

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Hegyesi Ügyvédi Iroda (1054 Budapest, Zoltán u. 12.) által képviselt felperes neve **(felperes címe)** felperesnek - a dr. Buglos Katalin ügyvéd (1026 Budapest, Júlia u. 1.) által képviselt alperes neve **(alperes címe)** alperes ellen kártérítés iránt indult perében a Pest Megyei Bíróság 2007. december 7. napján kelt 7.G.28.168/2002/102. szám alatti ítélete ellen a felperes részéről 103. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, és kötelezi az alperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt a felperesnek 12.046.740 (tizenkettőmillió-negyvenhatezer-hétszáznegyven) forintot és ezen összeg után 2003. január 1-től 2004. december 31-ig évi 11 %-os, 2005. január 1-től a kifizetésig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamatnak megfelelő mértékű kamatot. Ezt meghaladóan az alperes viszontkeresetét elutasítja.

A felperes terhére megállapított elsőfokú perköltséget - áfát is tartalmazóan - 2.000.000 (kettőmillió) forintra leszállítja.

A felperes által az államnak fizetendő feljegyzett kereseti és le nem rótt viszontkereseti illeték összegét 909.000 (kilencszázkilencezer) forintra felemeli.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt az alperesnek 600.000 (hatszázezer) forint másodfokú részperköltséget, és térítsen meg az államnak külön felhívásra 873.000 (nyolcszázhetvenháromezer) forint feljegyzett fellebbezési illetéket.

Ezt meghaladóan a feljegyzett fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes módosított keresetében 347.013.467 forint és annak törvényes kamatai megfizetésére kérte kötelezni az alperest a Ptk. 424. § (1) bekezdése alapján.

A felperes előadta: az alperessel 2001. február 22-én bérleti szerződést kötött az alperesi önkormányzat tulajdonában állt perbeli ingatlanra szerves zöldhulladék, illetve építési-bontási törmelék újrafeldolgozására szakosodott telep létrehozása céljából. A kérdéses ingatlan azonban már a bérleti szerződés megkötésekor sem volt alkalmas a szerződés 3.) pontjában meghatározott célra történő használatra. Egyrészt a terület az ingatlan-nyilvántartásban szereplő „ipari terület” megjelölés ellenére ténylegesen erdő művelési ágú volt, melyről az alperes az Állami Erdészeti Szolgálat 1997. évben történt tájékoztatásából tudott. Mindezek ellenére nem tett eleget a Ptk. 205. § (4) bekezdésében rögzített tájékoztatási kötelezettségének, de a tényt elismerte azzal, hogy utóbb eljárást kezdeményezett a terület erdő művelési ágból való kivonása iránt. Ipari tevékenység erdőben nem folytatható, ezért az alperes lehetetlen feltétel teljesítését írta elő a bérleti szerződés 4.) pontjában, amikor a 3.) pont szerinti tevékenység végzéséhez szükséges engedélyek beszerzését a bérlő feladatává tette.

Másrészt a perbeli ingatlan azért is alkalmatlan volt a szerződés szerinti célra történő használatra, mert ezt az alperes által kiadott 35/1999. (XI. 5.) számú ÖKT rendelet (az alperes településrendezési terve) 4-5. §-ai kizárták. Az alperes ugyanakkor az ingatlan alkalmassága tekintetében őt megtévesztette, mert a saját településrendezési terve előírásaival ellentétesen akként nyilatkozott, hogy a szabályozási tervben szereplő gazdasági-kereskedelmi övezetbe sorolás nem zárja ki az általa végezni kívánt tevékenység engedélyezését. Ennek ellenére kizárólag azért nem kapott végül telephely-engedélyt az adott ingatlanon végzendő tevékenységére, mert azt - a jogerős közigazgatási határozat szerint - az alperes településrendezési terve nem teszi lehetővé.

A felperesi álláspont szerint a fentiek miatt akadályozva volt a szerződésben meghatározott tevékenységében, a bérlemény alkalmatlan voltáért pedig az alperest szavatosság terheli a Ptk. 424. § (1) bekezdése szerint; ennél fogva a hibás teljesítésre irányadó szabályok alapján kérhet kártérítést. Utalt arra, hogy árbevétel eredményező gazdasági tevékenységet 2001 decembere óta nem tudott végezni, emiatt érte kár.

A felperes keresetben érvényesített kárigényei a következők:

- beruházási költségek: 11.604.435 forint és ennek 2002. december 31-től számított törvényes kamatai,
- a telephely üzemeltetésével kapcsolatos költségek: 43.325.907 forint és ennek 2002. december 12-től számított törvényes kamatai,
- a bérleti szerződés alapján visszajáró óvadék: 2.557.125 forint,
- elmaradt haszna a 2003-2011 közötti időszakra jelenértéken: 289.526.000 forint és ennek 2002. december 12-től számított törvényes kamatai.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte és perköltséget igényelt. Vitatta a kereset jogalapját és összegezését is.

Hivatkozott arra, hogy az Állami Erdészeti Szolgálat bírságoló, illetve a tevékenység felfüggesztését elrendelő határozata a felperes engedély nélküli fakitermelése miatt születtek, a bérlő azonban ezt követően is folytatta a fakivágást és az engedély nélküli igénybevételt: vagyis a felperes a bérelt területen vállalkozási tevékenységét folyamatosan végezte. A felperesnek a szerződéskötéskor ismernie kellett az erdőről szóló törvényt, amely rögzíti, hogy milyen földrészlet minősül erdőnek függetlenül az ingatlan-nyilvántartási helyzettől, továbbá tudnia kellett azt is, hogy a fakivágást milyen engedélyezési eljárásnak kell megelőznie. Ennek ellenére a szükséges engedélyek beszerzését elmulasztotta.

A bérleti szerződés 3.) és 4.) pontjának együttes értelmezésével továbbá az állapítható meg, hogy a bérlő szerződési célját a bérbeadó tudomásul vette, de a cél megvalósításához szükséges szakhatósági engedélyek megszerzése a bérlő feladata volt: a bérbeadó nem vállalt szavatosságot arra, hogy a bérlő a szükséges szakhatósági engedélyeket meg is fogja kapni. A felek által ismert volt szerződéskötéskor az alperes képviselő-testületének 35/1999. (XI. 5.) számú rendelete a B. Nyugati Ipari Területének Szabályozási Tervéről, amely nem zárta ki a felperes által végezni kívánt tevékenységet. Nem róható az alperes terhére, hogy az engedélyező hatóság a telephely-engedélyt visszavonta, majd a közigazgatási hivatal ezt helybenhagyta különösen azért, mert a felperes a jogerős közigazgatási határozatot bíróság előtt nem támadta meg.

Téves az a felperesi álláspont, miszerint a perbeli terület már a bérbevétel időpontjában sem volt alkalmas arra a célra, amire az érbe lett adva: a felperes tevékenységét a közigazgatási határozat meghozataláig legálisan végezhetette és végezte is. A bérleti szerződés a közigazgatási hivatal határozatának jogerőre emelkedésével szűnt meg a Ptk. 312. § (1) bekezdése alapján, mert a telephely-engedély megadásának hiányában a szerződés teljesítése lehetetlenült olyan okra visszavezethetően, amelyért a felek egyike sem felelős. A Budakeszi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalának engedélyezési eljárásáért és a szomszédok tiltakozásáért a bérbeadó önkormányzatot felelősség nem terheli. A felperes saját magának okozott kárt azáltal, hogy az ingatlanra vonatkozó 10 éves, határozott időre szóló bérleti szerződést akkor kötötte meg, amikor az ingatlanon történő tevékenység feltételei még nem voltak biztosítva. Az alperes vonatkozásában a Ptk. 318. §-án keresztül alkalmazandó 339. § (1) bekezdés szerinti feltételek mindegyike hiányzik. Ezzel szemben a felperes a bérlet felmondását megelőzően nem kezdeményezte a bérleti szerződés módosítását, nem kérte új terület felajánlását, valamint a szabályozási terv módosítását sem. Mindezekre figyelemmel a Ptk. 4. § (4) bekezdése, a 340. § (1) bekezdése és a PK. 36. számú állásfoglalás jelen esetben irányadó.

Az alperes viszontkeresetet terjesztett elő összesen 58.600.545 forint és törvényes kamatai megfizetése iránt, továbbá azt is kérte, hogy a bíróság kötelezze a felperest a perbeli ingatlan helyreállítására: a terület 15 napon belüli megtisztítására és átadására.

A marasztalási összegben belül 3.525.600 forint megtérítését arra tekintettel igényelte, hogy az Állami Erdészeti Szolgálat bírságoló határozatai alapján 2002. május 13-án egyösszegben megfizette a megjelölt összeget, holott az engedély nélküli fakitermelést a felperes végezte. E jogellenes magatartásával a felperes kárt okozott neki, ezért a Ptk. 339. § (1) bekezdése alapján köteles megtéríteni az erdészeti hatóság által a tulajdonosra kiszabott bírságot. Ezen túlmenően az alperes összesen 24.948.611 forint bérleti díj megfizetésére kérte kötelezni a felperest a bérleti szerződés 5.) pontja, valamint az általa kiállított és a periratokhoz csatolt számlák alapján. A perbeli ingatlan használatára vonatkozó jogcím megszűnését követő időre használati díjat is igényelt a bérleti szerződés 23.) pontjára hivatkozva 30.126.334 forint összegben. Az eredeti állapot helyreállítását a bérleti szerződés 22.) pontja alapján kérte utalva arra, hogy a területen több ezer köbméter építési-bontási törmelék van.

A felperes a viszontkeresetre előterjesztett ellenkérelmében az alperes követeléseinek elutasítását kérte.

Álláspontja szerint az alperes a bírsággal felmerült kárát saját maga okozta, ezért annak megtérítését tőle nem követelheti. A fakivágások jelentős részét bizonyíthatóan nem is ő végezte el, azok a birtokba lépését megelőzően történtek. A bírság továbbá azért ilyen magas, mert a terület nem ipartelep, hanem erdő művelési ágú volt.

A bérleti díjkövetelés a felperesi álláspont szerint a Ptk. 428. § (1) bekezdés második fordulatra figyelemmel alaptalan. Az ingatlant rendeltetésszerűen nem használhatta, tevékenységében folyamatosan akadályozva volt, csak az előkészítő munkákat és beruházásokat tudta elvégezni. A felperes e körben előadta azt is, hogy az alperestől igényelt csereingatlant, de megfelelő távolságon belül alkalmas terület nem volt, így a felperesi tevékenység az adott térségben ellehetetlenült. Arra az időre pedig, amely alatt az ingatlant a szerződésben meghatározott célra nem használhatta, nemcsak bérleti díj, de használati díj sem jár.

Álláspontja szerint az alperes helyreállításra kötelezést alappal nem kérhet, mert a terület feltöltése a bérleti szerződés szerinti tevékenysége gyakorlásához volt szükséges, az az ingatlan értékét növelő beruházás volt. Minden olyan költség, amely a terület kényszerű kiürítésével kapcsolatos, az általa igényelt kártérítés összegét növelné.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperes részére 58.600.545 forintot és ebből 3.525.600 forintnak 2002. május 14-től, 3.737.555 forintnak 2002. augusztus 7-től, 2.803.166 forintnak 2002. október 6-tól, 2.803.166 forintnak 2002. december 4-től, 7.195.225 forintnak 2003. május 2-től, 8.409.499 forintnak 2003. július 12-től, 8.409.499 forintnak 2003. július 15-től, 8.409.499 forintnak 2003. október 15-től, 8.409.499 forintnak 2004. február 15-től, 4.897.840 forintnak 2004. május 24-től a kifizetés napjáig számított késedelmi kamatát, valamint 2.000.000 + áfa ügyvédi munkadíjat. Kötelezte a felperest, hogy az ingatlant 30 napon belül eredeti állapotába állítsa helyre. Kötelezte a felperest arra is, hogy külön felhívásra az államnak fizessen meg 900.000 forint eljárási illetéket.

