

A Pécsi Ítéltábla a dr. Galambos Gergely ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek - a dr. Schvertfögel Zsuzsanna ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **alperes neve** (alperes címe) alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt a ...Törvényszéken indított perében a 2015. november 5. napján kelt 46. számú ítélet ellen a felperes részéről 47. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 500.000 (ötszázezer) forint másodfokú eljárásban felmerült költséget, valamint az államnak - az állami adóhatóság külön felhívására - 1.518.000 (egymillió-ötszáztizennyolcezer) forint le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint az 1970-es években lakatlanná vált Gy. település újraélesztése - amelyben meghatározó szerepe volt az 1991. évben létrejött alperesi alapítványnak - egy ökofalu koncepciója mentén indult el. Célja egy kisebb társadalmi egység (falu) ökológiai elvek mentén történő megszervezése, egy szakértelemmel mesterségesen létrehozott, kis energiával működő ökoszisztéma létrehozása, amely hasonlóságot mutat a természetben önmaguktól működő rendszerekkel. Ezen belül jelentős szerepet kívántak juttatni az állattartásnak, amely az eredetileg is meglévő falu gazdálkodását jellemezte. Ezen alapelveket ismerve és elfogadva, az alperessel 2002. január 1. napján megkötött termőföld haszonbérleti szerződés alapján kezdett a felperes gazdálkodni az I. ./1 helyrajzi számú legelő, szántó, erdő megnevezésű mezőgazdasági ingatlanon. A több alkalommal, legutóbb 2022. évig meghosszabbított szerződés szerint a felperes jogosult az alperes tulajdonában álló I. ./1(b) helyrajzi számú 34,2087 hektár területű 23,95 AK értékű gyepterületű ágyú földterületből 10,5645 hektár nagyságú földterületet legeltetés, kaszálás céljából használni, és ennek fejében az alperes részére köteles bérleti díjat fizetni. A szerződés rögzíti, hogy a felperes építményt csupán a rendezési tervben foglaltak, illetve az alperes hozzájárulása alapján létesíthet, és a felek a szerződés megszűnését követően elszámolnak egymással.

2003. évben, az alperes előzetes hozzájárulása után a felperes az általa bérelt ingatlanon egy 304,3 m² alapterületű és 224,7 m² padlás alapterületű állattartó épület, egy 15 m³-es szennyvíztároló,

valamint egy 125 m³-es tűzivíztározó építését kezdte el, amelyekre 2007. december 6. napján kapott végleges használatbavételi engedélyt. A felek a felépítmény jogi sorsát írásban nem rendezték. Az alperes az alapítvány területén építkezők számára, azok kérésére hozzájárult az épített felépítményre vonatkozó tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez.

A felperes külterjes állattartást folytat, ami azt jelenti, hogy állatai szabadon mozognak az állattartó épületben és a körülötte lévő legelőkön, a nappalt a legelőn töltik, éjszakára, illetve rossz időben az épületbe húzódnak. Az épületben és előtte az egészségügyi kezelésre, állatválogatásra, szállításra, takarmánytárolásra, előkészítésre alkalmas terek, berendezések találhatók.

A felperes tulajdonában áll a perbeli ingatlannal közvetlenül határos szomszédos ingatlan, amelyen történő legeltetéshez a felépítményektől számítva kb. 1 km távolságba kellene az állatokat áthajtani.

A felperes 2011. szeptember 11-én a szerződések módosítása érdekében írásban fordult az alpereshez, amelyre az alperes írásban nem válaszolt. 2012. április 30. napján ismételt levélben kereste meg az alperest, amelyben közölte, hogy a ráépítés folytán kialakult jogi helyzetet szeretné rendezni, mégpedig olyan módon, hogy a felépítmények, valamint a használatukhoz, illetve az általa végzett tevékenység folytatásához szükséges földterület tulajdonjogára igényt tart.

A felperes a 2012. május 25. napján benyújtott keresetében annak megállapítását kérte, hogy ráépítés folytán megszerezte az I. ./1 helyrajzi számú ingatlan 1/2 részének tulajdonjogát, továbbá kérte az így létrejött közös tulajdon természetbeni megosztással történő megszüntetését. Ellenkérelmében az alperes úgy nyilatkozott, hogy nem ellenzi a felperes felépítményekre vonatkozó tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését.

