

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Gf.II.30.180/2013/3.szám

A Szegedi Ítéltábla dr. Siket István ügyvéd által képviselt **felperesnek- a (jogtanácsos neve)** jogtanácsos által képviselt I. r. és a Kardos, Pető és Törőcsik Társas Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Pető Zsolt ügyvéd) által képviselt II. r. alperesek ellen szerződésből eredő követelés iránt indított perében a Szegedi Törvényszék 2013. április 3. napján kelt 11.G.40.152/2012/22. számú ítélete ellen a II.r. alperes 24. sorszám alatt benyújtott fellebbezése alapján lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, megfellebbezett rendelkezéseit **helybenhagyja.**

Kötelezi a II. r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 32 500 (harminckettőezer-ötszáz) Ft másodfokú perköltséget.

A feljegyzett 104 000 (egyszáznégyszer) Ft másodfokú eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S :

A **(település neve, ingatlan 1. hrsz.-a)** hrsz. alatt nyilvántartott 1 hektár 3973 m² területű, gyeplő jelölésű ingatlan a felperes tulajdonát képezi. Az Európai Unió Tanácsának 91/494/EGK irányelve előírta az Európai Unió tagállamai számára a harmadik országokból az Unió területére behozott állatállomány ellenőrzését. Ennek érdekében az I. r. alperes jogelődje a perbeli ingatlanra a fenti cél megvalósításához szükséges épületek építéséhez építési engedélyt szerzett be, az ingatlanügyi hatóság pedig a 2003. december 10. napján kelt határozatával engedélyezte a termőföld jelölésű ingatlan más célú végleges hasznosítását, élőállat ellenőrző állomás létesítésének céljából.

A felperes és az I. r. alperes jogelődje között 2004. február 16. napján bérleti szerződés

elnevezésű megállapodás jött létre, amely szerint az alperesi jogelőd a perbeli ingatlant bérbe vette a teljes körű állategészségügyi határszolgálat keretében üzemelő élőállat fogadói- és vizsgálóhely kialakítása céljából. A szerződés határozott időre szólt, 2004. január 1. napjától Románia Európai Unióhoz való csatlakozását követő három hónapig terjedő időtartamra. A szerződő felek a bérleti díjat havi 200 000 Ft-ban, esedékességét pedig minden év január 31. napjában határozták meg. Az I. r. alperesi jogelőd a létesítményt megvalósította, s arra az építésügyi hatóság a végleges használatbavételi engedélyt megadta. A felperes képviselőtestülete határozatával 2005. február 1. napjától kezdődően a bérleti díj összegét 214 000 Ft-ra felemelte. Az I. r. alperesi jogelőd 2005. évtől kezdődően bérleti díjfizetési kötelezettségének nem tett eleget. Az ennek megfizetése iránt a felek között a Makói Városi Bíróság előtt 3.G.20.267/2005. szám alatt folyamatban volt peres eljárásban a felperes elismerte, hogy az ingatlanon felépített élőállat ellenőrző állomás épülete a hozzátartozó létesítményekkel együtt a II. rendű alperes neve (II. r. alperes) tulajdonát képezi. A 2005. évre járó bérleti díjat az I. r. alperesi jogelőd 2006. augusztus 31-én kiegyenlítette.

Az I. r. alperesi jogelőd kérelmére a Makói Körzeti Földhivatal a 41009/2006.09.29. számú határozatával feljegyezte az épület tényét a perbeli ingatlan tulajdoni lapjára, és a földrészleten épült állategészségügyi állomást önálló ingatlanként a **(település neve, ingatlan 2. hrsz.-a)** hrsz-on új tulajdoni lapon nyilvántartásba vette. A Csongrád Megyei Földhivatal a határozatot megsemmisítette, és elrendelte a **(település neve, ingatlan 2. hrsz.-a)** hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapjának megszüntetését. A perbeli földingatlan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa jelenleg is a felperes, azt az I. r. alperes tartja birtokban a II. r. alperes tulajdonában álló felülepítménnyel együtt, amelyre azonban az alperesek között vagyonkezelői szerződés nem jött létre.

