

**A Fővárosi Törvényszék, mint másodfokú bíróság**  
44.Pf.634.275/2015/7.

A Fővárosi Törvényszék, mint másodfokú bíróság dr. Szilágyi György ügyvéd (**fél címe1**) által képviselt **felperes neve (felperes címe.)** székhelyű felperesnek,

dr. Reines János ügyvéd (**fél címe2.**) által képviselt **alperes neve (alperes címe)** székhelyű alperes ellen használati díj iránt indított perében, amely perbe a Dr. Fekete Sándor Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Fekete Sándor ügyvéd (**fél címe3.**) által képviselt **beavatkozó neve (beavatkozó címe)** székhelyű beavatkozó alperesi oldalon beavatkozott, a Pesti központi Kerületi Bíróság 2013. év december hó 19. napján kelt 33.P.91.830/2012/29. számú ítélete ellen, az alperes által 30. sorszám alatt, az alperesi beavatkozó által 32. sorszám alatt előterjesztett fellebbezések és a felperes által Pf.3. sorszám alatt előterjesztett csatlakozó fellebbezés folytán meghozta az alábbi

**Ítéletet:**

A Fővárosi Törvényszék az elsőfokú bíróság ítéletét **megváltoztatja** és a felperes teljes keresetét elutasítja.

Mellőzi az alperes perköltség-fizetési kötelezettségét.

A felperes által az alperesnek fizetendő elsőfokú perköltség összegét 273.440.- (kétszázhetvenháromezer-négyszáznegyven) forintra, az alperesi beavatkozót pedig 238.440.- (kétszázharmincnyolcezer-négyszáznegyven) forintra felemeli.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 282.400.- (kétszáznyolcvankétezer-négyszáz) forint, az alperesi beavatkozónak pedig 254.400.- (kétszázötvennégyezer-négyszáz) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

**I n d o k o l á s**

Az elsőfokú bíróság ítéletében kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 1.917.714.- forint tőkét és ennek 2009. augusztus 16. napjától a kifizetés napjáig járó kamatait, valamint 760.319.- forint perköltséget. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek és az alperesi beavatkozónak 207.886.- forint – 207.886.- forint perköltséget. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Az ítélet indokolása szerint, az alperesi beavatkozó és a felperes között 2002. év júniusában megállapodás jött létre, mely szerint a beavatkozó a felek ingatlanjainak közös telekhatárára, annak egy részére a ... utcára merőleges szakaszon kerítést épít. A megállapodás 2. számú mellékletéből megállapítható, hogy a kerítés nyomvonala ténylegesen 34,246 m2 területet leválaszt a felperesi ingatlanból. A hatályon kívül helyezés folytán megismételt eljárásban

**szakértő1** szakértő megállapította, hogy a kérdéses földterület használati díja gépkocsi beálló esetén 2002. augusztus 16. napjától 2013. március végéig 2.876.571.- forint.

Az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy a másodfokú bíróság álláspontja szerint a felek jogviszonyát a Ptk.109.§ (1) bekezdése alapján kellett elbírálni. A Pp.164.§ (1) bekezdése szerint a felperest terhelte annak bizonyítása, hogy a beépített rész használatának ellenértéke mennyi volt. A szakértő személyes meghallgatása során megerősítette, hogy a területrész nem alkalmas a gépkocsi parkoltatásán kívül semmilyen más funkció betöltésére. Normális esetben két gépkocsi parkoltatásához nem elegendő a hely. A korlátozott használhatóság kompenzálására a szakértő 24.000.- forint havi használati díjat határozott meg. Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a terület egy autó rendeltetésszerű parkoló használatához elegendő, ezért a használati díj havi összegét 16.000.- forintban állapította meg. Ennek megfelelően kötelezte a kérdéses időszak vonatkozásában az alperest. A késedelmi kamatról a Ptk.301.§ (1) bekezdése alapján rendelkezett. A perköltségről a felperes 66,6%-os pernyertességének figyelembe vételével határozott.