A peres felek 2015. augusztus 13. napján megállapodtak abban, hogy az alperes tulajdonát képező I. külterület ./1 helyrajzi számú (a) legelő, (b) szántó, (c) erdő, (d) legelő, (f) kivett mocsár, (g) kivett saját használati út, (h) kivett árok, (j) erdő, (k) legelő, (l) legelő, (m) erdő, (n) gyümölcsös, (p) gyümölcsös, (q) erdő, (r) kivett beruházási terület, (s) kivett közforgalom elől elzárt magánút, (t) fásított terület művelési ágban nyilvántartott, összesen 86 hektár 2661 m² alapterületű 153,32 AK értékű ingatlanon a felperes, mint ráépítő a szerződéshez csatolt változási vázrajzon „A” jellel feltüntetett 537 m² alapterületű állattartó épület, „B” jelű 206 m² alapterületű tűzivíztároló, valamint „C” jelű 1 m³-es kút tulajdonjogát ráépítés folytán megszerezte. Megállapodtak továbbá abban, hogy a felperest, illetve a felépítmények mindenkorai tulajdonosát az épületek fennállásaig földhasználati jog illeti meg az ezen felépítmények megközelítéséhez szükséges területrészekre, így az „A” jelű állattartó épülethez a 2. számú változási vázrajz „IV” jelű 1306 m²-es részére, valamint a „I” jelű 2900 m²-es részre, a „B” jelű tűzivíztárolóhoz a szerződés mellékletét képező 2. számú változási vázrajzon feltüntetett „II” jelű 80 m² területű részre, a „C” jelű kút megközelítéséhez a 2. számú vázrajz „III” jelű 95 m² részére. A fentiek szerint megszerzett, összesen 4381 m² terjedelmű használati jog ellenértéke fejében a felperes 46.000 forintot fizetett meg az alperesnek.

A felperes többször módosított keresetében annak megállapítását kérte, hogy az alperes tulajdonában álló I. külterület ./1 helyrajzi számú ingatlan további, a peres felek között 2015. augusztus 13. napján a tulajdon és használat vonatkozásában létrejött szerződéssel nem érintett, összesen 16,5122 hektáros részére is megilleti a felépítmények mindenkorai tulajdonosát a földhasználati jog a 11. számú előkészítő irathoz csatolt, N. M. földmérő által készített záradékolt változási vázrajzon feltüntetettek szerint.

Az alperes a kereset elutasítását kérte, mert álláspontja szerint a felépítmények tulajdonjogát, valamint az azok rendeltetésszerű használatához szükséges földterületek használati jogát a felperes a 2015. augusztus 13. napján megkötött szerződéssel megszerezte, a további igénye pedig alaptalan.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította, marasztalta a felperest 1.204.600 forint elsőfokú perköltségben, valamint 1.538.700 forint le nem rótt kereseti eljárási illetékben. Határozatának indokolása szerint mivel a felperes az alperessel kötött haszonbérleti szerződés alapján hasznosítja az alperes tulajdonában álló mezőgazdasági ingatlant, a ráépítés szabályainak szubszidiárius jellegére tekintettel a felek jogait és kötelezettségeit a haszonbérleti szerződésben foglaltak szerint kell megítélni. Önmagában tehát a ráépítés ténye, illetve a felépítmények tulajdonjogáról és a megközelítésükhöz szükséges földrészlet használati jogáról való megállapodás nem eredményezheti a haszonbérleti szerződés további, a felek egybehangzó akaratától független módosulását. Ezen túlmenően a szerződéskötés körülményeiből, a felek által tett nyilatkozatokból, illetve az alperesi alapítvány felperes által is ismert céljából megállapíthatóan a felperes a szerződés megkötésekor is tisztában volt azzal, hogy az alapítvány a céljainak teljesítése érdekében egységesen kívánja kezelni mezőgazdasági ingatlanjait, illetve az azokon folytatott gazdálkodás feletti felügyeleti, illetve korlátozott rendelkezési jogot nem kívánja véglegesen, teljes hatállyal elveszíteni. Minderre tekintettel a felperes azzal, hogy az alperes engedélyével a gazdálkodásához szükséges épületeket felépítette, nem szerzett jogosultságot a felépítmények mindenkorai tulajdonosát megillető, az ingatlanok megközelítéséhez szükséges mértéket meghaladó mértékű földhasználati jogra. Alaptalannak találta a felperesnek azt a hivatkozását is, hogy a ráépítőt a földön megillető használati jog nem csupán az épület megközelítéséhez szükséges területre vonatkozik, hanem az építmény funkciójához kapcsolódó teljes ingatlanrészre kiterjedő, ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető használati jogosultságot keletkeztet. A használati jog terjedelmének megállapítása körében a bíróságnak mindkét fél méltányos érdekeire tekintettel kell lenni, és a felperesnek nincsen olyan jogilag méltányolható érdeke, amely indokolná, hogy az ingatlan egészen az épület mindenkorai tulajdonosát megillető földhasználati jogot szerezzen. Ezzel szemben az alperesnek méltányolható érdeke fűződik ahhoz, hogy ne veszítse el a terület fölötti rendelkezési jog ilyen jelentős részét, mivel ez az ökofalu egységes gazdálkodásának és hosszú távú ellenőrzéséhez fűződő jogának lényeges csorbítását, összességében az alapítvány felperes által is elfogadott céljainak veszélyeztetését eredményezné. Alaptalannak találta a felperesnek azt a hivatkozását is, hogy az alperes a keresetnek az egyezségkötéssel érintett része tekintetében a perre okot adott, és ezért az erre eső perköltség viselésére köteles. A pert megelőzően küldött írásbeli felszólításában ugyanis a felperes a teljes I. ./1 helyrajzi számú ingatlan ½ tulajdoni hányadára vonatkozó tulajdonjogának elismerését kérte, és az alperes ennek a követelésnek a teljesítésétől zárkózott el. A keresetlevél kézhezvételét követő ellenkérelmében viszont azonnal jelezte, hogy a felperesnek a felépítményekre vonatkozó tulajdonjogát elismeri, és az azok rendeltetésszerű használatához, illetve megközelítéséhez szükséges földterület tekintetében a felperes használati jogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését sem ellenzi. A kereset leszállítását így a felperes pervesztességeként kell figyelembe venni, ezért az erre eső ügyvédi munkadíjból álló perköltség és teljes kereseti eljárás illeték megfizetésére köteles.