Az I. r. alperes jogelődjének tevékenysége a felülepítményben 2007. január 1. napjával megszűnt. Az I. r. alperes jogelődje 2009. február 2. napjától, illetve az I. r. alperes 2011. június 27. napjától az erre vonatkozó írásban kötött szerződéssel díjfizetés ellenében az ingatlan használatát a perben nem álló **(V.)** Kft-nek átengedte.

Az I. r. alperes 2006. év óta nem fizet földhasználati díjat a felperesnek.

A felperes a Csongrád Megyei Bíróságon (Szegedi Törvényszék) G.40.281/2011. szám alatt előterjesztett és a per során módosított keresetében 17 976 000 Ft bérleti díj és késedelmi kamatai megfizetésére kérte kötelezni az I. r. alperest a 2006-2012. december 31-ig terjedő időszakra évi 2 568 000 Ft bérleti díj alapulvételével.

Az I. r. alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte és viszontkeresetet terjesztett elő, amelyben kérte a felülepítményekre a II. rendű alperes neve tulajdonjogának, valamint az őt megillető kezelői jognak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését.

Az elsőfokú bíróság 9. sorszámú ítéletével kötelezte az I. r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 17 976 000 Ft-ot és annak az egyes részösszegek után megjelölt időponttól járó törvényben írt mértékű késedelmi kamatát. A viszontkeresetet elutasította, rendelkezett továbbá a perköltség és az eljárási illeték viseléséről. A fellebbezés folytán eljáró Szegedi Ítéltábla a Gf.II.30.201/2012/4. számú részítéletével az elsőfokú bíróság ítéletének a viszontkeresetet elutasító, valamint az I. r. alperest a 2006. január 1. - 2007.március 31. napja közötti időszak tekintetében marasztaló rendelkezéseit újrászövegezve helybenhagyta. A jogerős részítéleti rendelkezés szerint a bíróság kötelezte az I. r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 3 210 000 Ft-ot, ezen összegből 2 568 000 Ft után 2006. február 1. napjától, további 642 000 Ft után 2007. április 1. napjától a kifizetés napjáig járó minden naptári félév teljes idejére az érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatot. Ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte és ugyanezt a bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította, és megállapította a peres felek másodfokú eljárással felmerült költségeit. Határozatának indoklásában rámutatott, hogy az I. r. alperesi jogelőd, mint építtető a felperes hozzájárulásával a felperes tulajdonában álló földterületen létesített az állategészségügyi határszolgálat ellátását biztosító épületet, amelyre a felperes az építkezés anyagi forrását biztosító II.rendű alperes neve tulajdonjogát elismerte. Hangsúlyozta, a felek között nem volt vitás, hogy a perbeli ingatlanon létrehozott épület és a föld tulajdonjoga elválik egymástól, ezáltal az ingatlanon ún. osztott tulajdon jött létre, amelyből adódóan az épület tulajdonosát a Ptk. 155. §-a alapján a törvény erejénél fogva illeti meg a földhasználati jog. A 2004. február 16. napján kelt szerződés azonban a földhasználati jog ellenértékét csak 2007. március 31. napjáig rendezi. Ezért ezen időpontig az I. r. alperes köteles a szerződés szerinti használati díj megfizetésére. Megállapította ugyanakkor, hogy a földhasználati jog mindaddig fennáll, amíg az épület áll, a földhasználati jog jogosultja pedig köteles a föld használatáért ellenértéket fizetni. Iránymutatásul adta az elsőfokú bíróságnak, hogy a megismételt eljárásban vizsgálja, 2007. április 1. napjától kezdődően - figyelemmel arra, hogy a felülepítmény tulajdonosa a II.rendű alperes neve - az I. r. alperest illette-e meg a földhasználati jog, s ehhez képest terheli-e a földhasználati díj fizetésének kötelezettsége, továbbá, hogy vizsgálja a földhasználati díj összegét is.

A megismételt eljárásban a felperes kiterjesztette keresetét a II.rendű alperes neve II. r. alperesre és kérte, hogy a bíróság az alpereseket egyetemlegesen marasztalja a keresetben foglaltak szerint.

Az alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Az I. r. alperes védekezése szerint a felülepítmény tulajdonosa a II.rendű alperes neve II. r. alperes, és mivel az épület vagyonnevezésére vonatkozó szerződés nem jött létre közöttük, az épületet, mint felelős őrző tartja birtokában.

