

Győri Ítéltábla
Pf.III.20.184/2015/3. szám

Az ítéltábla a Zsirai Ügyvédi Iroda által képviselt **felperesnek** jogtanácsos által képviselt **I.r.**, Dr. Tóka Ügyvédi Iroda által képviselt **alperes** ellen **ingatlan megvásárlására kötelezés** iránt indított perében, a Győri Törvényszék 2015. szeptember 2. napján kelt P.20.611/2013/77. számú ítéletével szemben, az I.r. alperes által 79. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán - tárgyaláson - meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének megfellebbeezett rendelkezését helybenhagyja.

A 2.094.100.-(Kettőmillió-kilencvennégyezer-egyszáz) forint feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket a Magyar Állam viseli.

Kötelezi a bíróság az I. r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 254.000.-(Kettőszázötvennégyezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

A Győri Törvényszék a fellebbezéssel támadott ítéletével kötelezte az I. r. alperest, hogy 60 napon belül vásárolja meg a felperestől a **település 1** belterület **...1.** hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát 732.809.-Ft vételárért, a **település 1** belterületi **...2** hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát 1.896.800.-Ft vételárért, a **település 1** belterületi **...3.** hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát 23.546.982.-Ft vételárért.

A bíróság a II. r. alperest a tulajdonosváltozás tűrésére kötelezte. Ezt meghaladóan a felperes kereseti kérelmét elutasította.

A bíróság kötelezte a felperest, hogy fizessen meg 1.143.047.-Ft feljegyzett eljárási illetéket az államnak felhívásra. Megállapította, hogy a további feljegyzett 356.953.-Ft eljárási illeték és 13.716.-Ft fordítói díj az állam terhéen marad.

A bíróság kötelezte az I. r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 74.755.-Ft szakértői díjból álló perköltséget, míg a felperes 15 napon belül 300.000.-Ft elsőfokú perköltség I. r. alperes részére való megfizetésére köteles.

Rendelkezett, hogy az ezt meghaladó költségeiket a peres felek maguk viselik.

Az elsőfokú bíróság a határozatának indokolásában rögzítette, hogy a **Település 1** belterületi **...1-es**, a **...2-es** és a **...3-as** hrsz.-ú ingatlanok a felperes kizárólagos tulajdonában állnak.

A **...2-es** és a **...3-as** hrsz.-ú ingatlanokat a II. r. alperes javára 82.000 € és járulékai erejéig bejegyzett jelzálogjog terheli.

A ...1-es hrsz.-ú ingatlan 805 m² területéből 604 m²; a ...2-es hrsz.-ú ingatlan 3221 m² teljes területe; a ...3-as hrsz.-ú ingatlan 7389 m² területéből 6247 m² gázvezeték, elektromos-vezeték és vasúti védőtávolsággal érintett.

A bejegyzett szolgalmi jogokra tekintettel - a perben beszerzett ingatlanforgalmi szakértői vélemény alapján - a ...1-es számú ingatlan forgalmi értéke 732.809.-Ft, a ...2-es hrsz.-ú telkek értéke 1.896.800.-Ft, a ...3-as hrsz.-ú ingatlan értéke 5.362.881.-Ft, a rajta álló felépítmény pedig 18.184.101.-Ft forgalmi értéket képvisel.

A törvényszék a perben beszerzett szakvélemény adatai alapján rögzítette, hogy a ...1-es hrsz.-ú és a ...2-es hrsz.-ú ingatlanok 1994. és 2004. év közötti időszakban nem voltak beépíthetők. A 2004. és a 2011. év között mindhárom ingatlan az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 18.§ (1), (2) bekezdései értelmében az illeszkedés szabályai szerint, egyedi döntés alapján volt beépíthető.

A **Település 1 Északnyugati Városrész Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról** szóló 24/2011. (VII.07.) önkormányzati rendelet hatálybalépését követően mindhárom ingatlan beépíthetősége megszűnt.