Az ítélet ellen az alperes és az alperesi beavatkozó élt fellebbezéssel, a felperes csatlakozó fellebbezést terjesztett elő.

Az alperes fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását és a kereset teljes elutasítását kérte; másodlagosan hatályon kívül helyezést, új eljárás elrendelését indítványozta. Álláspontja szerint, az elsőfokú bíróság ítélete jogszabálysértő. Nem vette figyelembe a megismételt eljárásban az alperes által előterjesztett új tényeket. Arra hivatkozott, hogy a másik perben hozott ítélet szerint a kerítésépítésre vonatkozó megállapodás bizományi szerződésnek minősül. Tehát a felperes volt az építető. **szakértő2** földmérő szakértő bemérési vázlata szerint a perbeli kerítés a tűrészhatáron belül épült. Nem az alperes saját telkén épült, a túlépítés fogalmilag kizárt. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság indokolás nélkül figyelmen kívül hagyta a magánszakértő bemérési vázlatát. Az új tények alapján lehetőség lett volna más következtetés levonására, de az elsőfokú bíróság helytelen következtetésre jutott. Sérelmezte, hogy a megállapított használati díj számszakilag nincs levezetve. Hangsúlyozta, hogy az elsőfokú bíróság túl is terjeszkedett a kereseti kérelmen, mert a felperes a 2004.08.16-tól 2009.08.16-ig 1.440.000.- forint használati díj megfizetésére előterjesztett kereseti kérelmét utóbb már nem módosította.

Az alperesi beavatkozó fellebbezésében ugyancsak elsődlegesen az ítélet megváltoztatását és a kereset teljes elutasítását kérte; másodlagosan pedig hatályon kívül helyezést indítványozott. Állította, hogy nem állnak fenn a túlépítés feltételei. Hangsúlyozta a bizományosi konstrukciót. Amennyiben a túlépítés fenn is állna, az legfeljebb kb. 0,48 m<sup>2</sup> terület tekintetében valósulna meg. A 34,246 m<sup>2</sup> területrész ténykövetkezményei nem a megépített kerítéssel, hanem a nem telekhatáron álló felperesi kerítésrészrel vannak ok-okozati összefüggésben. A tényállás téves és nem teljeskörű. Bár a megállapodás nem kifejezetten a használati viszonyokra vonatkozott, de ráutaló magatartással az létrejött, ezért sem alkalmazható a túlépítés szabálya. Hivatkozott továbbá a kereseti kérelmen túlterjeszkedésre.

A felperes csatlakozó fellebbezésben az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását, és elsődlegesen a marasztalás tőkeösszegének 2.876.571.- forintra történő felemelését, másodlagosan annak 3.835.428.- forintra történő felemelését kérte. Álláspontja szerint a túlépítés ténykérdés, az értékcsökkenést, illetve kárt meg kell téríteni. A kár mértéke meg

kell, hogy egyezzen az igazságügyi szakértői véleményben foglaltakkal. A használati díj minimum havonta 24.000.- forint, de valós értéken 32.000.- forint. Az alperesi fellebbezés körében helybenhagyást kért. Álláspontja szerint nem terjeszkedett túl az elsőfokú bíróság a kereseti kérelmen.

Az alperes és a beavatkozó fellebbezési ellenkérelme a csatlakozó fellebbezés körében az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyására irányult. Előadták, hogy a felperes a szakértői vélemény ismeretében nem módosította a keresetét, a másodfokú eljárásban a kereset már nem változtatható meg. Hangsúlyozták, hogy a felperes keresete használati díj megfizetésére irányult.

A Fővárosi Törvényszék 44.Pf.631.776/2014/6. számú ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a felperes teljes keresetét elutasította. Mellőzte az alperes perköltség-fizetési kötelezettségét; az alperesnek fizetendő elsőfokú perköltség összegét 273.440.- forintra, az alperesi beavatkozóját 238.440.- forintra felemelte. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek és az alperesi beavatkozónak 214.400.- – 214.400.- forint másodfokú perköltséget. Az indokolásban kifejtette, hogy az elsőfokú bíróságnak a másodfokú bíróság iránymutatása alapján a túlépítésre alapított kereseti kérelmet kellett elbírálnia. A felperes azonban mindvégig használati díj iránti kereseti kérelmét tartotta fenn. Ezen a jogcímen ez a kereseti kérelem alappal nem volt előterjeszthető. Erre tekintettel történt az ítélet megváltoztatása.

A felperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán a Kúria, mint felülvizsgálati bíróság Pfv.I.21226/2014/11. számú végzésével a fenti jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte, és a másodfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította. A felperes felülvizsgálati eljárási költségét 423.500.- forintban, az alperesét és az alperesi beavatkozóját személyenként 40.000.- forintban állapította meg. A végzés indokolásában kifejtette, hogy a felperes által érvényesíteni kívánt jog – a nyilatkozatokat összességében, tartalmilag értelmezve – a Ptk.109.§ (1) bekezdés a) pontja szerinti, a jóhiszemű túlépítés esetén járó kártalanítási igény, és nem használati díj megfizetésére irányult. A felperes az általa megjelölt terület rész használatáért járó kártalanítást választotta. A kereset téves értelmezése miatt a felperes valódi keresetét a másodfokú bíróság nem bírálta el, döntése nem terjedt ki a kereseti kérelemre: a túlépítésre alapított, a Ptk.109.§ (1) bekezdés a) pontja szerint választott – használattal összefüggő – kártalanításra. Így a jogerős ítélet a Pp.213.§ (1) bekezdésébe ütközik és emiatt jogszabálysértő. Nem vizsgálta érdemben a fellebbezéseket és a csatlakozó fellebbezést sem, az azokban foglaltakra határozatának indokolásában nem tért ki /Pp.221.§/. A Kúria a megismételt eljárásra vonatkozó utasításaiban a másodfokú bíróságot a fellebbezések és a csatlakozó fellebbezés érdemi elbírálására, a túlépítés fennállásának és annak a Ptk.109.§ (1) bekezdés a) pontja szerinti jogkövetkezménye alkalmazhatóságának vizsgálatára hívta fel. A Kúria rámutatott, miszerint az ügy specialitását adja a kialakult fizikai helyzet. A perbeli kerítés tekintetében a valóságban túlnyúlásról (3,24 m) lehet szó. Az nem tisztázott, hogy ennek következtében, vagy más okból eredően és milyen terület használata került elvonásra a felperestől. A túlépítés fennállta esetén a használatért járó kártalanítás kapcsán a „használat” nem feltétlenül azonosítható a felperes aktuális gazdasági tevékenységével. A használatra alapított kártalanítás lényege annak megállapítása, hogy a használat szempontjából mitől vonta el az állított túlépítés a felperest. A mennyiben a túlépítés ténye megállapítható, a kártérítés szabályait kell alkalmazni. A kártalanítás összecszerülésében az érintett ingatlanrész forgalmi értékét nem haladhatja meg.

A megismételt másodfokú eljárásban az alperes a fellebbezésében és a fellebbezési ellenkérelmében foglaltakat fenntartotta, a Kúriai végzésben foglaltakra is tekintettel azt az alábbiakkal egészítette ki: Arra is hivatkozni kívánt, hogy a valóságban túlnyúlásról van szó, a túlnyúlás mértéke pedig 0,48 m<sup>2</sup> (3,24m x 0,15 m). Túlépítés esetén a felperes erre a területrészre követelhetne a túlépítőtől kártalanítást. A perbeli esetben azonban a felperes 34,2 m<sup>2</sup> területrész használatáért kér használati díjat. Ez annak a területnek a használati díja, amely területrész a felperes által korábban a hátsó telekhatárnál nem a telekhatárvonalon, hanem a felperes saját területrészére esően, a felperes által épített kerítésépítéssel függ össze. Ez zárja őt el a perbeli 34,24 m<sup>2</sup> területrésztől. A felperes keresetében nem a túlépítéssel beépített rész, azaz a 0,48 m<sup>2</sup>, hanem a túlépítéssel össze nem függő 34,2 m<sup>2</sup> használati díját követeli, alaptalanul. A kártalanítás a beépített földrész használati díját foglalja magába és nem a beépített földrészen kívüli rész használati díját. A felperes az irányadó anyagi jogszabályhoz igazodó igényt nem terjesztett elő. Téves a felperes azon álláspontja, hogy a „kár mértékének meg kell egyeznie a szakértői véleményben használati díjként megállapított összeggel”. A kár ugyanis a túlépítéssel érintett telek, beépített rész által az ingatlan forgalmi értékében okozott értékcsökkenés lehet, de ilyen igényt a felperes nem érvényesít. Indítványozta a perben kirendelt szakértő és **szakértő2** magánszakértő tárgyaláson történő meghallgatását.