A II. r. alperes nem vitatta, hogy a felülepítménynek a tulajdonosa, továbbá azt sem, hogy az I. r. alperessel nem kötött vagyonnevezői szerződést.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte a II. r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg

a felperesnek 1 299 500 Ft tőkét és annak 2010. február 16. napjától a kifizetés napjáig járó minden naptári félév teljes idejére az érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatát. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az I. r. alperesnek 15 napon belül 800 000 Ft, a II. r. alperesnek 381 000 Ft perköltséget. Megállapította, hogy a feljegyzett 900 000 Ft kereseti, 36 000 Ft viszontkereseti, valamint 1 438 100 Ft fellebbezési eljárási illeték az állam terhén marad.

Határozatának indokolása szerint az **(M.)** Zrt. nyilatkozata és a felek egyező előadása alapján megállapítható, hogy a perbeli földterületen létrehozott felülepítmény a II. rendű alperes neve tulajdonát képezi. Az I. r. alperes nem minősül a felülepítmény vagyonkezelőjének, annak ugyanis feltétele a 183/1996. (XII.11.) Korm. rendelet 2. § (6) bekezdése alapján az I. r. alperes és a Kincstári Vagyoni Igazgatóság között írásbeli megállapodás megkötése. Mindezen túl az Áht. 109/G. § (2) bekezdése megköveteli a kincstári vagyonba tartozó ingatlanok tekintetében a II. rendű alperes neveot és a vagyonkezelőt megillető jogok ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését. Rámutatott, az Áht. 109/F. § (3) bekezdése alapján a Kincstári Vagyoni Igazgatóság a törvény erejénél fogva kezelője volt az ingatlannak. Az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. tv. 27. § (1) bekezdése szerint az állami vagyon hasznosítására az **(M.)** Zrt. köthetett volna vagyonkezelői szerződést, ez azonban nem történt meg. Ebből következően az I. r. alperes a Ptk. 196. § (1) bekezdése alapján, mint felelős őrző tartja birtokban a felülepítményt. Miután a II. r. alperes az építmény tulajdonosa, a Ptk. 138. § (1) bekezdése alapján földhasználati díj fizetésére köteles. A díj mértékét a perben beszerzett, és ítélezése alapjául elfogadott igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői vélemény alapján határozta meg.

Az ítélet ellen benyújtott fellebbezésében a II. r. alperes annak megváltoztatását és a felperes keresetének vele szemben történő teljesítés elutasítását kérte. Érvelése szerint 2007. március 31. napján, a felperes és az I. r. alperesi jogelőd között létrejött szerződés megszűnésének időpontjában nem a 183/1996. (XII.11.) Korm. rendelet, hanem az 58/2005. (IV.4.) Korm. rendelet volt hatályban, amelynek 3. § (1) bekezdése szerint a központi költségvetési szerv a II. rendű alperes neve javára szerzi meg a törvény eltérő rendelkezése hiányában bármely dolog tulajdonjogát, vagy gazdálkodó szervezet részesedését. A (3) bekezdés alapján a tulajdonszerzést eredményező jogügyletben szerző félként részt vevő személy, vagy szervezet azt a jogügylet létrejöttétől számított 5 munkanapon belül köteles a KVI-nek bejelenteni. Az (5) bekezdés pedig kimondja, hogy a vagyonkezelési szerződés megkötéséig a bejelentő viseli a vagyontárggyal kapcsolatos közterheket. A 2007. október 4. napján hatályba lépett 254/2007.(X.4.) Korm. rendelet ezzel megegyező rendelkezéseket tartalmaz. Mindebből álláspontja szerint az következik, hogy az I. r. alperest terhelték az állagmegórással, őrzéssel kapcsolatos költségek, így a földhasználati díj is.

ingatlant, kiemelte továbbá, hogy a II. r. alperes nyilvántartásában sem szerepelt az érintett felülepítmény.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

A fellebbezés **nem alapos.**

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, az abból levont jogi következtetéseivel és az arra alapított érdemi döntésével az ítéletábra maradéktalanul egyetért, a fellebbezésben foglaltakra figyelemmel kiemeli az alábbiakat.