Az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatása, és a kereset teljesítése érdekében a felperes fellebbezett, másodlagosan felvetve az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésének indokoltságát is a bizonyítási eljárás nagy terjedelmű kiegészítésére figyelemmel. A fellebbezésben foglaltak szerint az elsőfokú bíróság a falu lakóira, az ott folytatott gazdálkodásra és annak elveire vonatkozó ténymegállapításokat bizonyítás felvétele nélkül tette meg, úgy, hogy azok a per eldöntése szempontjából egyébként jelentőséggel nem bírnak. Állította, hogy az ökofalu, illetve az ott élők által követett alapelvek ismerete és elfogadása nélkül kötötte meg a haszonbérleti szerződést, és a

megállapodásban rögzítettekén túl más egyéb célkitűzéseket nem ismert. A perbeli termőföldterületre vonatkozó haszonbérleti szerződések módosítására az elsőfokú ítéletben rögzítettekkel szemben csupán egy alkalommal került sor. A módosított szerződés szerint 2022. évig érvényes és hatályos haszonbérleti szerződés áll fenn 16,5122 hektár földterületre az elsőfokú ítéletben megjelölt 10,5645 hektár nagyságú földterülettel szemben. Ugyancsak téves az elsőfokú bíróságnak az a megállapítása, mely szerint nem vitatták a perben azt a tényt, hogy az alperes az alapítvány területén építkezők számára, azok kérésére hozzájárult az építetű felépítményre vonatkozó tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez. Az okirati bizonyítékkal ellentétesen rögzíti az elsőfokú ítélet azt is, hogy a felperesi társaság tulajdonában áll a perbeli ingatlannal közvetlen határos szomszédos ingatlan. Ennek meghatározó jelentősége egyébként nincsen, mert az állatokat a felépítményhez közvetlenül nem kapcsolódó, attól hozzávetőlegesen ezer méterre lévő más földterületekre biztonságosan nem lehet eljuttatni, és a szabadtartásos legeltetéshez elengedhetetlenül szükséges építmények nélkül tartásuk sem biztosítható. Nem rögzítette ugyanakkor az elsőfokú bíróság ítéletének tényállásában, hogy az alperes mezőgazdasággal, állattenyésztéssel foglalkozó családok, illetve magánszemélyek faluban való letelepedését tűzte ki célul, akik önálló kis ökögazdaságok létrehozásával és működtetésével biztosítják megélhetésüket. A felperes képviselőjére is úgy tekintettek, mint egy leendő telepesre, ezért a peres felek a haszonbérleti szerződés megkötésekor hosszú távú együttműködésben gondolkodtak. A felperes tévesnek tartotta az elsőfokú bíróságnak azt a megközelítést, hogy a ráépítés alkalmazását a felek által megkötött haszonbérleti szerződés kizárja. A haszonbérleti szerződések ugyanis csak azt rögzítették, hogy a termőföld területén a felperesi társaság építményt létesíthet a rendezési tervben foglaltak és az alapítvány építésügyi munkacsoportjának hozzájárulása alapján. Az építkezések után előálló jogi helyzet rendezését, a ráépítés jogkövetkezményeit illetően azonban a felek között létrejött haszonbérleti szerződések semmilyen rendelkezést nem tartalmaznak, e körben sem szóbeli megállapodással, sem pedig ráutaló magatartással megállapodás nem jött létre, így a felperesi társaság által megvalósított építkezésre és az építkezés következtében előállt jogi helyzetre a ráépítés szabályai az irányadók. Nem értett egyet az elsőfokú bíróságnak azzal a jogi álláspontjával, amely szerint az épület funkciójához tartozó teljes ingatlanrészre vonatkozó ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető használati jogosultságot nem igényelhet. A joggyakorlat és a jogirodalom szerint is a földhasználati jog arra terjed ki, ami a földrészleten lévő épület rendeltetésével összhangban van, az épület rendeltetéséhez szükséges földterület pedig nem feltétlenül azonos az épület által elfoglalt, illetve az épület megközelítéséhez szükséges földterülettel. Míg egy lakóépület rendeltetésszerű használatához alapvetően elegendő lehet a megközelítéshez szükséges terület biztosítása, addig egy gazdasági épület értelmét és rendeltetését nem a benne való tartózkodás, hanem az ott folyó, ahhoz kapcsolódó speciális gazdasági tevékenység adja. Éppen ezért egy mezőgazdasági épület rendeltetésszerű használata az épületben folyó gazdasági tevékenységtől, illetve a körülette lévő termőföld hasznosításától nem választható el. A perbeli területeken külterjes állattartást folytat, ezért az állattartó épület úgy lett kialakítva, hogy a külterjes állattartás során a bérleti szerződések területi keretein belül optimális számú, hozzávetőleg 120-150 kis kérődző állat és mindenkor szaporulata számára biztosítson elhelyezést. Amennyiben a felépítmény elveszíti a körülötte fekvő legelőterületeket, az épület állattartásra nem lesz alkalmas, a 16,522 hektár földhasználati joggal érintett földterület pedig minimálisan szükséges a felépítmények jogszabályi keretek által is körülhatárolt, rendeltetésszerű használatához. Erre figyelemmel indítványozta a perben igazságügyi mezőgazdasági szakértő kirendelését, amelyet azonban az elsőfokú bíróság nem teljesített. Az alperesnek tisztában kellett lennie azzal is, hogy nem azért fektetett be milliókat a termőföldterületeket kiszolgáló felépítmények megvalósításába, hogy pár évvel később azokat elbontsa, vagy a felépítményekkel szerves egységet alkotó földterületek elvesztését követően az építmények teljes elértéktelenedését, használhatatlanná válását figyelemmel kísérje. Az alperes a perbeli földterületeket kiszolgáló tartós építmények létrehozását