Az alperesi beavatkozó fellebbezését változatlanul fenntartotta, szintén indítványozta a bizonyítási eljárás kiegészítését.

A felperes a csatlakozó fellebbezésében foglaltakat változatlanul fenntartotta, az alperesi bizonyítási indítvány elutasítását kérte.

A másodfokú bíróság – a Kúria iránymutatására is tekintettel – elrendelte a bizonyítási eljárás kiegészítését /Pp.249.§ (2) bekezdése/. **szakértő1** perben kirendelt igazságügyi szakértőt és **szakértő2** magánszakértőt a másodfokú tárgyaláson meghallgatta /Pf.7. ssz. jkv./. **szakértő1** igazságügyi szakértő a kiegészített szakvéleményében foglaltakat változatlanul fenntartotta, továbbá nyilatkozatával megerősítette, hogy a felperesi ingatlan nem szokványos alakú, az alperesi ingatlanban egy ún. bemélyedés van, ahol van egy régi kerítés, ennek lezárásaként épült meg a megállapodás alapján az új kerítés. A szakértők egyhangúan akként nyilatkoztak, hogy a benyúló terület mérete 34,24 m<sup>2</sup>. A magánszakértő az iratokhoz 25/A/1. alatt csatolt bemérési vázlatára alapján kifejtette, hogy a vázrajzon talált mérései eredményeit fenntartja, tehát az alperes által épített új kerítés a jogi határon áll, ami valóban lezárja a kérdéses területet. Az újonnan épült kerítés a tőrés határon belül, 12-15 cm-es eltéréssel épült. A perben kirendelt szakértő elfogadta a magánszakértői nyilatkozatot. Majd arra is kitért, hogy amennyiben egy bérlő három autóval rendelkezne, be tudna parkolni a kérdéses területre, továbbá ha oldalról kibontanák a felperes régi kerítését, akkor is be tudnának állni az autók a fenti feltétel teljesülése esetén.

A fellebbezések alaposak, a csatlakozó fellebbezés alaptalan.

Az ítélet hatályon kívül helyezésére nem volt indok /Pp.252.§ (2) (3) bekezdése/. Az elsőfokú bíróság a tényállás megállapításához szükséges bizonyítást – kisebb hiányossággal – lefolytatta /Pp.163.§ (1) bekezdése/, a másodfokú bíróság iránymutatásának eleget tett, az ügy érdemére is kiható lényeges eljárási szabályt nem sértett.

Az elsőfokú bíróság lényegében helyesen állapította meg a tényállást, azonban döntésével a másodfokú bíróság nem értett egyet.