Az önkormányzati rendelet hatálybalépését követően az ingatlanok beépíthetősége részben a vasúti és egyéb védőtávolságokra tekintettel, részben azért szűnt meg, mert a telkek más-más övezeti besorolást kaptak. A hivatkozott önkormányzati rendelet a ...1-es és a ...2-es hrsz.-ú ingatlanokat Gip-2. építési övezetbe sorolta, ahol a kialakítható legkisebb teleknagyság 30.000 m², míg a ...3-as hrsz.-ú ingatlan a Gksz-6-os építési övezetbe tartozik, ahol a kialakítható legkisebb teleknagyság 10.000 m² volt. Az eltérő övezeti besorolás következtében az ingatlanok nem összevonhatók.

A perbeli területeket érinti egy tervezett út is amelynek nyomvonala a helyi szabályozási terv szerint ugyan módosítható, de a védőtávolságok miatt gyakorlatilag nem helyezhető át.

A szakvélemény kitért arra, hogy a felperes ingatlanai nem ipari park jellegű ingatlanok, de ipari területen fekszenek. Az ipari parki ingatlanok közműrendszere magasabb színvonalú, ezért azonnal alkalmasak egy zöldmezős beruházás megkezdésére. Ez okból az ipari parki ingatlanok értékesítésének adatai a felperes ingatlanai forgalmi értékének meghatározása során nem vehetők figyelembe.

Az I. r. alperes a perbeli ingatlanok kisajátítását nem vállalta, azokat nem kívánta megvásárolni a felperestől.

A felperes a kereseti kérelmében az 1959. évi IV. törvény (rPtk.) 108. § (2) bekezdése alapján az I. r. alperest az ingatlanok megvásárlására kérte kötelezni 110 millió forint vételár ellenében a II. r. alperes felé fennálló tartozás közvetlen kifizetésével.

Arra hivatkozott, hogy a rendezési terv és a megjelölt önkormányzati rendelet az ingatlanainak beépíthetőségét megszüntette, ezáltal azok használhatóságát korlátozta. A területeket a felperes megkísérelte értékesíteni, azonban a beépíthetőség hiánya miatt értékesíthetetlené váltak. Az I. r. alperes pedig mind a kisajátítástól, mind az ingatlanok megvásárlásától elzárkózott.

Az I. r. alperes a kereset elutasítását kérte. Az érvelése szerint az önkormányzati rendelet az ingatlanok értékesíthetőségét, forgalomképességét nem korlátozza.

Az érintett telkek ipari-gazdasági tevékenység végzésére szolgáló, illetve beépítésre nem szánt mezőgazdasági ingatlanok, ezt a funkciót pedig az önkormányzati rendelet hatályba lépését követően, továbbra is betöltik.

A törvényszék az ingatlan megvásárlására kötelezés iránti kereseti kérelmet részben alaposnak ítélte. Kitért arra, hogy a felperes 2014. október 27. napján előterjesztett, adásvételi szerződés létrehozására irányuló keresetváltoztatása a Pp.146/A. §-ába ütközik.

Az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy az ingatlan használatának, hasznosításának része a beépíthetőség is. Az önkormányzati rendelet meghozatala előtt jogszerűen született olyan döntés, amely - az illeszkedés szabályai figyelembevételével - a felperes ingatlanainak beépítését lehetővé tette.

Az ingatlanok beépítésének lehetőségét tehát az önkormányzati rendelet hatálybalépése szüntette meg. Ez pedig az ingatlan használhatóságát, hasznosíthatóságát jelentős mértékben akadályozza, megalapozva ezzel a felperes rPtk.108. § (2) bekezdésén alapuló igényét. (BDT.2007. évi 1582. döntés)

A törvényszék a vételárat az ingatlanok forgalmi értékének a szolgalmi jogok ellenértékével csökkentett összege alapján határozta meg.

Az elsőfokú bíróság kitért arra, hogy a felperesnek az új ingatlanforgalmi szakértő kirendelésére irányuló indítványa szükségtelen, az érdemi döntés alapjául szolgáló szakvélemény megalapozott. A kirendelt szakértő nemcsak építőmérnök szakértő, hanem egyúttal ingatlanforgalmi szakképesítéssel is rendelkezik. A szakértő kellő indokát adta annak, hogy az ipari parkban lévő ingatlanok adatai, illetve a felperes által hivatkozott ... úti telek ára összehasonlítható adatként miért nem vehető figyelembe, és a szakvéleménnyel kapcsolatos aggályokat a személyes meghallgatása során és a szakvélemény kiegészítésével eloszlatta.