Amint azt az ítéletábra a jogerős részítéletében már megállapította, a perbeli ingatlanon a Pp. 97. § (2) bekezdése alapján ún. osztott tulajdon jött létre, a föld és a rajta emelt épületek tulajdonjoga elválik egymástól. A Ptk. 155. §-a értelmében ha az épület tulajdonjogát az építkező szerzi meg, az épület tulajdonosát az épület fennállásáig a földre (földrészletre) használati jog illeti meg, ugyanakkor a használatért - eltérő megállapodás hiányában - ellenérték fizetési kötelezettség terheli. A földhasználati díj fizetésének a kötelezettje a Ptk. rendelkezései alapján az épület tulajdonosa, aki jelen esetben - a felek egyező előadása alapján - a II. r. alperes. Az elsőfokú bíróság ítéletében felhívott jogszabályi rendelkezésekből következően a II. r. alperes ettől akkor mentesülhetne, ha az épületre vagyonkezelői jogot alapított volna. Ez esetben ugyanis az Áht. 109/G. § (1) bekezdése alapján a vagyonkezelői jog jogosultját illetik meg a tulajdonos jogai, illetve terhelik a tulajdonos kötelezettségei az ott írt korlátokkal. A peradatok igazolják, hogy ez nem történt meg, ennek ellenkezőjét a II. r. alperes sem állította.

A II. r. alperes a fellebbezésében felhívott jogszabályhely alapján sem mentesülhet a fizetési kötelezettség alól. Kétségtelen, hogy mind az 58/2005. (IV.04.) Korm. rendelet 3. § (5) bekezdése, mind pedig a 254/2007. (X.04.) Korm. rendelet 2. § (5) bekezdése a vagyonkezelési szerződés megkötéséig a tulajdonszerzést eredményező jogügyletben szerző félként részt vevő szervezet kötelezettségévé teszi, hogy gondoskodjék a vagyon nyilvántartásáról, állagmegóvásáról, őrzéséről, védelméről, továbbá viselnie kell a vagyontárggyal kapcsolatos közterheket. A közteher az állam javára teljesítendő kirótt kötelezettséget jelent, mindenkre kiterjedő, általánosan kötelező hozzájárulást, amit az állam kiró az állampolgáira, gazdasági vállalkozásokra, vállalatokra, pénzintézetekre a saját fenntartása és működése érdekében. A mai viszonyok között a közteher alapvetően a magánszemélyek és a vállalkozások adó- és járulékfizetési kötelezettségét jelenti. Az

államot, mint épülettulajdonost a megállapodáson vagy adott esetben a Ptk. 138. §-a alapján terhelő használati díj nem vonható a közteher fogalmi körébe, következésképpen a II. r. alperes által hivatkozott 58/2005. (IV.04.) Korm. rendelet 3. § (5) bekezdése alapján a földhasználati díj nem terhelhető az I. r. alperesre.

Helyesen utalt az elsőfokú bíróság arra is, nem tárgya a pernek, hogy az I. r. alperest

illetve jogelődjét terheli-e mulasztás a perbeli felülepítmények nyilvántartásba vételének és a kezelői szerződés megkötésének elmaradása tekintetében. Az I. és a II. r. alperesek jelen per keretein kívül rendezhetik, hogy egymás közötti jogviszonyukban ki viseli a felperesnek fizetendő használati díj összegét.

A másodfokú eljárásban a használati díj összegszerűsége nem volt vitatott, ezért azt az ítélet tábla nem vizsgálta.

A kifejtettekre tekintettel az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az eredménytelenül fellebbező II. r. alperest a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felperes jogi képviselőjével felmerülő másodfokú perköltségének a megfizetésére, amelynek összegét a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és (5) bekezdése alapján állapította meg. A II. r. alperes az Itv. 5. § (1) bekezdés a) pontja alapján teljes személyes illetékmentességben részesül, ezért a felfjegyzett másodfokú eljárási illetéket az Itv. 74. § (3) bekezdése alapján alkalmazandó 6/1986. (VI.26.) IM. rendelet 14. §-a alapján a 13. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel az állam viseli.

S z e g e d , 2013. október 1.

Dr.Szeghő Katalin sk.	Zanócné dr. Ocskó Erzsébet sk.	Bereczkyné dr. Lengyel Nóra sk.
a tanács elnöke	előadó bíró	táblabíró