A Kúria iránymutatása alapján a másodfokú bíróságnak a fellebbezések és a csatlakozó fellebbezés érdemi elbírálását, a túlépítés fennállásának és annak a Ptk.109.§ (1) bekezdés a) pontja szerinti jogkövetkezménye alkalmazhatóságának vizsgálatát kellett a megismételt eljárásban elvégeznie. Erre tekintettel vált szükségessé a bizonyítási eljárás kiegészítése. A perben beszerzett kiegészített szakvélemény, **szakértő2** magánszakértő bemérési vázlata, a szakértő és a magánszakértő meghallgatása alapján az alábbiak voltak megállapíthatók. A felperesi, ..., belterület 30.005/8. helyrajzi számú ingatlanának a ... utcával párhuzamos, és az alperesi, ..., belterület 30.005/10. szám alatti ingatlannal határos részén egy – az alperesi beavatkozó által a 2002. júniusában kelt megállapodás alapján felépített kerítés 3,24 m-es szakasza és korábban a felperes (illetve jogelődje) által épített ... utcával párhuzamos téglakerítés által határolt – 34,246 m<sup>2</sup> nagyságú téglalap alakú alperesi ingatlanra benyúló terület a felperesi ingatlanból elválasztásra került. A terület kisebbik határoló vonalát adó 3,24 m hosszú kerítésszakasz lezárta a korábban felperes által épített kerítéssel már nagyobb részt lehatárolt felperesi ingatlanrészt. Az alperesi kerítés a jogi határvonalon helyezkedik el, az eltérés 12-15 cm, ami hibahatáron belül van. A kérdéses terület a Lakópark semleges sarkában helyezkedik el, az alperes számára semmilyen szempontból nem használható /12.szsz. szakvélemény 8.old.ut.bek./. A felperes számára a kialakítható gépkocsi beálláson kívül más használati funkcióra, amihez használati érték köthető, nem alkalmas /12.szsz. szakvélemény 9. old.5.bek./. A felperes számára a gépkocsibeállási funkció az általa korábban létesített téglakerítés megbontásával is kialakítható. A másodfokú bíróság a fentiekkel kiegészíti az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást.

Az iratok alapján megállapítható, hogy a megismételt eljárásban az elsőfokú bíróság a másodfokú bíróság iránymutatása alapján a feleket a Pp.3. (3) bekezdése alapján megfelelően tájékoztatta. A másodfokú bíróság iránymutatása szerint a túlépítésre alapított kereseti kérelmet kellett elbírálnia az elsőfokú bíróságnak. A Ptk.109.§ (1) bekezdés a) pontja értelmében a tulajdonos a beépített rész használatáért és a beépítéssel okozott értékcsökkenésért kártalanítást kérhet. A felperes az általa állított beépített rész használatáért kért kártalanítást. A felperes értékcsökkenés iránti igényt nem terjesztett elő. A bizonyítási eljárás másodfokú eljárásban történő kiegészítése és a felperesi nyilatkozatok alapján az állapítható meg, hogy a felperes nem a megállapodás alapján felépített kerítésnek a hibahatáron belüli 12-15 cm-es eltérését sérelmezte, hanem azt a körülményt, miszerint a 3,24 m kerítés-túlnyúlás lezárta a perben érintett 34,246 m<sup>2</sup>-es területrészt. Ennek vonatkozásában terjesztette elő a felperes a Ptk.109.§ (1) bekezdés a) pontjára alapítottan a használatért járó kártalanítási igényét, nem pedig a kerítésnek a felperesi ingatlanra történő 3,24 m hosszú benyúlásáért, illetve a kerítésnek a jogi határvonalhoz képest a hibahatáron belüli elhelyezkedéséből adódó 12-15 cm sáv szélességű területveszteségért. Megállapítható, hogy a 34,246 m<sup>2</sup>-es terület használata nem a túlnyúlás okából került elvonásra, hanem a régebben épített másik kerítés helyzetéből adódott a területveszteség, mert az a kerítés nem a telekhatárhoz igazodott, nem követte a felperesi telek alperesi ingatlanba benyúló alakzatát. Kártalanítási igényt ezért a felperes túlépítésre hivatkozva ezen terület vonatkozásában alappal nem terjeszthetett elő. Arra is rámutat továbbá a másodfokú bíróság, hogy jelen esetben nem állapítható meg, hogy a túlnyúlás vonatkozásában túlépítés történt volna. Túlépítésről ugyanis akkor van szó, ha az építmény a telek határán túlnyúlik, de a szomszédos ingatlan területére túlterjeszkedő építményrész külön nem használható és az építménynek, mint egésznek a megrongálása nélkül le sem bontható. A sérelmezett kerítésszakasz

nyilvánvalóan nem ilyen építmény, ezért erre vonatkozóan a túlépítés szabályai sem alkalmazhatóak /LB-H-PJ-2010.421 bírósági határozat/. A Ptk.100.§-ának alkalmazásával lenne eldönthető, hogy a túlnyúló kerítésszakasz a felperest az ingatlana használatban szükségtelenül korlátozza-e vagy sem. Ilyen kereseti kérelme azonban a felperesnek nem volt. Ha azonban a felperes a terület lezárása miatt egyéb igényt kívánna előterjeszteni, figyelemmel kell arra lennie, hogy a perbeli kerítés a 2002. évi megállapodás alapján került ilyen módon kialakításra, a jelenlegi helyére. A Kúria hatályon kívül helyező végzésében rámutatott arra, hogy túlépítés fennállta esetén a felperes használatának elvonásáért járó kártalanítás nem feltétlenül azonosítható a felperes aktuális gazdasági tevékenységével. A kártalanítás lényege annak megállapítása, hogy – az eset összes körülményeit figyelembe véve – a használat szempontjából mitől vonta el az állított túlépítés a felperest. A szakvélemény szerint a felperes által sérelmezett 34,246 m<sup>2</sup> terület az alperes számára nem használható, a felperes számára a gépkocsibeálláson kívül másra nem használható. A peradatok szerint a felperes azt a túlnyúlás létesítése előtt nem használta gépkocsibeállásra, a terület ilyen módon történő kialakítása nem történt meg. Egyebekben a szakértő maga is megállapította, hogy a perbeli terület használaton kívül van. A kerítés elhelyezkedése ugyanakkor a felek közötti megállapodáson alapult. Mindezekre tekintettel még túlépítés esetén sem illethet meg a felperest a fenti terület vonatkozásában a használatért járó kártalanítás. A túlnyúló rész kapcsán, illetve a hibahatáron belüli sáv tekintetében a felperes nem terjesztett elő kártalanítási kérelmet, így értelemszerűen e körben bizonyítás lefolytatására sem kerülhetett sor. A fentiek miatt a felperesi keresetet, mint alaptalant, el kellett utasítani. A pernyertes alperes mentesül a perköltség-fizetése alól, a felperesnek pedig pervesztességére tekintettel a teljes perköltséget kell megfizetnie /Pp.239.§, Pp.78.§ (1) bekezdése/.

A fellebbezésekkel és a csatlakozó fellebbezéssel kapcsolatban még arra mutat rá a másodfokú bíróság, hogy a felperes keresete jogalapjában volt alaptalan, ezért az ügy érdemi elbírálása szempontjából annak sem volt jelentősége, hogy az elsőfokú bíróság döntésében – az összecszerűség tekintetében – részben túlterjeszkedett a kereseti kérelmen. A bizományosi jogviszonyra utalás nem tekinthető új ténynek, az alperes és a beavatkozó erre az alapeljárásban is hivatkozott. A túlépítés szempontjából ennek egyébként sincs jelentősége, mert a túlépítés tényének megállapítása független a túlépítő szubjektív tudattartalmától.

A fentiekben kifejtettek alapján a Fővárosi Törvényszék az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.253.§ (2) bekezdése alapján megváltoztatta, és a felperes teljes keresetét elutasította.

A másodfokú perköltségről szóló ítéleti rendelkezés a Pp.239.§-a szerint alkalmazandó Pp.78.§ (1) bekezdésén és a 32/2003.(VIII. 22.) IM számú rendelet 2.§ (1) bekezdésén, 3.§ (2) bekezdés a) pontján és (5) bekezdésén, valamint a 4/A § (1) bekezdésén alapszik.

Budapest, 2015. december 8.

dr.Dóczy Márta sk. a tanács elnöke

dr.Kozma Brigitta sk. előadó bíró

dr.Molnár Judit sk. bíró