Az alperes a fellebbezésében az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a felperes keresetének elutasítását kérte.

Arra hivatkozott, hogy az rPtk.108. § (2) bekezdésében előírtak nem teljesülnek, a beépíthetőség megszüntetése nem az önkormányzati rendeletnek tudható be.

Az álláspontja szerint az építési hatóság konkrét engedélye alapozza meg az ingatlan beépítésének jogát, azaz tényleges döntés hiányában - pusztán a beépítés elvi lehetőségére tekintettel - nem fogadható el az ingatlanok korábbi beépíthetőségének ténye, ebből következően az sem, hogy azt a rendelet hatálybalépése szüntette meg. A nem létező jogosultságot az önkormányzati rendelet nem sértheti.

Az alperes érvelt azzal is, hogy a szabályozási tervben javasolt utak kiszabályozása tájékoztató jellegű, a ténylegesen kialakított út nem szükségszerűen akadályozza az esetleges telekegyesítést és a beépítés lehetőségét.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az ítélet helybenhagyására irányult.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárást a szükséges körben lefolytatta, és a bizonyítékok okszerű, a Pp. 206. §-ban írtaknak megfelelő értékelésével helyes tényállást állapított meg, amelyből levont jogi következtetéseivel az ítélet tábla egyetért.

A megalapozott érdemi döntés indokait az ítélet tábla - a fellebbezésben foglaltakra tekintettel - az alábbiakkal egészíti ki.

Az rPtk.108. § (1), (2) bekezdései - az ott írt feltételek megvalósulása esetén - lehetőséget biztosítanak a tulajdonjog korlátozására, ennek ellentételezéseként azonban a korlátozás mértékének megfelelő kártalanítási kötelezettséget, kompenzációt állapítanak meg. Amennyiben a használat vagy a használati jog külön jogszabályban erre feljogosított szervek általi megszerzése vagy egyéb korlátozás az ingatlan rendeltetésszerű használatát megszünteti, vagy jelentős mértékben akadályozza, úgy a tulajdonos - választása szerint - az ingatlan megvásárlását vagy kisajátítását kérheti.

A jelen esetben a bíróságnak abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy a felperes által hivatkozott korlátozás - azaz a beépíthetőség megszűnése - figyelemmel az ingatlanok korábbi státuszára, övezeti besorolására és egyéb jellemzőire is az önkormányzati rendeletnek tudható-e be; illetve a beépíthetőség hiánya a rendeltetésszerű használat olyan mértékű akadályozását jelenti-e, amely az ingatlan megvásárlására irányuló kötelezettséget megalapozza.

Az elsőfokú eljárásban beszerzett és az ítélet tábla által is aggálytalannak ítélt szakvélemény az érintett ingatlanok beépíthetőségét akként jellemzi, hogy az érintett ingatlanok az Étv. 18. § (1) (2) bekezdései értelmében, az illeszkedés szabályai szerint, egyedi döntés alapján beépíthetők voltak. Ennek lehetőségét pedig a 24/2011.(VII.7.) önkormányzati rendelet egyértelműen megszüntette tekintettel az eltérő övezeti besorolásra, a minimális beépíthetőség 10.000 m² és 30.000 m²-ben való meghatározására, a védőtávolságokra és a tervezett útra is.

E körben alaptalanul hivatkozik az alperes a fellebbezésében arra, hogy a beépítés elvi lehetőségének elvesztése - a beépítést engedélyező korábbi, konkrét hatósági döntés nélkül - nem értékelhető a rendeltetésszerű használat akadályozásának, tehát nem indokolhatja az rPtk.108. § (2) bekezdésének alkalmazását.

Nem feltétele ugyanis a beépítés lehetősége elvesztésének és az ebből eredő nyilvánvaló hátrányok bekövetkeztének az, hogy a tulajdonos a korábbi jogszabály szerint egyébként beépíthető telkére konkrét építési engedéllyel is rendelkezzen.

