének emelkedése állapítható meg. Kérte továbbá a felperest a viszontkeresetben foglaltakkal egyezően a támfal műszaki bekerülési költsége fele részének megfizetésére kötelezni, a már előterjesztett indokai alapján.

A felperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

A fellebbezés részben alapos.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást a másodfokú bíróság a másodfokú eljárásban lefolytatott bizonyítás alapján a következőkkel pontosítja:

A beruházás során elbontott melléképület, melyet gazdasági épületként hasznosítottak a felperesek az ingatlanforgalmi szempontból önálló értéket nem képviselt, a forgalmi értékére az elbontás hatással nincs.

Nem ért egyet a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróságnak azzal a jogi álláspontjával, hogy a felperesi kártérítési kereset elbírálására a szomszédjog (Ptk. 100. §) és a kárfelelősség (Ptk. 339. §) általános szabályait kell alkalmazni. A peres felek között ugyanis a megállapított tényállásból következően Ptk. 198. §-a szerinti,

atipikus szerződés jött létre, melyben az alperes vállalta, hogy a felperesi tulajdonban álló ingatlan T. utca felőli határvonalán támfalat épít saját költségén, saját beruházásban, a felperes, illetve a jogelődje pedig azt vállalta, hogy ehhez az ingatlant a felperes rendelkezésére bocsátja. A felperes, illetve jogelődje a megállapodás megkötésekor, ahogy ez az alperesi iratanyag feljegyzéseiből is jól nyomon követhető, az engedélyezési tervdokumentációban szereplő lépcsős támfal helyett függőleges támfal építését kérte. A felperesi nyilatkozat, melyben hozzájárult a támfal építéséhez, szintén tartalmazza ezt az igényt, és a felperesek a fellebbezési jogukról lemondó nyilatkozatukat is abban a tudatban tették, hogy függőleges támfal építését vállalja az alperes. Az ezt követően azonban, 2000. június 13-án - a támfal megépítése előtt - írt levélben azonban bejelentették, hogy a lépcsős támfal építéséhez hozzájárulnak, és az ezzel kapcsolatos nagyobb területvesztésre a lebontásra kerülő melléképületre zöldnövényi kárra, a támfalépítéssel kapcsolatos egyéb veszteségekre tartják fenn a kárigényüket.

A felek közti szerződésből eredően a felperes kárigényt az alperessel szemben - a jogfenntartással érintett igényeken kívül - e megállapodás megszegése esetén érvényesíthetne a Ptk. 310. §-a alapján. Az alperes a módosított megállapodásban foglaltakat nem szegte meg. A felek az eredeti megállapodást ugyanis közös megegyezéssel módosították, a felperes jogelődjével együtt hozzájárult a támfalberuházáshoz, a jogerős építési engedély szerinti - lépcsős kivitelezésű - támfal megépítéséhez. Az alperesre ezért nem hárítható át a támfal építésével, sem annak lépcsős kivitelezésével összefüggésben esetlegesen felmerült kár, forgalmi értékcsökkenés.

Köteles azonban az alperes megtéríteni a felperes és jogelődje 2013. június 13-i szerződést módosító nyilatkozatában fenntartott kárigényeit. Az alperes ugyanis azzal, hogy a támfalat a módosított alperesi hozzájárulás szerint építette meg, a felperes június 13-i nyilatkozatában kért igényeket a támfal megépítése előtt nem utasította vissza, a felperesi igényeket ráutaló magatartással elfogadta, és e megállapodást a Ptk. 277. §-a értelmében tartalma szerint maga is teljesíteni köteles.

Az eljárás során beszerzett szakvélemény megállapítása szerint a mezőgazdasági épület a bontáskor 400.000,- forint műszaki értéket képviselt. A becsatolt fényképfelvételre figyelemmel, az ingatlanforgalmi szakértő a korábban benyújtott szakvéleményét a másodfokú eljárásban módosította, és úgy nyilatkozott, hogy az ingatlan forgalmi értékére az épület bontása hatással nem volt, a lebontott épület ingatlanforgalmi szempontból értéket nem képvisel. Az épület azonban a felperes és jogelődje számára használati értékkel bírt, füstölőként, illetve állattartásra, egyéb mezőgazdasági eszközök tárolására szolgált, így a felperesi vagyonban a bontás mindenképp vagyronvesztéssel járt. Az összecszerűség körében a másodfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy bár a műszaki szakértő a műszaki bekerülési költséget rögzítette, az azonban nem egyenlő a Ptk. 355. § (4) bekezdésében írtakkal, a károsult vagyonában beállott értékcsökkenéssel. Az ingatlanforgalmi szakértő az értéket 0,- forintban határozta meg, azonban a

másodfokú bíróság az épület használati értékére figyelemmel a Pp. 206. § (3) bekezdése alapján a körülmények mérlegelése útján 100.000,- forintban találta alaposnak a felperesi igényt.

Egyetért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság döntésével, a gázvezeték új telekhatárra történő átvezetésével kapcsolatos költség tekintetében. Az .. igazságügyi szakértő a szakvéleményében rögzítette, hogy a támfal megépítését megelőzően a felperesi telekhatárra már a gázbekötés megtörtént, a támfal megépítése miatt a telekhatár változott. A felperesi telekhatárig a gázvezeték-kiépítés költsége, melyet a felperes június 13-i levelében jelzett telekhatár változásából eredő igény volt, a felek megállapodása alapján az alperest terheli, annak összege pedig az elsőfokú ítélet szerinti 100.000,- forint.

A megváltási ár leszállítására irányuló alperesi fellebbezés alaptalan volt. Az eljárás során meghallgatott ingatlanforgalmi szakértő a beszerzett összehasonlító adatokra figyelemmel, azoknak a felperesi ingatlannal történt összevetése után is 10.000,- forint/m² -árban találta meghatározhatónak a forgalmi értéket. Az alperes a szakvéleménnyel kapcsolatos észrevételében csupán vitatta ennek összegét, de semmi olyan adatot, bizonyítékot nem ajánlott fel, mellyel aggályossá tette volna a szakértő megállapítását, kizárólag arra hivatkozott, hogy a felek közötti levelezés során 4.000,- forint/ m² - ár volt az ajánlat. E körben kiemeli a másodfokú bíróság a következőket: a felperes és jogelődje képviselője, a 2001. április 23-án kelt, alperesnek címzett beadványában kijelentette, hogy amennyiben a forgalmi érték 4.000,- forint/m²-nél magasabb, úgy azzal kapcsolatos igényüket a felperesek érvényesíteni kívánják. A 4.000,- forint tehát az alperes ajánlata volt, amelyet a felperes és jogelődje nem fogadott el.

A viszontkereset fennmaradó része körében előterjesztett alperesi fellebbezéssel összefüggésben az alábbiakra utal a másodfokú bíróság:

Az alperes Ptk. 361. §-ára alapított jogalap nélküli gazdagodás címén előterjesztett igénye két okból is alaptalan. A perbeli felek között létrejött megállapodás szerint az alperes vállalta saját költségén a támfal kivitelezését, a megállapodás léte ezért a Ptk. 361. §-ára alapított igényt önmagában kívánja. Emellett a támfal megépítésével a felperes és jogelődje nem gazdagodott, mert a teljesített viszontkereset alapján az alperes megszerezte a támfallal érintett területrészt, annak tulajdonosává vált, azaz alperes vagyonába került.

Egyetért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság jogi indokaival a másodlagos és harmadlagos jogcímen előterjesztett alperesi igény tekintetében. Az alperes az általa megépített támfal tulajdonosa lett, vagyonvesztés, tehát károsodás így az ő vonatkozásában nem következett be, e tény pedig mindkét jogcímen előterjesztett igényt kizárja.

A fentieket összegezve a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által megítélt tőkemarasztalás összegét - észlelve azt, hogy az elsőfokú bíróság számítási hibát

vétett, mert az ítélet rendelkező részében a megváltási ár megfizetésére kétszeresen kötelezte az alperest, mert azt a kártérítés összegéhez is hozzáadta, - leszállította 200.000,- forintra, és ennek megfizetésére kötelezte az alperest a jogutód II. rendű felperes javára. Az elsőfokú bíróság ítéletének megváltási árra vonatkozó részét (rendelkezőrész 2. bekezdés) a másodfokú bíróság összecszerűségében nem érintette, csupán annyiban, hogy a megváltási árat a jogutód II. rendű felperesnek kell megfizetni. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a fenti indokok alapján megváltoztatta a Pp. 253. § (2) bekezdésére figyelemmel.

Az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatása miatt, a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján módosult pernyertességi arányokra figyelemmel változtatta meg a másodfokú bíróság az elsőfokú perköltség viselésére vonatkozó ítéleti rendelkezést is. A felperesek a kereseti kérelmük kapcsán az elsőfokú ítélet megváltoztatására tekintettel 9 %-ban lettek pernyertesek az eredetileg előterjesztett 2.386.000,- forintos pertárgyértékhez képest, ennek a pernyertességi arálynak a figyelembevételével határozta meg a felperesnek járó munkadíjat, de figyelemmel volt az alperesi viszontkereset pervesztesség-pernyertességi arányára is, ahol az alperes csupán 13 %-ban volt pernyertes. Az ügyvédi munkadíj mértékét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja alapulvételével a kereseti kérelem és viszontkereset pertárgyértéke alapján felperes javára 174.040,- forintban, míg az alperes javára 97.826,- forintban határozta meg. Az elsőfokú eljárásban a szakértői díj nagy részét a felperes a személyes költségmentességére figyelemmel az állam előlegezte, azonban az alperes 37.825,- forintot előlegezett. A szakértői bizonyításban felmerült költség a pernyertesség-pervesztesség arányában 20.179,- forintban esik az alperes terhére, az ezen felüli összeg megtérítésére a felperes köteles. Ezek összegzéseként a felperesnek 58.540,- forint elsőfokú eljárásban felmerült perköltség jár, melynek megfizetésére az alperest kötelezte a másodfokú bíróság.

A másodfokú eljárásban az alperes fellebbezésének pertárgyértéke 6.020.500,- forint volt, ehhez képest a fellebbezése 1.766.000,- forintban volt alapos, ami 30%-os pernyertességet jelent. Erre figyelemmel kötelezte a másodfokú bíróság az alperest a felperes javára 74.460,- forint másodfokú ügyvédi munkadíj megfizetésére, ebből azonban levonta az alperes által előlegezett 12.000,- forint szakértői díj 30 %-át, mely a felperest terheli, így 70.860,- forint másodfokú perköltség megfizetésére köteles az alperes a II. rendű felperes javára a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján.

Az eljárás során felmerült első- és másodfokú eljárási illetéket a II. rendű felperes személyes költségmentessége, és az alperes illetékmentessége folytán az Itv. 74. § (3) bekezdése alapján alkalmazandó 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 14. §-a alapján az állam viseli.

Pécs, 2013. március 13.

Dr. Kovács Ildikó s.k. a tanács elnöke, Dr. Berki Csilla s.k. előadó bíró, Dr. Gyöngyösiné dr. Antók Éva s.k. bíró