

A Magyar Köztársaság nevében!

A Pécsi Ítéltábla a dr. Sári Péter ügyvéd (1132 Budapest, Kádár utca 6. fszt. 2.) által képviselt **felperes neve** (címe) felperesnek - a dr. Fábián Károly ügyvéd (8600 Siófok, Széchenyi utca 22.) által képviselt **I.rendű alperes neve** (I.rendű alperes címe) I. rendű és a **II.rendű alperes neve** (II.rendű alperes címe) II. rendű, valamint a dr. Pintér Orsolya jogtanácsos által képviselt **III.rendű alperes neve** (címe) III. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása és kártérítés megfizetése iránt indított perében a Somogy Megyei Bíróság 2008. január 15. napján kelt 22.P.21.275/2007/10. számú ítélete ellen a felperes által 11. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - részben megváltoztatja és az I-II. rendű alperesek egyetemleges marasztalását 983.336 (kilencszáznyolcvanháromezer-háromszázharminchat) forintra felemeli, azzal, hogy a késedelmi kamatfizetési kötelezettség kezdete 2008. február 1. napja, mértéke pedig a késedelemmel érintett minden naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal azonos.

Az ezen felüli fellebbezett részében az ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi a II. rendű alperest, hogy fizessen meg az államnak - az állami adóhatóság felhívására - 59.000 (ötvenkilencezer) forint elsőfokú, és 49.700 (negyvenkilencezer-hétszáz) forint másodfokú eljárási illetéket, valamint az I-II. rendű alpereseket arra, hogy fizessenek meg a Somogy Megyei Bíróság Gazdasági Hivatalának felhívására 12.240 (tizenkettőezer-kettőszáznegyven) forint állam által előlegezett költséget.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I-II. rendű alpereseknek 300.000 (háromszázezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperes az 1978-ban kapott építési engedély alapján az 1991. óta - jogutódlás jogcímén - az I. rendű alperes tulajdonában lévő s-i 0000/1. helyrajzi szám alatt nyilvántartott 8214 négyzetméter területű strandfürdő ingatlanon felépített egy 33 négyzetméter alapterületű, beton alapzatú, szerelt acélszerkezetű, ún. szendvicspanelekből álló üzlethelyiséget, amely része volt egy hasonlóan megépített üzletsornak. Az I-II. rendű alperesek elismerték, hogy a pavilon a felperes tulajdona. Az üzlet által elfoglalt földterületre bérleti joga volt a felperesnek, amely bérleti szerződést 1997. október 15. napján a II. rendű alperes felmondott. A felperes a területet változatlanul használta, használati díjat azonban nem fizetett. A Siófoki Városi Bíróság P.20.485/2002/8. számú ítéletében kötelezte a felperest, hogy fizessen meg a II. rendű alperesnek 912.500 forint használati díjat és annak 2000. június 1-től járó kamatát, valamint 98.600.- forint perköltséget.

A felperes a pavilonban 1980-tól 1997-ig személyesen, majd 1999-ig a házastársa útján büfét üzemeltetett. 1999-től az üzlethelyiség nem működött, azt 2002. márciusában a II. rendű alperestől a területre bérleti jogot szerzett A-M Kft. a szükséges engedélyek alapján elbontatta.

A felperes és a II. rendű alperes között a felperes kártalanításáról tárgyalások folytak, amelyek eredménytelenül zárultak.

Az üzlethelyiség elbontásakor annak forgalmi értéke 1.608.750 forint volt. Az üzlethelyiségben ebben az időben 336.700 forint értékű ingóság volt, amelyek a bontás során megsemmisültek, illetőleg elvesztek.

A felperes keresetében elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy ráépítéssel tulajdonjogot szerzett a s-i 0000/1. helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlanon, kérte tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyeztetését, továbbá kártérítésként 15.000.000 forint megfizetésére kérte kötelezni az I-II. rendű alpereseket a felépítmény elbontásából eredő kár megtérítése címén. 2003. január 1. napjától évi 2.400.000 forint elmaradt haszon megfizetésére is kérte kötelezni az I.-II. rendű alpereseket nyolc éves időtartamra, továbbá 3.500.000 forint megfizetését követelte az épületben maradt ingóságok ellenértékeként. Az alperesek tőkemarasztalása után kamat megfizetésére is előterjesztette a keresetét. A III. rendű alperest a fentiek tűrésére kérte kötelezni.

Az I-II. rendű alperesek a kereset elutasítását kérték. A II. rendű alperes beszámítási kifogást terjesztett elő a Siófoki Városi Bíróság P.20.485/2002/8. számú ítélete szerint a felperes által fizetendő 912.500 forint és annak 2000. június 1. napjától járó kamatai, valamint 98.600 forint perköltség erejéig.

A III. rendű alperes a perben nyilatkozatot nem tett.

Az elsőfokú bíróság ítéletében 154.943 forint, valamint ennek 2003. március 1. napjától az ítélet rendelkező részében meghatározott mértékű késedelmi kamatának és 50.000 forint elsőfokú perköltségnek a megfizetésére kötelezte egyetemlegesen az I-II. rendű alpereseket. A III. rendű alperest ennek tűrésére kötelezte, míg az ezt meghaladó keresetet elutasította. Úgy rendelkezett, hogy az állam által előlegezett illetéket és perköltséget az állam viseli.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása szerint a felperes tulajdoni igénye alaptalan, figyelemmel arra, hogy a felépítményt a II. rendű alperes elbontatta, s a nem létező, lebontott ingatlan tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartási törvény szerint az ingatlan-nyilvántartásba már nem jegyezhető be.

Részben alaposnak találta a felperes kártérítésre alapított igényét. A beszerzett ingatlanforgalmi szakértői vélemény alapján 1.608.750 forintban állapította meg az elbontott felépítmény forgalmi értékét. Megállapította azt is, hogy a forgalmi értékben megtestesül mindaz a piaci érték, amelyet a S-i strandon 2003. márciusában a büfé képviselt, ezért ennél magasabb összeg megfizetésére a felperes nem tarthat igényt. A beszerzett tárgyszakértői vélemény alapján 336.700 forintban állapította meg az üzlethelyiségben maradt ingóságok forgalmi értékét, ezért a felperest megillető kártérítés összegét 1.945.450 forintban határozta meg. Az elmaradt haszon megtérítése címén előterjesztett keresetet alaptalannak találta, figyelemmel arra, hogy 1997-től kezdődően a felperesnek nem volt jogcíme a terület használatára és nem számolhatott alappal azzal, hogy gazdasági tevékenységet tud a helyiségben végezni.

Alaposnak találta a II. rendű alperes beszámítási kifogását, így a 912.500 forint tőkeösszeg után - 2000. VI.1-2008. január 8-ig terjedő időre - 779.407 forint kamat megállapításával, a 98.600 forint perköltséggel együtt 1.790.507 forintot vont le a felperest megillető 1.945.450 forintból, így kötelezte az I-II. rendű alpereseket 154.943 forint és annak 2003. március 1-től járó kamatai megfizetésére.

Az ítélet ellen, annak részbeni megváltoztatása iránt, a felperes fellebbezett. Elsődlegesen a s-i 0000/1. helyrajzi szám alatt felvett ingatlanban 40/8214 tulajdoni hányad ráépítéssel való megszerzésének megállapítását és annak ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének elrendelését kérte. Másodlagosan az I-II. rendű alpereseket 12.000.000 forint kártérítés és annak 2003. január 1-től járó kamatainak a megfizetésére kérte kötelezni az üzlet jogellenes elbontásával okozott kár megtérítése címén, továbbá 2003. január 1-től évi 1.500.000 forint elmaradt haszonban kérte marasztalni az I-II. rendű alpereseket nyolc év figyelembe vételével és ezután 2008. január 1-től a középátlagos időtől számított törvényes kamatokra és perköltségre tartott igényt. Harmadlagos fellebbezési kérelmében kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság a II. rendű alperes beszámítási kifogása alapján a tőkeösszeg után a kamatot is elszámolta, ugyanakkor az őt megillető összeget terhelő kamatot nem vette figyelembe, azaz a II. rendű alperes kamattal növelt követelését az ő tőkekövetelésébe számolta be, ezért az I-II. rendű alperesek

marasztalását 1.032.297 forintra és ennek 2008. február 1-től járó kamatára kérte felemelni.

Az I-II. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérték azzal, hogy a harmadlagos fellebbezési kérelem tekintetében az általuk elvégzett számítás szerint a felperesnek a beszámítás után 992.297 forint járna.

A III. rendű alperes a másodfokú eljárásban nyilatkozatot nem tett.

A felperes elsődleges és másodlagos fellebbezési kérelme alaptalan, a harmadlagos fellebbezési kérelme túlnyomó részt alapos.

Az elsőfokú bíróság által egyébként helyesen megállapított tényállást a másodfokú bíróság a Siófoki Városi Bíróság P.20.810/2000. számú ítélete és Sz.Zs. tanúvallomása alapján kiegészíti azzal, hogy a felperes tulajdonában volt üzlethelyiség korábban a strand területén lévő vízvezetékrendszeren keresztül részesült vízellátásban, amelyre a felperesnek a bérleti szerződés megszűnése után használati jogcíme nem volt, ezért az alperesek 1999-ben a vízellátást jogszerűen megszüntették. Ettől kezdve az üzlethelyiség rendeltetésszerű használatra alkalmatlanná vált, más módon az üzlet vízellátását megoldani nem lehetett.

Az így kiegészített tényálláshoz képest helyes az elsőfokú bíróság - fellebbezéssel érintett - érdemi döntése a tulajdonjog megállapítása, továbbá az elmaradt jövedelem megtérítése iránti keresetet elutasító részében és helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság a felperest megillető kártérítés összegét is, azonban a II. rendű alperes beszámítási kifogásával kapcsolatos elszámolást tévesen végezte el és tévesen rendelkezett a felperes követelése után járó kamat tekintetében is.

A felperes elsődleges fellebbezési kérelmében annak megállapítását kérte, hogy az 1980-ban létesített pavilon felépítésével ráépítés jogcímén megszerezte a s-i 0000/1. helyrajzi számú ingatlan 40/8214 tulajdoni hányadát. Ez a kérelem azonban - az elsőfokú ítéletben kifejtett indokoktól eltérően - az alábbi okok miatt nem teljesíthető.

A s-i 0000/1. helyrajzi számú ingatlan jelenleg az I. rendű alperes önkormányzat tulajdona, az 1980-ban megvalósult építkezés idején pedig jogelődje, a Magyar Állam volt a tulajdonos. A Ptk-nak az építkezés idején hatályban volt - és 1992. május 19-én hatályát veszített - 138.§-ának (2) bekezdése szerint állami tulajdonban álló ingatlan tulajdonjogát ráépítéssel nem lehetett megszerezni és azon ráépítéssel közös tulajdon sem keletkezhett. A földrészlet tulajdonjogát, illetve annak tulajdoni hányadát a felperes a törvény kizáró rendelkezése folytán nem szerezte meg, ezért a tulajdonjog megállapítása iránti keresete alaptalan.

Mivel az I. és II. rendű alperesek kifejezetten elismerték, hogy az üzlethelyiséget magában foglaló pavilon tulajdonjoga a felperest illette meg, annak jogellenes lebontásával okozott kárt kötelesek a Ptk.339.§-ának (1) bekezdése alapján a felperesnek megtéríteni.

Kártérítés címén - a Ptk.355.§-ának (4) bekezdése szerint - a károkozó körülmény folytán a vagyonában beállott értékcsökkenést és az elmaradt vagyoni előnyt érvényesítette a felperes.

A felperes vagyonában beállott értékcsökkenés azonos az építmény lebontáskori forgalmi értékével. A forgalmi érték annak az értéknek felel meg, amennyiért az ingatlanpiacon ez az építmény adásvétel útján értékesíthető lett volna. W.L. igazságügyi ingatlanforgalmi és építési szakértő szakértői véleményében figyelembe vette mindazon tényezőket, amelyek az elérhető vételárra kihatottak, így azt is, hogy az építményben idényjellegű üzlethelyiség működött, abban hasznot hajtó üzleti tevékenységet lehetett folytatni, ha ennek feltételei fennálltak. A forgalmi értéket más, üzlethelyiséget magában foglaló ingatlanokra vonatkozó, realizálódott adásvételek forgalmi adataival összevetve határozta meg 1.608.750 forintban, amit az I-II. rendű alperesek nem vitattak. Ez a szakértői vélemény a Pp.182.§-ának (3) bekezdése szerinti hibában nem szenved, ezért a felperesnek más szakértő kirendelésére irányuló indítványa nem teljesíthető és magasabb - a fellebbezés szerinti 12.000.000 forint - forgalmi érték sem állapítható meg.

Utal a másodfokú bíróság a kiegészített tényállásra, amely szerint a perbeli üzlethelyiség a bontáskor vezetékes vízellátással nem rendelkezett, annak megoldására nem volt lehetőség, ezért ott 2000. évtől vendéglátó üzleti tevékenységet folytatni nem lehetett. A korábbi vízellátást a II. rendű alperes - a jogerős ítélet szerint - jogszerűen szüntette meg. Az üzleti tevékenység folytatására való alkalmatlanság a forgalmi értékre is jelentősen kihat, bár ezt az eljáró szakértő nem értékelte.

A hasznot hajtó tevékenység ellehetetlenülése kizárja azt is, hogy a jogellenes bontás miatt a felperes haszontól esett volna el. Elmaradt haszna egyébként sem lehet, ha a hasznot hajtó üzlet forgalmi értékének megfelelő kártérítést megkapja. A forgalmi érték megtérülésével a felperes olyan helyzetbe jut, mintha eladta volna az üzletet, márpedig eladás esetén sem követelhetné a vevőtől, hogy az üzleti tevékenységből keletkező hasznát nyolc éven keresztül átengedje. Erre tekintettel az elmaradt haszonra irányuló keresetet elutasító rendelkezés elleni fellebbezés is alaptalan.

A felperesnek tehát az ingóságokban bekövetkezett kárral együtt 1.945.450 forint a kára. Ezen összeg után a Ptk.301.§-ának (1) bekezdése és a Ptk.360.§-ának (1) bekezdése alapján 2003. március 1. napjától kamat is megilleti.

Ebbe a tartozásba számította be a II. rendű alperes a felperessel szemben fennálló 912.500 forint használati díjból és 779.407 forint késedelmi kamatból, valamint

98.600 forint perköltségből eredő követelését. A beszámítás jogszerűségét a felperes nem vitatta sem az elsőfokú eljárásban, sem a fellebbezésében, ezért a Ptk.297.§-ának (1) bekezdése szerinti beszámítási akadályt figyelembe venni nem lehetett. A fellebbezési kérelem és a fellebbezési ellenkérelem keretei között ezért a másodfokú bíróság azt vizsgálta, hogy a beszámítás folytán az I-II. rendű alpereseknek mekkora összegű kötelezettségük maradt fent.

A követelések szembeállításakor az elsőfokú bíróság tévesen figyelmen kívül hagyta a felperesnek járó késedelmi kamatot, amelynek összege 2003. március 1-től 2008. január 8-ig 828.393 forint, így a felperes teljes követelése 2008. január 8-án 2.773.843 forint volt. Ebből az összegből kell levonni a II. rendű alperesnek járó 1.790.507 forintot, amely után - a Ptk. 293. §-a szerint elszámolva - 983.336 forint tőketartozása marad az I-II. rendű alpereseknek, amelyre figyelemmel a másodfokú bíróság az I-II. rendű alperesek marasztalását erre az összegre felemelte és az utána járó késedelmi kamat mértékét - az elsőfokú bíróság téves rendelkezésétől eltérően - a Ptk.301.§-ának (1) bekezdése szerint - a fellebbezésben megjelölt időponttól kezdődően - határozta meg.

A kifejtetteknek megfelelően az elsőfokú bíróság ítéletét az ítéltábla a Pp. 253.§-ának (2) bekezdése alapján fellebbezett részében részben megváltoztatta, egyebekben pedig azt helybenhagyta.

Észlelte a másodfokú bíróság, hogy az elsőfokú bíróság elmulasztotta a pervesztessége arányában a II. rendű alperest a le nem rótt illeték, illetve az I-II. rendű alpereseket az állam által előlegezett költség megfizetésére kötelezni. Az I. rendű alperest az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5.§-a (1) bekezdésének b) pontja alapján személyes illetékmentesség illeti meg. Ez a jogosultság a II. rendű alperesre nem vonatkozik, ezért az ítéltábla - a Pp. 253.§-ának (3) bekezdése alapján hivatalból eljárva - a Pp.81.§-ának (1) bekezdése és a 6/1986. (VI. 26.) IM. rendelet (Kmr.) 13.§-ának (2) bekezdése alapján a II. rendű alperest kötelezte az alperesek pervesztessége arányának megfelelő elsőfokú eljárási és fellebbezési eljárási illeték megfizetésére. Az I. rendű alperes személyes illetékmentessége nem terjed ki az állam által előlegezett költség viselése alóli mentességre, ezért az ítéltábla az alpereseket a Pp.81.§-ának (1) bekezdése és a Kmr.15.§-ának (1) bekezdése alapján kötelezte a szakértői díjban felmerült és állam által előlegezett költség pervesztességükkel arányos részének a megfizetésére.

A felperes fellebbezése túlnyomó részben sikertelen volt, ezért a Pp.81.§-ának (1) bekezdése alapján köteles az I-II. rendű alperesek részére másodfokú perköltséget fizetni.

Az I-II. rendű alpereseket képviselő ügyvéd munkadíjának összegét az ítéltábla a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3.§-ának (2), (5) és (6) bekezdése alapján - a képviselő által a másodfokú eljárásban végzett munkával arányos mértékben - állapította meg.

A III. rendű alperes a másodfokú eljárásban cselekményt nem végzett, ezért megtérítendő költsége sem merült fel.

P é c s , 2008. június 5.

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