Nem zárja ki a beépíthetőség elvesztése miatti korlátozásból eredő tulajdonosi érdeksérelmet az a körülmény, hogy korábban a tulajdonos konkrét építkezési szándéka hiányában számára a tényleges építési engedély beszerzése nyilvánvalóan indokolatlan volt.

Egyetértett az ítéltábla a törvényszék azon álláspontjával, miszerint a beépíthetőség megszűnése az ingatlan rendeltetésszerű használatát jelentős mértékben akadályozza.

A felperes ingatlanai ugyan nem kifejezetten beépítési célú lakóövezetben, hanem ipari területen helyezkednek el, azonban az ipari ingatlanok rendeltetésszerű használhatósága - a definíciójukból eredően is - feltételezi, hogy azok beépíthetők legyenek. Az adott területek ipari-gazdasági-mezőgazdasági célokra alkalmazásához azokon raktárak, műhelyek, csarnokok, ipari célokra alkalmas terek, irodák felépítése szükséges, ezért ezek hiánya a területek gazdasági-ipari célra történő alkalmazását is jelentősen korlátozza.

Nem hagyható e körben figyelmen kívül az sem, hogy a tervezett út megépülésével a ...3-as hrsz.-ú ingatlanon elhelyezkedő, jelentős értékű felépítmény is lebontásra kerülhet, ami nemcsak a tulajdonos használati jogának jelentős korlátozását, hanem jelentős anyagi érdeksérelmet is eredményez.

A fenti körülmények - a kereseti kérelemben foglaltaknak megfelelően - a Ptk.108. § (2) bekezdés alkalmazására adnak alapot.

Az ingatlanok forgalmi értékének szolgalmi jogok értékével csökkentett meghatározása körében is a szakértő kellő körültekintéssel eljárva mellőzte a magasabb fokú infrastruktúrával rendelkező, kifejezetten ipari park jellegű ingatlanok, illetve a felperes által az elsőfokú eljárásban hivatkozott kínálati árak figyelembevételét.

Amennyiben a felek között - a jelen jogerős döntés alapján - az adásvételi szerződés létrejön, úgy az alperes olyan szolgalmi jogokkal terhelt ingatlanok tulajdonjogát szerzi meg, amely terhek nem az alperes önkormányzati rendeletének hatálybalépése miatt kerültek bejegyzésre, ezért az alperes által fizetendő vételárat képező forgalmi értéket a szolgalmi jogok ellenértékével csökkentett összegben indokolt megállapítani.

Az ítéltábla kitér arra, hogy a 108. § (2) bekezdése alkalmazása szempontjából az értékesíthetőség, eladhatóság nem bír relevanciával, e körben a rendeltetésszerű használat akadályozásának, illetve annak mértékének van jelentősége.

A rendeltetésszerű használat körének, mértékének csökkenése azonban kétségtelenül kihatással van az ingatlan eladhatóságára, illetve forgalmi értékére is.

A bíróság döntése szerződéskötési kötelezettséget teremt az alperes terhére, amely alapján a felek - adásvételi szerződés lényeges elemei körében történő - megállapodásának hiányában a felperes a bíróságtól is kérheti az adásvételi szerződés létrehozását.

A fentiekre tekintettel az ítéltábla a törvényszék helytálló döntését a Pp.253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az eredménytelenül fellebbező alperes a Pp.78. § (1) bekezdése alapján köteles a 32/2003.(VIII.22.) IM. rendelet 3. § (2), (5), (6) bekezdései alapján megállapított mértékű, ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség felperes részére történő megfizetésére.

A fellebbezési eljárási illeték a 6/1986.(VI.26.) IM. rendelet 13, 14. §-ai alapján az alperes illetékmentességére tekintettel az állam terhén marad (Itv. 5.§ (1) bekezdés b) pont).

Győr, 2016. április 6.

Dr. Világi Erzsébet sk.
a tanács elnöke

Dr. Sarmon Hedvig sk.
előadó bíró

Dr. Vass Mária sk.
bíró

A kiadmány hitelül:

Kiadó: