

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.737/2013/5. szám

A Debreceni Ítéltábla a dr. Munkácsi András ügyvéd (címe) által képviselt I.rendű felperes neve I. rendű, II.rendű felperes neve II. rendű (mindketten: cím) felpereseknek - dr. Hetényi Géza ügyvéd (címe) által képviselt alperes neve (címe, tartózkodási helye: címe) alperes ellen tulajdoni igény érvényesítése iránt indított perében az Egri Törvényszék 12.P.20.090/2012/59. sorszámú ítélete ellen az alperes által 61. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, a fellebbezett részét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg az egyetemleges jogosult felpereseknek 15 nap alatt 64 800 (Hatvannégyezer-nyolcszáz) forint általános forgalmi adót tartalmazó 304 800 (Háromszáznégyezer-nyolcszáz) forint fellebbezési költséget és az államnak külön felhívásra 307 100 (Háromszázhetezer-egyszáz) forint fellebbezési illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

Az alperes mint állagvevő, és szülei, a felperesek mint haszonélvezeti vevők 2001-ben vették a **Gy. K. út 4.** szám alatti, ...8 helyrajzi számú, kivett áruházzal megjelölt, 585 m² területtel nyilvántartott ingatlant.

A felpereseknek **Gy.** Város Jegyzője 6/7310-12/2007. számú határozatában építési engedélyt adott a meglévő egyszintes épület tetőcseréjére és tetőtér beépítéssel két lakás kialakítására. Az építéshez a tulajdonos alperes hozzájáruló nyilatkozatot tett. A jegyző a használatbavételi engedélyt 6/25556-5/2010. számú határozatában adta meg.

A felperesek a földszinti helyiségekből öt üzletet is kialakítottak, amit bérbe adás útján hasznosítanak.

A felperesek a keresetükben a Ptk. 137. §-ának (3) bekezdése alapján ráépítés jogcímen 3465-3465/20000 illetőségre tulajdonjoguk megállapítását és ingatlan-nyilvántartási bejegyzését kérték.

Az alperes az ellenkérelmében a felperesek tulajdoni igényét személyenként 1/10, majd 1/6 illetőségre ismerte el. Viszontkeresetet terjesztett elő 9 595 537 forint megfizetésére kötelezésük iránt. A Ptk. 138. §-ára hivatkozással a lépcsőház helyén állt üzlet megsemmisítése kapcsán 3 595 537 forint rombolási kára, a ráépítéssel igénybe vett ingatlanrész ellenértékeként 6 000 000 forint földár megtérítésére tartott igényt.

Az elsőfokú bíróság az ítéletében megállapította, hogy a felperesek ráépítés jogcímen személyenként 3465-3465/20000 részben megszerezték a **Gy., K. tér 4.** szám alatti ...8 helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogát. A jogerős ítélettel megkereste az E.-i Földhivatalt a felperes tulajdonjogának a bejegyzése, a haszonélvezeti joguknak az alperes 13070/20000 tulajdoni hányadára korlátozása érdekében. Az alperes viszontkeresetét elutasította, kötelezte 100 000 forint perköltség, és 57 600 forint illeték megfizetésére.

Az elsőfokú bíróság a felperesek jogszerzését a Ptk. 137. §-ának (3) és az Inyvtv. 26. §-ának (8) bekezdése felhívásával, igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő véleménye, és az alperes perbeli elismerése alapján állapította meg.

Az alperes viszontkeresetét a földár kapcsán a szakértő véleményére utalással és a Ptk. 138. §-ának (1) bekezdése felhívásával alaptalannak ítélte. Megállapította, hogy az alperes kisebb tulajdoni hányadának a forgalmi értékében a telekár, a Ptk. 138. §-ának (1) bekezdése alapján elszámolható ellenérték benne foglaltatik.

Nem merült fel rombolási kár sem, a ráépítés építési engedély alapján, a földszinten az átalakítás nem jogellenesen történt, így hiányzik a kártérítési felelősség egyik törvényi feltétele. Az alperest tulajdonosként kár sem érte, mert bár tulajdoni hányada csökkent, azonban a ráépítéssel okozati összefüggésben kárt nem bizonyított, a bizonyítatlanság következményeit pedig a Pp. 164. §-ának (1) bekezdése alapján viselnie kell.

A perköltségviselésről arra figyelemmel határozott, hogy a felperesek részére illetékfeljegyzési jogot, az alperes részére a viszontkereset kapcsán 60 % erejéig, részleges személyes költségmentességet engedett. Elfogadta az alperes hivatkozását arra, hogy a perre okot nem adott, perköltségben kizárólag az elutasított viszontkereseti kérelmével összefüggésben marasztalta.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes nyújtott be fellebbezést. A fellebbezési kérelme az első fokú ítélet részbeni, a viszontkeresetet elutasító rendelkezésének a megváltoztatására, a felperesek viszontkereset szerinti marasztalására irányult. Kifogásolta, hogy sem a föld árát, sem a megsemmisült épületrész értékét nem ítélte meg javára az elsőfokú bíróság. Indokai szerint az eltérő megállapodásuk hiányában a törvény rendelkezései az irányadóak, a felperesek fizetési kötelezettsége objektív. A jelenlegi iroda és lépcsőház helyén állt bútorbolt megsemmisítése lehetetlenné tette a korábban havi nettó 120 000 forint bérjövedelemnek a realizálását, csökkent az ingatlan bérbe adható hasznos alapterülete. Kifogásolta, hogy az elsőfokú ítéletből nem állapítható meg az illeték- és a költségszámítás alapja, kérte azok megállapítását, az utóbbit a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet alkalmazásával.

Az alperes személyes nyilatkozata szerint jóhiszeműen járult hozzá ahhoz is, hogy az emeleti feljáráshoz szükséges lépcsőház miatt egy kiadható üzlethelyiség megszűnjön, a lépcsőház földszintjén, abból nyílóan egy irodahelyiség is kialakításra kerüljön. Csatolta a felperesek mint használatba adók által 2007. május 3-án a beltagsága mellett működő

gazdasági társasággal kötött megállapodást, amelyben ellenérték nélkül hozzájárultak a perbeli ingatlan telephelyként való használatához. A megállapodást mint szívességi használatot a felperesek 2011. május 31-én felmondták a **m.-i** nyaralójuk szívességi használatával együtt.

A felperesek a fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú bíróság megalapozott ítéletének a helybenhagyását kérték. A Ptk. 339. §-ának (1) bekezdése alapján megítélhető rombolási kárigény kapcsán, az alperes által a perben vitássá nem tett szakértői véleményre hivatkozással, azt hangsúlyozták, hogy építkezésük jogellenessége és az alperesnél azzal okozati összefüggésben a kár keletkezése egyaránt hiányzik. A jogszerűség mellett felhozott érvek szerint jogerős építési engedély birtokában és az alperes hozzájárulásával építkeztek, a tulajdoni igényüket az alperes nem vitatta. Az állított kárt nem bizonyította. Az építkezés eredményeként közel 77 millió forinttal nőtt az ingatlan forgalmi értéke. A lépcsőház kialakítása miatt az udvari üzlet hasznos területe ugyan csökkent, de a terület nem veszett el, része a tetőtér beépítésének. Emiatt kieső jövedelmet nem állíthat, mert haszonélvezeti joguk miatt az ingatlan haszna őket illeti. Az alperes földár követelésével szemben felhozott érvek szerint annak megítélésére a Ptk. 137. §-ának (3) bekezdése, a közös tulajdon keletkezésének a ténye irányadó. Márpedig ez esetben nincs lehetőség a 138. § (1) bekezdése alapján esedékes, a földhasználatért járó ellenérték fizetésére. Kiemelték a Ptk. kommentár erre vonatkozó részét. A föld tekintetében szerzett tulajdoni hányaduk megállapítása az egész ingatlan értékéhez viszonyítva történt. Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság a felmerült illetéket és költséget is.

Az alperes fellebbezése nem alapos.

Az ítélet tábla az elsőfokú ítélet nem fellebbezett részét, a keresetnek helyt adó érdemi rendelkezését nem érintette. A fellebbezés kapcsán a perköltségről és annak viseléséről, valamint a viszontkeresettel érvényesített követelésről kellett állást foglalnia. Az ítélet tábla úgy ítélte meg, hogy az elsőfokú bíróság jogszerűen utasította el az alperes követelését, amelyet a felperesek által építési engedély alapján a tetőtérben kialakított két lakás megközelítése érdekében szükségszerűen kialakított lépcsőház helyén állt üzlet megsemmisítését állítva rombolási kárként, illetve a ráépítéssel igénybe vett terület ellenértéként, földárként érvényesített. A fellebbezés érveinek az értékelésével a következőkre mutat rá:

A perben a felperesek számára idegen, az alperes tulajdonában álló ingatlanon az alperes hozzájárulásával történt építkezésük jogkövetkezményeit arra figyelemmel kellett levonni, hogy a ráépítéssel érintett ingatlanon a ráépítéskor épület állt, és az elbontásra nem került.

A felek a ráépítéssel kapcsolatban a tulajdon rendezése kérdésében nem állapodtak meg, a megállapodásuk hiányában a ráépítés Ptk. által meghatározott jogkövetkezményeit kellett alkalmazni (PK 7. szám I.).

A viszontkeresetet a bíróság a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 97. §-ában, és a 137-138. §-aiban foglalt rendelkezések alkalmazásával, valamint a Legfelsőbb Bíróság ráépítés jogkövetkezményeiről nyilvánított PK. 7. számú állásfoglalására figyelemmel ítélt meg.

A Ptk. a ráépítés jogkövetkezményeit arra figyelemmel határozza meg, hogy a ráépítéskor az ingatlanon áll-e épület. Csak ha az ingatlanon nem áll épület, arra az esetre rendelkezik a ráépítéssel létrehozott épület, illetve a föld tulajdonjogának önálló rendezéséről.

Az épület tulajdonjoga a Ptk. 97. §-ának (1) bekezdése alapján fő szabály szerint a földtulajdonost illeti meg. Ez esetben a Ptk. 137. §-ának (1) bekezdése alapján az épület tulajdonjogát megszerző földtulajdonos köteles a gazdagodását a ráépítőnek megfizetni.

A Ptk. 137. §-ának (1) bekezdése arra is lehetőséget ad, hogy a bíróság a földtulajdonos kérelmére a ráépítőt kötelezze a földnek, illetőleg a megfelelő részének a megvásárlására. Ebben az esetben a beépített rész önálló ingatlanként való kialakítását követően kerül az építkező tulajdonába, a bíróság lényegében adásvételi szerződést hoz létre a felek között a Ptk. kivételes felhatalmazása alapján.

A fenti törvényi rendezési mód egyike sem eredményez a ráépítő számára a földtulajdonos (visszamaradó) ingatlanán jogot.

A Ptk. 137. §-a (2) bekezdésének első mondata alapján a ráépítő szerzi meg a földnek, illetőleg a föld megfelelő részének a tulajdonjogát abban az esetben, ha az épület értéke a földnek, illetőleg a föld megfelelő részének értékét lényegesen meghaladja. A Ptk. 138. § (1) bekezdés első fordulata alapján ez esetben a ráépítő a tulajdonjog ellenértékéért köteles a megszerzett föld(részlet) forgalmi értékét a földtulajdonosnak megtéríteni.

Beépítetlen ingatlan esetén - az építkezőnek a földtulajdonossal kötött írásbeli megállapodásán túl - az épület tulajdonjogát az építkező csak törvény rendelkezése alapján szerezheti meg (Ptk. 97. § (2) bekezdés).

Ennek egyik esete az, amikor az épület értéke a földnek, illetőleg a föld megfelelő (épülettel elfoglalt, megosztható) részének az értékét lényegesen meghaladja, és a földtulajdonos ezt kéri (PK 7. szám II.). Ez esetben a Ptk. 137. §-a (2) bekezdésének második mondata alapján a bíróság megállapíthatja, hogy a ráépítő megszerezte az épület tulajdonjogát, míg a földön használati jog illeti meg. A Ptk. 138. § (1) bekezdés második fordulata alapján pedig, ha a ráépítő földhasználati jogot szerzett, a föld használatáért köteles ellenértéket fizetni. Ha a ráépítő nem szerzi meg az egész föld tulajdonjogát, a ráépítéssel okozott értékcsökkenésért is köteles a földtulajdonosnak kártalanítást fizetni.

Tehát a ráépítő a földtulajdonosnak csak abban az esetben fizet ellenértéket, ha a földön nem állt épület. Az ellenérték fizetési kötelezettség jogcíme pedig, attól függően, hogy a ráépítő a földön tulajdonjogot vagy földhasználati jogot szerez, megszerzett föld(részlet) forgalmi értéke, vagy földhasználati díj.

A fentiekől eltérő törvényi rendelkezés vonatkozik arra az esetre, ha a ráépítés - mint ahogyan a perbeli esetben is - úgy valósul meg, hogy a ráépítő a más tulajdonában levő épületet bővíti, ahhoz hozzáépít vagy azt átépíti, vagy ha az idegen földön már épület áll. Ez esetben - a felek eltérő megállapodása hiányában - a Ptk. 137. §-a (3) bekezdésének első mondata alapján a ráépítéssel közös tulajdon keletkezik. A Ptk. 137. §-a (3) bekezdésének második mondata alapján a ráépítő tulajdoni hányadát az egész ingatlan értékéből a ráépített részre eső érték aránya alapján kell megállapítani.

Ebben az esetben azért nincs a ráépítő részéről ellenérték fizetési kötelezettség, mert az általa ex lege történő tulajdonszerzés az általa ráépített, hozzáépített rész értékére, az által építéssel létrehozott értékre korlátozódik, tehát nem csorbítja, nem érinti a földtulajdonos tulajdonját. Ennek érdekében a ráépítő tulajdoni hányadának mértékét a ráépítés, az eredeti tulajdonos visszamaradó tulajdoni hányadát pedig a ráépítéskor meglévő tulajdonának az értéke alapulvételével kell megállapítani. Ebből következően a ráépítéssel, hozzáépítéssel érintett földrészlet értéke teljes egészében a ráépítést elszenvedő tulajdonos, mint tulajdonostárs eszmei tulajdoni hányadában marad. Ez az oka annak is, hogy az eredeti tulajdonos tulajdonját terhelő jogot is a nevére kerülő, pontosabban a nevéen visszamaradó tulajdoni hányadra kell visszajegyezni.

Helyesen állapította meg ezért az elsőfokú bíróság azt is, hogy az alperes a hozzáépítéssel okozati összefüggésben bizonyítottan kárt nem szenvedett, és a felperesek kárfelelőssége konjunktív feltételeként hiányzik az alperes hozzájárulásával terv szerint történt építkezésük jogellenessége is.

Tulajdonképpen a fentiekből következik az alperes „rombolási” kár megtérítési igényének a megalapozatlansága is. Mindemellett a tulajdoni illetőség - a közös tulajdon jogi jellegénél fogva - eszmei tulajdoni hányad, a rá-, illetve hozzáépítés folytán az értéknövekedés az ingatlan egészét érinti. Ez pedig kizárja az alperes által állított értékcsökkenés megállapíthatóságát.

A fentiekén túl a haszonélvezeti jog és a tulajdonjog tartalma, a Ptk. 99. §-a, 112. §-ának (1), illetve a 157. §-ának (1) bekezdése alapján a felperesek az ingatlan birtoklására, használatára, és hasznosítására kizárólagosan jogosultak.

Az alperes használati joga hiányában alappal annak csorbulására, ennél fogva kárára sem hivatkozhatott.

A Ptk. 339. §-ának (1) bekezdése alapján a kártérítő felelősség csak akkor állapítható meg, ha a kártérítési igényt támasztó fél bizonyítja bekövetkezett kárát, valamint a kára és a kárt okozóként megjelölt jogellenes magatartás közötti okozati összefüggést. Az igényt bármelyik feltétel hiánya megalapozatlanná teszi.

A perbeli esetben a kártérítés egyetlen feltétele sem áll fenn. A Ptk. 342. § (2) bekezdése értelmében nem jár kártérítés, ha a kárt a károsult beleegyezésével okozták. Az alperes mint tulajdonos a tervek ismeretében hozzájárult az építkezéshez a nélkül, hogy bármilyen feltételt vagy követelést megfogalmazott volna. Szemben az érvelésével, e magatartást beleegyezésnek kell tekinteni.

Az elsőfokú bíróság tájékoztatta az alperest a viszontkereseti kérelme kapcsán arról, hogy a jogalapot és az összecszerűsége bizonyítania kell, az esetleges bizonyítatlanság következményét pedig viseli. Ezt követően az alperes bizonyítási indítványt nem terjesztett elő, így a viszontkereseti kérelmének az érdemi elbírálása a perben a 2013. január 22-én a szakértő személyes meghallgatásával befejezett szakértői bizonyítás adatai alapján történhetett.

A szakértő vitássá nem tett véleménye szerint a földszinten végzett munkák a hasznos alapterületet nem érintették (6/1. és 6/8.). Az udvari üzletből igénybe vett terület 24,12 m², a lépcsőházból nyíló önálló iroda a hasznosítást tekintve egyenértékű lehet az üzlettérrel (6/11.). Perbeli nyilatkozatok szerint a szakvélemény helyesen rögzíti, hogy a lépcsőház tartalmazza a hozzá kerített irodát is (36. sorszám). Az alperes pedig a rombolási kárt a lépcsőház árával tekintette azonosnak (21. sorszámú beadvány).

A fent kifejtett indokok alapján az alperes fellebbezési érveinek az értékelésével az ítélet tábla jogszabálysértést a viszontkeresetet elutasító első fokú ítéleti rendelkezés kapcsán nem állapított meg.

A perköltséget érintő fellebbezési érvek miatt az ítélet tábla az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást kiegészítette azzal, hogy a felperesek a perindításukat megelőzően, 2011. október 27-én írásban azzal a kéréssel fordultak az alpereshez, hogy járuljon hozzá a ráépítéssel szerzett tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez. Kérésüket 2011. november 24-én megismételték. Az alperes még a perben is a felperesek tulajdonjogát azzal a feltétellel ismerte el, ha a „földár” és „rombolási kár”, azaz az „einstandolt” üzlet megtérítése fejében nyomban megfizetnek 10 000 000 forintot.

Ezért az alperes nem hivatkozhatott alappal arra, hogy a perre okot nem adott.

A Pp. 80. §-ának (1) bekezdésében foglalt, a perköltségviselésnek a Pp. 78. §-ának (1) bekezdésében foglalt általános szabálya alóli kivételes szabálya, az egyébként pervesztes alperes perköltség alóli mentesülése alkalmazásának két konjunktív feltétele van: az alperes a perre okot nem adott, és a követelést az első tárgyaláson azonnal elismeri. A felperesi követelésnek az első tárgyaláson történő azonnali elismerése az alperes részéről minden más nyilatkozatot megelőzően, fenntartás nélkül, tényleges teljesítéssel kell hogy megtörténjen.

A jelen esetben egyik feltétel sem teljesült. A felperesek igazolták, hogy a pert megelőzően megkísérelték a perben érvényesített igényük peren kívül történő rendezését. Az alperes pedig elismerő nyilatkozatot nemhogy az első tárgyaláson, hanem a perben végig nem tett. Az elismerését viszontkeresettel érvényesített követelésének a teljesítéséhez kötötte.

Mindemellett őt az elsőfokú bíróság perköltségben kizárólag az elutasított viszontkereseti kérelmével összefüggésben marasztalta. E rendelkezés felülvizsgálatát azonban kizárta a felperesek azt támadó fellebbezési kérelmének a hiánya.

Mindezek alapján az ítélet tábla az alperes fellebbezési érvelésének az értékelésével jogszabálysértés megállapítására nem látott lehetőséget, ezért az elsőfokú bíróság ítéletét, a jogi indokolás fellebbezési érvek miatt szükséges kiegészítésével, a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az eredménytelenül fellebbező alperes a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján viseli a felperesek jogi képviselőjével felmerült és az ítélet tábla által az elutasított viszontkereseti követelés, a fellebbezésben vitássá tett érték alapulvételével a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-a (2) bekezdésének a) pontja és (5) bekezdése alapján meghatározott fellebbezési költségét.

A fellebbezés meg nem fizetett illetéke az Itv. 39. §-ának (1) és a 46. §-ának (1) bekezdése alapján 767 600 forint. A pervesztes, részleges személyes költségmentességben

részesített alperes ennek 40 %-át köteles a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdés alapján megfizetni. Azt meghaladóan a 13. § (1) bekezdése szerint a illeték megfizetésére nem kötelezhető, az így meg nem térülő illetéket a 14. § értelmében az állam viseli.

D e b r e c e n, 2014. március 13.

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

A kiadmány hitelül:

- kiadó -