úgy engedélyezte számára, hogy a felek szerződésükben a ráépítés jogkövetkezményeinek az építkezéseket követő alakulását nem rendezték. Az általa elvégzett beruházások, a perbeli felépítmények felépítése, rendeltetésének, funkciójának kialakítása kizárólag a haszonbérbe vett földterületek kiszolgálása, a földterületekkel szerves egységet alkotó gazdaság létrehozása céljából történt meg. A felperes által földhasználati jog formájában igényelt földterületek nélkül a felépítmények rendeltetésüket, funkciójukat elveszítik, teljesen értéktelenné válnak, ezért az elsőfokú bíróság álláspontjával szemben méltányolható jogi érdeke fűződik ahhoz, hogy az általa igényelt földterületre használati jogot szerezzon. Tévedett az elsőfokú bíróság akkor is, amikor az általa megjelölt pertárgyértékkel szemben a J. J. igazságügyi szakértő szakvéleményében megállapított forgalmi érték alapulvételével határozta meg a pertárgy értékét, továbbá nem megalapozott az a következtetése sem, hogy a kereset-leszállítással érintett követelés-rész tekintetében pervesztesnek tekinthető. Az alperes ugyanis nem csupán a felépítmények rendeltetésszerű használatának tartós biztosítását szolgáló földhasználati jog, hanem a ráépítést követő tulajdoni helyzet rendezése, a földterület $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadára vonatkozó, de minimálisan a felépítmények tulajdonjogának megállapítására vonatkozó kereseti kérelem kapcsán is magatartásával a perre okot adott, nem tett meg mindent a ráépítést követően kialakult jogi bizonytalanság rendezésére.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást a másodfokú bíróság az alábbiak szerint módosítja:

A felek 2002. január 1. napján termőföld haszonbérleti szerződést kötöttek, amellyel az alperes a tulajdonában lévő I. .../1.d) helyrajzi szám alatt nyilvántartott 34,2087 hektár területű gyep művelési ágú fölterületből a felperesnek 10,5645 hektár nagyságú földterületet adott bérbe legeltetés és kaszálás céljából tíz éves időtartamra. 2003. április 1. napján a haszonbérleti szerződést úgy módosították, hogy annak időtartama a földről szóló 1994. évi LV. törvény 13.§-ában rögzített maximális időtartamra (20 év) szól. Az ugyancsak 2002. január 1. napján megkötött és 2003. április 1. napján módosított haszonbérleti szerződés alapján a felperes a .../1a) alrészleten nyilvántartott 0,4638 hektár, illetve a .../1.b) alrészleten nyilvántartott 4,3839 hektár nagyságú földterületet jogosult 2022. január 1. napjáig haszonbérlelőként használni. A 2002. július 11. napján megkötött termőföld haszonbérleti szerződéssel az alperes az I. .../1.b) helyrajzi szám alatt nyilvántartott 34,208 hektár területből 1,1 hektár nagyságú földterületet adott bérbe a felperes számára. A haszonbérleti szerződés időtartamát 2003. április 1. napján húsz évre módosították.

A felperesi gazdasági társaság 2009. július 15. napja óta haszonbérlelője az I. külterület .../5 helyrajzi számú 22 hektár 031 m² alapterületű legelő megnevezésű ingatlannak, amelyre annak képviselője, G. Z. 2014. február 24. napján vételi ajánlatot tett.

A másodfokú bíróság az elsőfokú eljárásban csatolt haszonbérleti szerződések és azok módosításai, illetve a Sz-i Közös Önkormányzati Hivatalhoz eljuttatott, a felperesi gazdasági társaság képviselőjétől származó vételi ajánlat alapján a fentiek szerint találta alaposnak a felperesnek a tényállást támadó fellebbezését.

A jogvita elbírálása során nem volt meghatározó jelentősége annak, hogy a felperesi gazdasági társaság ügyvezetője milyen mélységig ismerte az alperesi alapítvány célját, gazdálkodásának

kereteit, és az ezzel kapcsolatos jövőbeni elképzeléseit. A 2012. november 8. napján megtartott tárgyaláson ugyanakkor a felperesi képviselő maga mondta el, hogy az 1990-es években hirdetés útján találkozott az alperes céljaival, és kifejezetten a számára is vonzó elképzelések miatt vette fel a kapcsolatot az alapítvánnyal. A 2011. szeptember 14. napján kelt levelében pedig azt hangsúlyozta, hogy az alperesi alapítvány biogazdálkodásra és tájhasználatra vonatkozó célkitűzéseit szem előtt tartva folytatnak mezőgazdasági termelést. Az elsőfokú ítéletnek az ökofaluban folyó gazdálkodásra vonatkozó elvekkel és célokkal kapcsolatos ténymegállapításait a fellebbezés nem vitatta, mindösszesen az egyébként is szükségtelen bizonyítási eljárás lefolytatását hiányolta. Az elsőfokú bíróság az alperesnek a tulajdonát képező területeken létesített építmények jogi sorsának rendezésére vonatkozó gyakorlatát nem konkretizálta a mezőgazdasági művelés célját szolgáló ingatlanokra. Az pedig a peradatok alapján egyértelmű volt, hogy a felperes is tisztában volt a korábban megvalósított építkezések tekintetében az alperesi alapítvány által választott jogi megoldással. Abból a nem vitás körülményből pedig, hogy a felek húsz évre szóló haszonbérleti szerződést kötöttek, a másodfokú bíróság álláspontja szerint egyértelműen következik, hogy a felek hosszú távú együttműködésben gondolkodtak, ezért az ezzel kapcsolatos, a szerződéskötést megelőző, az alperesi alapítvány képviselői részéről elhangzott kijelentésekkel a tényállás kiegészítése szükségtelen volt.

A fentiek szerint módosított tényállásra is figyelemmel a másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bíróság által levont jogi következtetésekkel, és a keresetet elutasító érdemi döntésével.

Arra helyesen utalt fellebbezésében a felperes, hogy a haszonbérleti szerződések a ráépítéssel kapcsolatban a tulajdonjog rendezése körében a felek megállapodását nem tartalmazzák, nincsen rendelkezés az építmények tulajdonosának személyéről, az esetleges földhasználati jog terjedelméről (Legfelsőbb Bíróság PK 7. számú állásfoglalás I. pont). Mindebből azonban nem következik, hogy a szerződésekben foglaltakat figyelmen kívül lehetne hagyni az építkezés jogkövetkezményeinek rendezése során.

A peres felek szerződése nem vitásan tartalmazzák az alperes hozzájárulását a felperesi építkezésekhez, amely mellett azonban határozott időre szóló, 2022. évig fennálló haszonbérleti szerződéseket kötöttek. A felek szerződési akarata tehát - figyelemmel az 1959. évi Ptk.461.§-a folytán alkalmazandó 1959. évi Ptk.430.§-ának (1) bekezdésére, illetve 433.§-ának (2) bekezdésére is - arra irányult, hogy a felperes a szerződés megszűnésének időpontjában a haszonbérlet mezőgazdasági földterületet a tulajdonos, vagyis az alperes birtokába bocsássa vissza. Ez azt is jelenti, hogy a felek szándéka szerint az építkezés semmiféle kihatással nem bírt a mezőgazdasági hasznosítású földterületek tulajdonjogára, az alperes az építkezéshez való hozzájárulással nem kívánta a földterületek feletti rendelkezési jogát véglegesen, teljes hatállyal elveszíteni, amelyet egyébként a felperes javaslatára a szerződésbe iktatott elszámolási kötelezettség is megerősít. Az alperes nem vállalt kötelezettséget arra, hogy a felépítmények rendeltetésszerű használatához szükséges feltételeket tartósan - húsz évet meghaladóan is - biztosítani fogja, önmagában az építkezéshez való hozzájárulásból ez nem vezethető le. Az pedig, ha a felperes már a haszonbérleti szerződéseket abban a titkos feltevésben kötötte meg, majd kérte az alperes építkezéshez való hozzájárulását, hogy azzal az ingatlan végleges, a kikötött húsz éves határozott időnél hosszabb időtartamú használati jogát, esetleg tulajdonjogát is a maga számára megszerzi - a határozott idejű bérleti szerződés érvényességét nem befolyásoló módon - mindenképpen felveti a felperes rosszhiszeműségét.

Helyes az elsőfokú bíróságnak az a következtetése is, hogy a haszonbérleti szerződés figyelmen kívül hagyása esetén sem illelné meg a követelt mértékű földhasználati jog a felperest.

Az 1959. évi Ptk.137.§-ának (2) bekezdése értelmében a bíróság a földtulajdonos kérelmére megállapíthatja, hogy a ráépítő csak az épület tulajdonjogát szerezte meg, ebben az esetben a ráépítőt a földön használati jog illeti meg. Az 1959. évi Ptk.155.§-a szerint ha az épület tulajdonjogát az építkező szerzi meg, az épület tulajdonosát az épület fennállásáig a földre (földrészletre) használati jog illeti meg.

A használati jogok a tulajdonjog tartalmát alkotó egyes részjogosítványoknak önálló jogviszonyokban való megtestesülései, a tulajdonjog tartalmának (birtoklás, használat, hasznosítás, gyümölcszedés) szelvényjogai. E jogok bármelyikének jogosultja a más tulajdonában álló dolognak az adott jogviszony által meghatározott terjedelemben hasznát veheti, a tulajdonos pedig ezt tűrni köteles. A bíróság a földhasználati jog megállapításával a tulajdonjog tartalmát kitevő egyes részjogosítványokat a földhasználati jog jogosultjának abszolút, azaz dologi jogi - a föld mindenkori tulajdonosára kiható - hatállyal átengedi (EBH.2010.2218.,EBH.2012.P.4.). A földhasználati jog tehát az adott ingatlan tekintetében a tulajdonosi jogok erőteljes korlátozását jelenti, amelyet terjedelmének meghatározása során nem lehet figyelmen kívül hagyni.

A 2015. augusztus 13. napján megkötött megállapodással a felperes a felépítmények tulajdonjogát és az azok rendeltetésszerű használatához szükséges földrészlet használati jogát megszerezte, e jogok ingatlan-nyilvántartási bejegyzése megtörtént. Azok az érvek, amelyeket a felperes mind az elsőfokú eljárásban, mind pedig fellebbezésében az épület rendeltetésszerű használatával kapcsolatosan, a földhasználat általa igényelt terjedelmének alátámasztására előadott, nem az épület, hanem a megszerezni kívánt földterület rendeltetésszerű használatához kapcsolódnak. Az épület rendeltetésszerű használatának fogalma nem tartalmazza a körülötte lévő termőföld rendeltetésszerű hasznosításának biztosítását is. Az épület rendeltetésszerű használatához - a perbeli esetben - az állatok elhelyezése, gondozása és az épületen belüli ellátásához szükséges feladatok tartoznak, és az nem terjed ki a benne elhelyezett állatok tartási, takarmányozási lehetőségeinek biztosítására is. Az épület nem csupán külterjes állattartást tesz lehetővé, ezt a felperes gazdálkodási módja kívánja meg. Az a körülmény viszont, hogy a felperes létrehozott egy - a saját gazdálkodási céljait két évtizeden át szolgáló - más által, máshol is felépíthető felépítményt, a mezőgazdasági földterületek megszerzésére vonatkozó igényét nem alapozza meg. Éppen ezért nem teszik a felperes igényét jogszerűvé az adott területre vonatkozó gazdálkodási szabályok, illetve az azokra a jogszabályokra való hivatkozás, amelyek az állattartó telep mibenlétét, illetve az állatok számára szükséges létesítményeket előírják {61/2012 (VI.29.) VM rendelet, 32/1999 (III.31.) FVKM rendelet}. A felperesnek módjában áll az általa létrehozott építményeket átalakítani, illetve azokat értékesíteni, amennyiben a haszonbérleti szerződés meghosszabbítására nem kerül sor.

Téves a felperesnek az a fellebbezési érvelése, hogy az alperesnek az építkezéshez való hozzájárulása lényegében a földterületek feletti rendelkezési jog elvesztéséhez való hallgatólagos hozzájárulás is volt, hiszen tisztában kellett lennie azzal, hogy a felperes nem ideiglenes épületeket emelt, és azokat pár év múlva sem elbontani, sem pedig elértéktelenedésüket végignézni nem kívánja.

A felek közötti határozott idejű, és az építkezések jogkövetkezményeit nem rendező szerződésekre figyelemmel a felperes volt az, aki a felépítményeket annak kockázatával hozta létre, hogy a haszonbérleti szerződés lejártával a körülötte lévő földek használati jogát elveszíti. Ezt a kockázatot nem háríthatja át az alperesre azzal, hogy az építkezéshez való hozzájárulás egyben a földjének elvesztéséhez való hozzájárulást is magában foglalta. Az pedig az alperes, mint az ingatlanok tulajdonosának tulajdoni jogából folyó lehetősége, hogy kivel köt haszonbérleti szerződést az

ingatlanai hasznosítása érdekében. Ennek keretében az alperest illeti annak eldöntése is, hogy mi a racionális gazdasági döntés a terület hasznosítására.

A felperes keresete kapcsán a bíróságnak kizárólag jogkérdésben kellett dönten, ezért helyesen mellőzte az elsőfokú bíróság az újabb szakértői vélemény beszerzését.

Alaptalanul támadja a fellebbezés az elsőfokú ítéletnek a perköltség viselésére vonatkozó rendelkezéseit is. A perköltségviselés általános szabálya értelmében a pernyertes fél költségeinek megfizetésére a pereszes felet kell kötelezni [Pp.78.§-ának (1) bekezdése]. A kereset leszállítása esetén a leszállítással érintett rész tekintetében a felperest főszabály szerint pereszesnek kell tekinteni, azonban a bíróság nem tekinthet el a kereset leszállítás okainak vizsgálatától.

A perbeli esetben a kereset leszállítását a felek által 2015. augusztus 13. napján megkötött megállapodás indokolta, amellyel a felperes az általa létesített felépítmények tulajdonjogát, valamint a felépítmények rendeltetésszerű használatához szükséges területrészek földhasználati jogát megszerezte. A peres eljárást megelőző, 2012. április 30. napján kelt levelében azonban a felperesi társaság más tartalmú igényt fogalmazott meg az alperessel szemben. A felépítmények használatához, valamint az általa végzett tevékenység további folytatásához szükséges mértékben a földterületen tulajdonjogot kívánt szerezni, kérve annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzését is, amelyet keresetlevelében annyiban pontosított, hogy az I. .../1 helyrajzi szám alatti ingatlan 1/2 részére kérte tulajdonjogának megállapítását. A kereset teljesítését - az egyezséggel létrejött tartalommal - az alperes már a peres eljárás megindításakor sem ellenezte, 2012. október 5. napján kelt ellenkérelmében azt maga is szorgalmazta. Mindezekre figyelemmel az elsőfokú bíróság nem tévedett akkor, amikor az utóbb egyezséggel rendezett keresetrész tekintetében is a felperest pereszesnek tekintette, és az arra eső perköltség megfizetésére kötelezte. A 2015. november 5. napján megtartott - utolsó tárgyaláson - a peres felek egyezően 18.970.000 forint pertárgyértéket alapul véve kérték az elsőfokú perköltség megállapítását, ezért az elsőfokú bíróság helyesen járt el akkor is, amikor ezt tekintette irányadónak az eljárási költségek viseléséről hozott döntése során.

A kifejtett indokokra figyelemmel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét a Pp.253.§-ának (2) bekezdése alapján helyben hagyta.

A felperes fellebbezése sikertelen volt, ezért a Pp.78.§-ának (1) bekezdése alapján köteles az alperes részére ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget fizetni. Ennek összegét a másodfokú bíróság a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§-a (2) bekezdésének a) és b) pontja, (5) bekezdése, valamint 4/A.§-ának (1) bekezdése alapján állapította meg. A felperes az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74.§-ának (3) bekezdése folytán alkalmazandó, a költségmentességről szóló 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13.§-ának (2) bekezdése alapján köteles a személyes illeték-feljegyzési jogára figyelemmel le nem rótt fellebbezési eljárási illeték megfizetésére.

Pécs, 2016. június 29.

Dr. Szentpéteriné dr. Bán Erzsébet s.k. a tanács elnöke, Dr. Kutasi Tünde s.k. előadó bíró, Dr. Hrubai Adrienn s.k. bíró

A Pécsi Ítéltábla a dr. Galambos Gergely ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a Schvertfögel Zsuzsanna ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt a ... Törvényszéken indított perében a 2015. november 5. napján kelt 46. számú ítélet ellen a felperes részéről 47. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozott Pf.III.20.137/2015/4. számú ítélettel szemben a felperes részéről 5. sorszám alatt benyújtott kijavítási kérelem tárgyában meghozta a következő

végzést:

A másodfokú bíróság a 2016. június 29. napján kelt Pf.III.20.137/2015/4. számú ítélet rendelkező részét olyan módon javítja ki, hogy a felperes által az alperesnek fizetendő másodfokú eljárási költség összege 183.000 (száznolcvanháromezer) forint, míg az államnak - az állami adóhatóság külön felhívására - fizetendő le nem rótt fellebbezési eljárási illeték összege 462.000 (négy százhatvankétezer) forint.

A végzés ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül a Pécsi Ítéltáblán három példányban benyújtható fellebbezésnek van helye a Kúriához.

Indokolás

A felperes a 2012. május 25. napján benyújtott keresetében annak megállapítást kérte, hogy ráépítés folytán megszerezte az I. .../1 helyrajzi számú 86,2661 hektár (862.661 m²) nagyságú ingatlan ½ részének tulajdonjogát, továbbá kérte az így létrejött közös tulajdon természetbeni megosztással történő megszüntetését. A 2015. augusztus 13. napján megkötött megállapodásra figyelemmel keresetét módosította, és annak megállapítását kérte, hogy az alperes tulajdonában álló I. külterület .../1 helyrajzi számú ingatlan megállapodással nem érintett, összesen 16,0741 hektáros (160.741 m²) részére is megilleti a felépítmények mindenkori tulajdonosát a földhasználati jog.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította, marasztalta a felperest 1.204.600 forint elsőfokú perköltségben, valamint 1.138.700 forint le nem rótt kereseti eljárási illetékben. A felperes fellebbezése folytán eljáró Pécsi Ítéltábla a 2016. június 29. napján kelt Pf.III.20.137/2015/4. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta, és a felperest kötelezte 500.000 forint másodfokú eljárásban felmerült költség, valamint 1.518.000 forint le nem rótt fellebbezési eljárási illeték megfizetésére.

A felperes a 2016. augusztus 16. napján benyújtott kérelmében a másodfokú ítélet kijavítását kérte olyan módon, hogy a fellebbezésben vitatott értéként 1.687.781 forint összeget alapul véve a le nem rótt fellebbezési illeték összegét 135.000 forintban, míg az alperesnek járó másodfokú eljárási költség összegét 42.195 forint + ÁFA, azaz 53.588 forintban állapítsa meg a másodfokú bíróság. Előre bocsátotta, hogy a másodfokú határozatban foglaltakkal szemben az elsőfokú bíróság a pertárgy értékét nem a peres felek egyező nyilatkozata alapján állapította meg, hanem az I. külterület .../1 helyrajzi számú ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadának J. J. igazságügyi szakértő szakvéleményében megjelölt értékét alapul véve határozta meg 18.978.542 forintban. Fellebbezési kérelmében kizárólag az alperes tulajdonában álló I. külterület .../1 helyrajzi számú ingatlan - a perbe becsatolt, P-ett 2015. augusztus 13. napján létrejött ráépítési szerződéssel nem érintett - 16,0741 hektár (160.741 m²) területű részére vonatkozó használati jog megállapítását kérte. A másodfokú bíróság azonban - számítási hiba folytán - mind az alperes részére járó másodfokú perköltség összegét, mind pedig az államnak fizetendő le nem rótt fellebbezési eljárási illeték összegét tévesen állapította meg. Hangsúlyozta, hogy J. J. szakértő szakmailag és számszakilag is többszörösen hibás igazságügyi szakértői véleménye nem fogadható el, az I. külterület .../1 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értéke 150.000 forint/hektár összegben, a földhasználati jog ellenértéke pedig a forgalmi érték 70%-ában, azaz az igényelt 16,0741 hektár területre vetítve 1.687.781 forintban állapítható meg.

Az alperes a kijavítás iránti kérelem elutasítását kérte. Álláspontja szerint az a kérdés, hogy a bíróság a per tárgyának értékét a szakértő által megállapított összegben, vagy a felperes által megjelöltek szerint tartja-e megalapozottnak, és a pertárgy értékét melyik állításra alapozva határozza meg, a bíróság mérlegelési körébe tartozik.

A kijavítás iránti kérelem részben alapos.

Az elsőfokú eljárásban 2015. november 5. napján megtartott utolsó tárgyaláson (46. számú jegyzőkönyv) bírói kérdésre mindkét fél jogi képviselője a pertárgyérték 5%-ának megfelelő 948.500 forintban kérte az ügyvédi munkadíj megállapítását. Mindez azt jelenti, hogy a pertárgyértéket egyezően 18.970.000 forintban jelölték meg, amely megfelel a J. J. igazságügyi szakértő 24. sorszám alatti szakvéleményében a .../1 helyrajzi szám alatt felvett 86,2661 hektár (862.661 m²) nagyságú területrészt egészére számított 37.957.084 forint forgalmi érték felének.

A peres felek által ilyen módon egyezően meghatározott pertárgyérték figyelembevételével a fellebbezésben vitássá tett követelés értéke azonban - helyes számítás mellett - a következő:

$$160,741 \text{ m}^2 / 862.661 \text{ m}^2 = 0,19$$
$$37.957.084 \text{ forint} \times 0,19 = 7.211.846 \times 0,8 = 5.769.476 \text{ forint.}$$

Ami azt jelenti, hogy a módosított keresettel érintett 160,741 m² terület használati jogának értéke a felek által egyezően megjelölt - arányosított - forgalmi érték 80%-a, így 5.769.476 forint a helyes fellebbezési érték.

Az 5.769.476 forint fellebbezési érték mellett a fellebbezési eljárási illeték helyes összege az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 46.§-ának (1) bekezdése alapján 462.000 forint, míg az alperesnek az ügyvédi költségekről szóló 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§-a (2) bekezdésének a) pontja és 4/A.§-ának (1) bekezdése szerint járó ügyvédi munkadíj összege 183.000 forint.

A másodfokú bíróság a fenti számításnak megfelelően a Pp. 224.§-ának (1) bekezdése alapján a másodfokú ítéletnek az eljárási költségekre vonatkozó rendelkezését kijavította.

Pécs, 2016. szeptember 16.

Dr. Szentpéteriné dr. Bán Erzsébet s.k. a tanács elnöke, Dr. Kutasi Tünde s.k. előadó bíró, Dr. Hrubí Adrienn s.k. bíró