Jogi indokolása szerint a perben az nem volt vitás, hogy a felek között bérleti jogviszony jött létre, így a Ptk. 423. §-a irányadó. A Ptk. 424. § (1) bekezdését idézve az elsőfokú bíróság hangsúlyozta, hogy szerződésszerű használatra alkalmasnak egy terület akkor tekinthető, ha azt a szerződésben meghatározott időpontban a bérbeadó birtokba adja és biztosítja a bérlő használatát a szerződés egész időtartama alatt. Ennek következtében az alperes kötelezettsége a bérleti szerződés alapján az volt, hogy a terület szerződésben meghatározott részét a felperesnek használatra alkalmas állapotban átadja. Önmagában az, hogy a szerződésben a területen folytatandó gazdasági tevékenységet mint célt megjelölték, nem tekinthető olyan szerződésben rögzített követelménynek, amelynek folytatását, működését az alperes biztosítani volt köteles. Ezt az értelmezést erősíti a bérleti szerződés 4.) pontja, mely szerint a felperes vállalt kötelezettséget a működéshez szükséges hatósági engedélyek beszerzésére. Az alperes akkor teljesített nem szerződésszerűen, amikor a művelés alól kivett területet adta bérbe, holott a terület erdő besorolású volt, ez pedig a határozatokból kiderülően az alperes hibájából nem került átvezetésre. A terület átminősítése azonban megtörtént, a felek az ezen időre eső használati korlátozás okából egymással megállapodtak. Mindezek alapján az alperes a szerződésben vállalt kötelezettségeit részben teljesítette, illetve a hibát kiküszöbölte, ebből kifolyólag az alperes használatra alkalmas területet bocsátott a felperes rendelkezésére, vagyis szerződésszerűen teljesített. Erre tekintettel a szerződésszegésre alapított keresetet az elsőfokú bíróság elutasította.

Az elsőfokú ítélet rögzítette még, hogy a felperes 2004. május 24-én adta vissza az alperes birtokába a területet, ezért a Ptk. 423. §-a alapján köteles ezen időpontig a hátralékos bérleti díjat, illetve a használati díjat megfizetni.

Az ítélet ellen a felperes élt fellebbezéssel kérve elsődlegesen az elsőfokú bíróság döntésének megváltoztatásával a keresetnek történő helyt adást és azt, hogy az ítélet tábla a viszontkeresetet utasítsa el. Másodlagosan a Pp. 252. § (3) bekezdése alapján az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára való utasítását indítványozta.

A felperes a Ptk. 424. § (1) bekezdése, a 425. § (1) bekezdése, valamint a perbeli időszakban hatályban volt Ptk. 277. § (1) bekezdése alapján hangsúlyozta, hogy különbséget kell tenni a bérlemény rendeltetésszerű használatra, illetve a szerződésnek megfelelő használatra való alkalmassága között. A perbeli bérleti szerződés a szerződés célját határozottan és egyértelműen rögzíti annak 3.) pontjában, ezt erősíti a 25.) pont is. Az a tény, hogy a szerződés 4.) pontja a bérlőt a működéshez szükséges hatósági engedélyek beszerzésének kötelezettségével terheli, nem jelenti, hogy ezen túlmenő kötelezések és kötelezettségek is az ő oldalán jelentkeznek. Az elsőfokú ítéletnek az a megállapítása, miszerint a szerződésszerű használat kritériumát önmagában a használat lehetőségének a biztosítása, illetve a birtok átadása kielégíti, téves, mert ellentétes a Ptk. tételes jogi rendelkezéseivel, de a létrejött bérleti szerződés tartalmával is. Ezzel szemben az ingatlan rendeltetésszerű használatra akkor alkalmas, ha a rendeltetésének megfelelő

műszaki-fizikai állapotban van, illetve az ingatlanra vonatkozó hatályos jogi normák lehetővé teszik az ingatlan rendeltetésszerű használatát. Tény, hogy a telephely-engedélyt a kibocsátó hatóság visszavonta, ennek oka pedig az alperes 35/1999. (XI. 5.) számú ÖKT rendelete volt, vagyis egy olyan körülmény, amely a felperes magatartásától, személyi, üzleti viszonyaitól független, és egyértelműen az alperes érdekkörében található. A Pest Megyei Közigazgatási Hivatal 31-4696/2002. számú határozatát pedig - mivel az jogerőre emelkedett - az alperes nem vitathatja. A Ptk. 277. § (4) bekezdése, valamint a Ptk. 4. § (1) bekezdése szerinti együttműködési kötelezettségét az alperes megszegte, mert a telephely-engedély kiadásához szükséges jogszabályi változtatást nem végezte el. Az alperesre ugyanis a bérleti szerződésből az a kötelezettség háramlott, hogy saját eszközeivel segítse elő a szerződésben rögzített célt, azaz az ingatlan hulladékgazdálkodásra történő felhasználását.

A felperes kiemelte, hogy a bérleti szerződés 1.) pontja szerint az ingatlan hiteles tulajdoni lapja a szerződés 1. számú mellékletét képezte. A tulajdoni lap szerint az ingatlan ipari terület volt, az alperes a bérleményt ekként adta bérbe. Valójában az ingatlan 2001. február 22-től 2002. június 1-ig erdőnek minősült, ezért nemcsak hogy hulladékgazdálkodási célra, de általában mindenféle ipari célra alkalmatlan volt, mivel az erdőkre vonatkozó jogi szabályozás ilyen jellegű tevékenység végzését egyértelműen kizárja. A felek az erdő művelési ágból való kivonással kapcsolatban a költségekről, bírságokról, illetve a felperesi használat korlátozottsága miatti bérelengedésről állapodtak meg, de a felperesi károk megtérítéséről nem. Éppen ezért az a körülmény, hogy az alperes mint bérbeadó a művelés alóli kivonást elintézte, a szerződésszegés miatti kárigényt nem érinti, sőt annak jogi alapjait kétségtelenné teszi. Megállapítható tehát, hogy 2002 júniusáig az erdő művelési ág miatt nem volt alkalmas az ingatlan a rendeltetésszerű használatra, 2002. július 1-től kezdve pedig azért nem, mert az a településszerkezeti terv alapján ipari célú felhasználásra általában volt alkalmatlan. Az alperes azon magatartása, hogy elmulasztotta informálni őt arról, hogy az ingatlan erdő művelési ágba tartozik, továbbá hogy a hatályos településszerkezeti terv értelmében ipari tevékenységre alkalmatlan, egyértelműen a Ptk. 205. § (4) bekezdésébe, illetve a 4. § (1) bekezdésébe ütközik.

A felperes a viszontkeresettel kapcsolatban fellebbezésében arra hivatkozott, hogy a bérbeadó saját szerződéses szolgáltatását nem teljesítette, ezért részére elmaradt bérleti díj nem jár. Az eredeti állapot objektíve nem állítható helyre, mivel az alperes időközben értékesítette az ingatlant, és az új tulajdonos kereskedelmi központot létesített ott. A felperes csatolta a perbeli ingatlan új keletű tulajdoni lapját a tulajdonosváltás bizonyítására, valamint fényképekkel igazolta azt is, hogy a telekingatlant az új tulajdonos beépítette. Ehhez képest az eredeti állapot helyreállítására vonatkozó elsőfokú ítéleti rendelkezés - amelyet a bíróság nem is indokolt - a fellebbezés szerint végrehajthatatlan.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte bejelentve a másodfokú eljárásra vonatkozó perköltség-igényét is.

Hangsúlyozta, hogy az önkormányzat a bérleti szerződésben vállalt kötelezettségének eleget tett, a felperes jelen peres eljárással saját felróható magatartásának az eredményét kívánja áthárítani. Az elsőfokú bíróság a bérleti szerződés 3.) és 4.) pontját helyesen értékelte együtt. A felperes nem nyújtott be olyan bizonyítékot, amely alátámasztotta volna, hogy ő a 3.) ponttal kapcsolatban bármilyen konkrét kötelezettséget vállalt volna. Ehhez képest a felperes nem szólította fel valamely konkrét kötelezettsége teljesítésére, nem igényelt új területet, továbbá a szerződés felmondását megelőzően a szerződés módosítását sem kezdeményezte. Önmagában az, hogy a szerződésben a bérelt területen folytatandó gazdasági tevékenységet mint célt megjelölték, nem tekinthető olyan szerződésben rögzített követelménynek, amely folytatását, működését az alperes biztosítani volt köteles. A felek között nem együttműködési megállapodás jött létre, a felperes a bérleti díj ellenében kizárólag a szerződésben rögzített szolgáltatás nyújtása iránt léphet fel vele szemben. A felperes a bérbeadót terhelő szerződésszerű teljesítésről szóló álláspontját a szerződésben szereplő egyoldalú bérleti cél kikötésből vezeti le. Az önkormányzat azonban nem állította, hogy a területen a szükséges szakhatósági engedélyeket a felperes meg is fogja kapni, a bérlő ennek a kockázatnak a tudatában kötötte meg a szerződést és kezdte meg tevékenységét. Az önkormányzat rendelete mindenki számára megismerhető volt; az a tény, hogy a bérbeadó történetesen az önkormányzat, önmagában nem ró többletkötelezettséget rá. Erre figyelemmel hibás a felperesi érvelés a tekintetben is, miszerint elvárható lett volna az alperestől az ÖTK rendeletnek a felperes gazdasági érdekéhez történő igazítása, noha a felperes beruházása nem közügy (Ötv. 1. § (6) bekezdés). A felperes tévesen hivatkozik az együttműködési kötelezettség megsértésére olyan esetben, amikor az engedélyek beszerzése az ő terhére esik, ehhez pedig hozzákapcsolódik a jogszabályi háttér megismerése is.

Az alperes fenntartotta azt az álláspontját, miszerint a területre érvényes szabályozási terv nem zárta ki a felperes által végezni kívánt tevékenységet. A szerződésből fakadó tájékoztatási kötelezettségének eleget tett, az ingatlan-nyilvántartásban bízva kötötték meg a szerződést, bérbeadóként pedig úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben elvárható: a terület átminősítése ügyében eljár, erre az időszakra pedig a bérleti díjat elengedte.

Az alperes szerint a bérleti szerződés lehetetlenült, így az a felperesi felmondást megelőzően megszűnt: a bérleti szerződés megkötését követően került sor ugyanis olyan hatósági eljárásra és a bérlet tárgyának a rendeltetését befolyásoló módosulásra, amely folytán a bérleti szerződés teljesítése lehetetlenné vált, azaz a szerződéses cél megghiúsult. Ezért pedig őt felelősség nem terheli, hiszen nem felelhet egy tőle független hatóság határozatáért; melyre tekintettel az okozati összefüggés is hiányzik. Terhére egyebekben jogellenes és felróható magatartás sem állapítható meg, így a kártérítési felelősség nem áll fenn.

Az alperes továbbra is vitatta a kereset összecszerűségét, és hivatkozott a felperes kárenyhítési kötelezettségére.

Az alperes Pf.5. sorszám alatti beadványában bejelentette, hogy a perbeli ingatlan tekintetében valóban tulajdonosváltás történt, álláspontja szerint azonban ez nem képezheti akadályát a viszontkereseti kérelme teljesítésének. Tény ugyanis, hogy a

felperes nem vonult le a felmondását követően a területről, ezzel összefüggésben pedig rendelkezésre áll a perben olyan szakvélemény, amely a rekultivációra vonatkozó költségeket tartalmazza. Az eredeti állapot helyreállításával egyenértékű jogkövetkezmény a pénzbeli egyenérték megtérítése, amely a természetbeni visszaadás lehetetlensége okán alkalmazható. Az alperes utalt arra, hogy magánszakértőt bízott meg: G. I. szakértő 16.661.000 forint összegben meg is határozta a helyreállítási költségeket. A felperes ezt az összeget az eljárás során nem vitatta. Az alperes erre tekintettel a másodfokú eljárásban kérte, hogy a Pp. 247. § a) pontja alapján az ítéltábla az eredeti állapot helyreállítása helyett 16.700.000 forintban és ezen összeg után 2004. május 25-től számított késedelmi kamatokban marasztalja a felperest. Amennyiben erre a másodfokú bíróság nem látna lehetőséget, úgy azt kérte, hogy a pert e körben különítse el és az elsőfokú ítélet egyéb rendelkezéseit hagyja helyben.

Az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel nem támadott rendelkezése nem volt, ezért az ítéltábla azt teljes terjedelmében bírálta felül.

A Fővárosi Ítéltábla először azzal a kérdéssel foglalkozott, hogy a fellebbezési szakban előterjesztett viszontkereset-változtatásra a jogszabály által megengedett módon került-e sor.

Az alperes az elsőfokú eljárásban a bérleti szerződés 22.) pontjának teljesítéseként kérte a perbeli terület vonatkozásában a helyreállítást, majd a felperesi fellebbezésben e körben előadottakat elfogadva változtatta meg viszontkeresetét akként, hogy kártérítést igényel. A fellebbezéshez csatolt tulajdoni lap adatai szerint azonban az alperes már az elsőfokú tárgyalás berekesztését megelőzően tisztában volt azzal, hogy az ingatlant harmadik személynek értékesítette; az elsőfokú eljárásban beszerezett, 2006. október 19-én kelt R. M.-féle szakvélemény helyszíni szemlével kapcsolatos ténymegállapításaiból pedig az is egyértelmű volt, hogy a felperesi használatra utaló építmények, anyagok nincsenek a területen, az ingatlanon az új tulajdonos ekkor már építkezett. Az alperes mindezek ellenére a viszontkeresetét érintő jelentős tényeket nem jelentette be az elsőfokú bíróságnak, ezért a Pp. 2. § (4) bekezdésére és a 8. § (1) bekezdésére tekintettel a Pp. 247. § (1) bekezdés a) pontja jelen esetben nem alkalmazható. A felhívott jogszabályhely szerinti, utóbb beállt változásnak ugyanis nem tekinthető az a körülmény, hogy az elsőfokú eljárás tartama alatt bekövetkezett változást a felperes a fellebbezési szakban bejelentette.

A kifejtettek miatt a Fővárosi Ítéltábla a nem megengedett viszontkereset-változtatást nem vette figyelembe, ezért a továbbiakban az első fokon fenntartott, pontosított viszontkeresetet, illetve az e tárgyban hozott döntést kellett felülvizsgálnia.

A felperes fellebbezése részben alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, az abból levont következtetéseivel és az érdemi döntéssel azonban az ítéltábla nagyobb részben nem ért egyet, valamint a döntés indokait sem osztotta.

Jelen perben abban a kérdésben kellett állást foglalni, hogy a felperes által bérelt terület vonatkozásában a művelési ágban való ingatlan-nyilvántartási és tényleges helyzet közötti eltérésnek, valamint az övezeti besorolásnak mi a jelentősége, ezeknek van-e kihatása a bérleti szerződés teljesítésére és megszűnésére, illetve hogy miként értékelhető a peres felek között 2002. február 7-én létrejött egyezség. Mindezek megválaszolását követően dönthető el, hogy a felperes keresete és az alperes viszontkereste teljesíthető-e vagy sem.

A Fővárosi Ítéltábla abban az alapkérdésben, hogy a bérlet tárgyát képező ingatlan a szerződéskötéskor alkalmas volt-e szerződésszerű használatra, nem ért egyet az elsőfokú bíróság álláspontjával, miszerint a bérleti szerződés 3.) és 4.) pontjának együttes értelmezéséből következően az ott meghatározott cél nem tekinthető szerződéses követelménynek.

A Ptk. szerződéskötéskor hatályos 277. § (1) bekezdése szerint a szerződéseket *tartalmuknak megfelelően*, a megszabott helyen és időben, a megállapított mennyiség, minőség és választék szerint *kell teljesíteni*. A szolgáltatásnak alkalmasnak kell lennie arra, hogy azt rendeltetésének, illetőleg a szerződésben *kikötött vagy* egyébként a szerződéskötéskor *a kötelezett által ismert célnak megfelelően* lehessen felhasználni.

A bérleti szerződésnek az idézett § szempontjából releváns 1.) pontja szerint az ingatlan hiteles tulajdoni lapja a szerződés 1. számú mellékletét képezi, amely a szerződés elválaszthatatlan része. Ez azt jelenti, hogy a szerződés tartalmaként értékelendő a tulajdoni lap által rögzített „művelés alól kivett, ipari terület” megjelölés: vagyis a felperes ipartelep birtokba- és használatba adására szerződött.

Az 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 5. § (1) bekezdése értelmében az ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lap a bejegyzési, illetőleg feljegyzési határozat jogerőre emelkedésének időpontjától - az ellenkező bizonyításáig - hitelesen tanúsítja a bejegyzett jogok és feljegyzett jogilag jelentős tények fennállását.

Az 5. § (3) bekezdése értelmében a jóhiszemű szerző javára az ingatlan-nyilvántartás tartalmát - ellenkező bizonyításáig - akkor is helyesnek kell tekinteni, ha az a valóságos jogi helyzettől eltér. Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban jóhiszemű jogszerzőnek bizonyul az a személy, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerez jogot az ingatlanra.

A fenti jogszabályi rendelkezések alapján a felperes joggal várta el ipari terület részére történő használatba adását, aminek az alperes csak az erdőről és az erdő védelméről szóló 1996. évi LIV. törvény (továbbiakban Evt.) 65-66. §-ában szabályozott igénybevétellel kapcsolatos erdészeti hatósági eljárás lebonyolítása útján tehetett volna eleget. Az erdőterület igénybevételére azonban a bérleti szerződés megkötéséig nem került sor, holott az alperes - az Állami Erdészeti Szolgálat Budapesti Igazgatóságának 2001. november 19-i határozata indokolása szerint - korábban is tudott arról, hogy a perbeli terület tényleges művelési ága erdő. Az alperes 2002. március 7-én terjesztett elő igénybevételre irányuló kérelmet,

melynek eredményeképpen az erdészeti hatóság 2002. május 17-én kelt határozatával engedélyezte a perbeli erdőterület termelésből való kivonását. Az alperes tehát a kötelelem keletkezésekor nem teljesített szerződésszerűen: az erdő művelési ágú ingatlan vonatkozásában az erdészeti hatóság igénybevétele vonatkozó engedélyét nem adta át rögtön a felperesnek, e vonatkozásban az alperes mint kötelezett késedelme 2001. február 22-től 2002. május 17-éig fennállt. A kötelezetti késedelem jogkövetkezményeként pedig a felperes a Ptk. 299. § (1) bekezdése alapján érvényesítheti a késedelemből eredő kárát.

Az elsőfokú bíróság álláspontja ezzel szemben az volt, hogy a peres felek a terület átminősítését követően egymással megállapodtak, az ez időre eső használati korlátozottság jogkövetkezményeit rendezték.

E körben azonban jelentősége van annak, hogy a 2002. február 7-i egyeztetésen született egyezséget a felek egyike sem tartotta be: a felperes 2002. április 5-i levelében kifejezetten bejelentette az attól való visszalépését utalva arra, hogy ígéreteit a működés zavartalan folytatásának a reményében tette. Ebből, továbbá az alperes 2002. április 10-i válaszeleveléből, valamint az alperes által a jelen perben érvényesített bérleti díjak összegszerűségéből az tűnik ki, hogy a peres felek az egyezséget közös megegyezéssel felbontották. Ehhez képest pedig az alperesi szerződésszegés jogkövetkezményeinek figyelmen kívül hagyása az elsőfokú bíróság részéről indokolatlan volt.

Megállapítható tehát, hogy a felperes a bérbe vett ingatlant 2001. november 19-től (az erdőterület igénybevétele beszüntetését elrendelő erdészeti hatósági határozat meghozatalától) 2002. május 17-éig (az erdőterület termelésből kivonását engedélyező határozatig) a szerződésben meghatározott hulladék-újrafeldolgozási célra nem tudta használni, hiszen a munkavégzés jogerős hatósági határozat alapján tiltott volt, e tiltásnak pedig a felperes abból következően is eleget tett, hogy 2002. évben újabb bírságolás nem történt.

Megjegyzi az ítéletábra, hogy a perbeli területen már ott levő anyagok komposztálás céljából történő forgatása, kezelése nem minősíthető az ingatlan szerződészerű használatának, azt ugyanis a felperesnek a kárenyhítés érdekében kellett elvégeznie; teljes körű hulladékgazdálkodásra azonban (az építési-bontási hulladék újrafeldolgozását is beleértve) a peradatok szerint nem került sor.

Az ítéletábra a továbbiakban azt vizsgálta, hogy az erdőterület termelésből való kivonását követően, 2002. május 17-e után az alperes eleget tett-e szerződéses kötelezettségének a meghatározott célra alkalmas ingatlan használatának a biztosítását illetően, és ehhez képest a felperes a perbeli területet használta-e, illetve milyen módon használta.

A kereset szerint az ingatlan azért is alkalmatlan volt a szerződés szerinti célra való használatra, mert az alperes képviselő-testülete által hozott rendelet ezt kizárta. A településrendezési tervnek a telepengedély szempontjából volt jelentősége, mivel a 80/1999. (VI. 11.) Kormányrendelet 2. § (1) bekezdése szerint a rendelet mellékletében meghatározott tevékenységeket - köztük a hulladékkezelést és a

köztisztasági és településtisztasági szolgáltatásokat - telepen vagy építményben, építményrészben mint önálló rendeltetési egységben csak telepengedély alapján lehet megkezdeni vagy folytatni.

A Kormányrendelet 2001. május 12-től hatályos 10. § (2) bekezdése azonban kimondta: azok, akik e rendelet hatálybalépésekor már működő telepen végzik a rendelet hatálya alá tartozó tevékenységet, kötelesek 2002. december 31. napjáig telepengedélyt kérni.

Ez utóbbi rendelkezésből az következik, hogy a felperes 2002. május 17-től 2002. decemberéig telepengedély nélkül is folytathatta a perbeli ingatlanon a tevékenységét, ennek a lehetősége csak a 2002. december 12-én meghozott másodfokú közigazgatási határozattal szűnt meg, amely a telepengedély iránti felperesi kérelmet elutasító elsőfokú hatósági határozatot helybenhagyta. E jogerős közigazgatási határozat folytán a bérleti szerződés teljesítése lehetetlenné vált, ezáltal a szerződés megszűnt (Ptk. 312. §).

Az ítéltábla a szerződés megszűnésének időpontjára nézve tehát elfogadta az alperesi álláspontot, azzal azonban már nem ért egyet, hogy a teljesítés lehetetlenné válása egyik félnek sem róható fel.

Az alperes képviselő-testülete által meghozott 35/1999. (XI. 5.) számú ÖKT rendeletének 4. §-a szerint az ipari övezeten belül a beépítésre szánt terület lehet KG jelű övezet, ami elsősorban gazdasági célú kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgáló övezet vagy IG jelű, ami elsősorban gazdasági célú ipari építmények elhelyezését szolgálja. Az 5. § (1) bekezdése szerint a KG jelű kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású, gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

Az alperes 2002. április 10-én kelt, felpereshez szóló levelében a fenti jogszabályi rendelkezések alapján arról tájékoztatta a felperest, hogy a szabályozási tervben szereplő gazdasági, kereskedelmi övezetbe sorolás nem zárja ki a felperes által végzett - ipari - tevékenység engedélyezését. Ezt az álláspontját az alperes jelen perben is fenntartotta. A közigazgatási hatóság az alperesétől eltérő álláspontra jutott, és a vitássá nem tehető jogerős határozatával elutasította a telepengedély iránti felperesi kérelmet.

Az alperes tévesen utal arra, hogy a jogerős közigazgatási határozatot a felperesnek kárenyhítési kötelezettsége körében meg kellett volna támadnia bíróság előtt. A hivatkozott közigazgatási eljárásban az alperes szintén ügyfélként vett részt, így neki is lehetősége volt arra, hogy - a szerződésszerű teljesítés előmozdítása érdekében - a határozat bírósági felülvizsgálatát kérje.

A fentiek szerint a szerződés teljesítésének lehetetlenülése az alperes érdekkörében merült fel, ezért a Ptk. 312. § (3) bekezdése értelmében a felperes szabadul tartozása alól és követelheti kárának megtérítését.

A bérleti jogviszony jogi értékelését követően az ítéltábla a peres felek konkrét követeléseit illetően az alábbi álláspontra jutott.

A felperes kártérítési követelésén belül elsőként a perbeli ingatlanon végzett beruházásai költségeit érvényesítette. A telephely kialakításával kapcsolatos beruházások tényét, valamint azok költségvonzatát lényegében az alperes nem vitatta, egyedül azt sérelmezte, hogy a felperes burkolatépítés címén 4800 nm-rel számol az általa mért 3800 nm helyett.

Az ítélet tábla e vonatkozásban értékelte, hogy a 2003. január 18-án kelt, **Á. L.** magánszakértő által készített szakvéleményben már feltüntetésre került burkolatépítés címszó alatt a 4800 nm-es mennyiség, erre akkor az alperes észrevételt nem tett. Az ugyanezen szakértő által készített, és az elsőfokú bírósághoz 2004. szeptember 22-én benyújtott kiegészítő szakvélemény csak utal az alapszakvéleményben kimunkált beruházási költségekre, de a kifogásolt adatot kifejezetten nem tartalmazza. Az alperes ennek ellenére a 2006 januárjában előterjesztett 36. sorszám alatti beadványában kifogásolta először a magánszakvéleményben szereplő adatot, a burkolat felszámítható nagyságát; akkor, amikor a felperes a telephelyet megszüntette és a vitás négyzetméternagyság - annak felbontása folytán - már nem volt ellenőrizhető.

A Pp. 139. § (2) fordulata szerint az első tárgyaláson előterjesztendő ellenkérelemben elő kell adni az annak alapjául szolgáló tényeket és ezek bizonyítékait. A Pp. 163. § (1) és (2) bekezdése folytán a bizonyítási eljárásnak az ügy eldöntéséhez szükséges vitás tények bizonyítására kell kiterjednie. Az alperes az összecszerülésre is kiterjedő, részletes ellenkérelmét nem a gondos és az eljárást elősegítő pervitelnek megfelelő időben terjesztette elő, ez volt az oka annak, hogy a felperesi bizonyítás a megépített burkolat nagysága tekintetében lehetetlenné vált. Emiatt az ítélet tábla álláspontja szerint a bizonyítási teher megfordul: a felperesi nyilvántartáson alapuló magánszakvélemény adataival szemben az alperesnek kellett volna bizonyítania, hogy a figyelembe vehető burkolat 3800 nm volt. Az alperes részéről bizonyításra nem került sor, ezért a Fővárosi Ítélet tábla a magánszakvéleményben szereplő adatból kiindulva a felülvéleménnyel is alátámasztott 11.604.435 forintos beruházási költséget fogadta el és azt a felperes javára megítélte.

A felperes a telephely üzemeltetésével járó költségeit a 2001-2002. évekre igényelte 43.325.907 forint összegben, ez a követelése azonban alaptalan.

Az **Á. L.**-féle magánszakvéleményből kitűnően a felperes az üzemeltetési költségen belül az ingatlan bérleti díjait, a termeléshez szükséges gépek, konténerek bérleti díjait, a darológép beszerzési árát és a bérköltséget számolta el. A korábban kifejtettek közül azonban megállapítható, hogy a felperes 2001 márciusától 2001. november 19-éig a perbeli ingatlant használta, ezt követően pedig a kárenyhítés érdekében végezte komposztálási tevékenységét. A perbeli területen folyt felperesi munkavégzést a bíróság által kirendelt dr. **J. P.** igazságügyi szakértő, valamint az alperes megbízásából eljáró **G. I.** szakértő szakvéleménye is alátámasztja.

A ténylegesen folyt termelő tevékenység alapján pedig bevételnek is keletkeznie kellett, melynek nagyságára nézve a felperes nem nyilatkozott, így nem állapítható meg a bevételt meghaladó költségek összege.

Ezen túl a bíróság által kirendelt IKB részéről eljáró dr. H. E. igazságügyi szakértő által készített felülvélemény 8. oldala rögzíti, hogy a felperesnél nem volt megfelelő telephelyi nyilvántartás, majd részletesen kifejti, hogy milyen adatok birtokában lenne adható az ott megjelölt kalkuláció alapján szakvélemény a ténylegesen kárként jelentkező üzemeltetési költségekről. A felperes azonban a szakvélemény ismeretében sem tett nyilatkozatot a releváns tényekre, valamint nem tett eleget bizonyítási kötelezettségének sem (Pp. 164. § (1) bekezdés), így az üzemeltetési költségekre vonatkozó igénye megalapozatlan.

A felperes keresetében a 2003. január 18-tól 2011. február 28-ig tartó időszakra elmaradt haszon iránti igényt is érvényesített. Tekintve azonban, hogy a felperes a beruházási költségei megtérítését külön is kérte, a beruházásokból eredő, azokra eső elmaradt haszon eleve nem igényelhető, mert az kétszeres igényérvényesítésnek minősülne. Ezen túl a felperes személyes meghallgatása során előadta, hogy 2003-ban Cs-n kezdett hasonló vállalkozásba, melynek egy éven belül már jelentős forgalma volt: vagyis a perbeli ingatlanról elszállított gépekkel más telephelyen dolgozva nyereséget termelt, emiatt a saját üzleti tervéhez képest sem állapítható meg egyértelműen, hogy a felperesnek elmaradt haszna lenne.

Mindezek mellett az ítéltábla egyetért dr. H. E. igazságügyi szakértő felülvéleményével a tekintetben is, hogy az elmaradt haszonnak a felperes üzleti tervén alapuló becslése nagyon bizonytalan: nincsenek a tevékenységre vonatkozó ténytípusok, a tízéves tervnél pedig jelentős a hibaszázalék is. Ténylegesen meg nem történt események, illetve azok bevétel- és költségkihatása nem dokumentálható, a felperesi tervek elképzelések, amelyek realitása nem igazolható. Mindezek folytán a Fővárosi Ítéltábla az elmaradt haszonra vonatkozó igényt alaptalannak találta.

A felperes a bérleti szerződés 10.) pontjára figyelemmel a három havi bérleti díjnak megfelelő óvadékra (2.557.125 forint) igényt tarthat. Az alperes az óvadék átvételét nem vitatta, visszafizetését nem állította és különösen nem bizonyította.

Összegezve: a felperesnek beruházási költség és óvadék visszatérítése címén jár összesen 14.161.560 forint.

A viszontkereset vizsgálata alapján az ítéltábla az alperesi követelésekkel kapcsolatban az alábbiakat állapította meg.

Az alperes az Állami Erdészeti Szolgálatnak kifizetett 3.525.600 forint bírság megtérítését követelte a felperestől arra hivatkozva, hogy az engedély nélküli fakivágást ő követte el. Az iratok között elfekvő, bírságot kiszabó határozatokból az állapítható meg, hogy az erdészeti hatóság a felperest mint az erdő tulajdonosát bírságolta.

Az 1996. évi LIV. törvény (Evt.) 13. § (1) bekezdése szerint e törvény alkalmazásában *erdőgazdálkodó*: az *erdő tulajdonosa* vagy az erdőgazdálkodási tevékenységet folytató jogszerű használó. A 13. § (3) bekezdése értelmében az

erdőgazdálkodó a nyilvántartásba vétel nélkül is köteles e törvénynek az erdő védelmére, valamint fenntartására vonatkozó előírásainak eleget tenni.

A bírságot kiszabó határozatok indokolása szerint a döntés jogszabályi alapját az Evt. 102. § (1) bekezdés a) és f) pontjai képezték. Eszerint az erdőgazdálkodó az erdészeti hatóság határozata alapján erdőgazdálkodási bírságot köteles a határozat jogerőre emelkedésétől számított 30 napon belül a külön jogszabályban meghatározott számlára befizetni, ha erdejében neki felróható okból engedély nélküli fakitermelés történik; továbbá ha az erdőterületet engedély nélkül vagy az engedélytől eltérő módon veszi igénybe.

Az idézett jogszabályhelyben körülírt magatartást az alperes tanúsította, mivel a tényleges művelési ág ismeretében ipari területre kötött bérleti szerződést és a szerződésszerű teljesítéssel - az erdőterület igénybevételeének engedélyeztetésével - késedelembe esett.

Az erdőgazdálkodási bírságot az alperesi késedelem ideje alatt szabták ki, ily módon az alperes késedelmével magának okozott kárt, ennek a felperesre való áthárítására nincs jogalap.

Az alperesnek a perben bérleti- és használati díj iránti igénye is volt. Az alperes 43. sorszám alatti, pontosított viszontkeresetében bérleti díj iránti igényét 9.343.887 + 7.195.225 + 8.409.499 = 24.948.611 forintban, míg a használati díj iránti igényét 30.126.334 forintban jelölte meg. A beadvány és az iratok közt elfekvő számlák alapján azonban az állapítható meg, hogy ebből csupán a 2002. július 22-i keltezésű számlán szereplő 3.737.555 forint, a 2002. szeptember 20-i keltű számlán szereplő 2.803.116 forint, valamint a 2002. november 18-i keltű számlán szereplő 2.803.116 forint volt ténylegesen bérleti díjra vonatkozó számla, ezek együttesen teszik ki a 9.343.887 forintos felperesi részkövetelést.

A viszontkeresetben bérleti díjként megjelölt 7.195.225 forintos követelés valójában a 2003. április 17-én kelt, kettő darab számlán feltüntetett 5.205.880 forintos és 1.989.345 forintos használati díjak összege, míg az ugyancsak bérleti díjként feltüntetett 8.409.499 forintos követelés a 2003. június 26-i keltű számlán szereplő használati díj.

A fenti levezetés lényege, hogy az alperesnek - az általa kiállított számlák alapján - kizárólag 9.343.887 forint bérleti díjhátralék iránti igénye van, az összes további díjkövetelés a szerződés megszűnése utáni időszakra eső használati díj iránti igény.

A szerződés teljesítésének lehetetlenné válását követő időszakra előterjesztett használati díj iránti követelés teljesen alaptalan, mivel a Pest Megyei Közigazgatási Hivatal 2002. december 12-én kelt határozatát követően a felperes hulladékgazdálkodási tevékenységet az ingatlanon nem folytathatott, rendeltetésszerű használat hiányában pedig a használati díj iránti követelésnek jogalapja nincs. A szerződésben meghatározott célra nem alkalmas ingatlan eredeti állapota helyreállításának a hiánya pedig nem fogható fel használati díjat megalapozó birtoklásként.

A bérleti díjat illetően az alperes által igényelt 9.343.887 forint éppen 10 havi bérnek felel meg, az erre vonatkozó számlák 2002. évre szólnak.

A felperes a bérleti díjakkal kapcsolatban már keresetlevelében előadta, hogy 2001-ben 1.704.750 forint túlfizetése volt, továbbá a decemberi bérleti díjat is megfizette 852.375 forint összegben, holott akkor a tevékenységét (az erdészeti hatóság 2001. november 19-i határozata folytán) már nem tudta folytatni.

A keresetlevélben rögzített tényelőadást az alperes nem vitatta, ezért a fenti két összeg a felperesnek visszajár figyelemmel a Pp. 163. § (1) bekezdésére, valamint a Ptk. 428. § (1) bekezdésére.

A felperes az ingatlant a 2002. május 17-i erdészeti hatósági határozat meghozataláig rendeltetésszerűen nem használhatta, ezért a Ptk. 428. § (1) bekezdés második fordulata szerint ezen ideig az alperesnek bér nem jár. Tekintettel arra, hogy a felperes ennek ellenére - az alperes 36. szám alatti beadványában rögzített elismerése szerint - 2002. év elején 2 havi bért megfizetett, ez számára visszajár. A 2002. január, február havi eső bérleti díjak befizetését alátámasztja egyebekben, hogy az alperes bérhátralék iránti követelése a 2002. március, április, május, június havi eső bérleti díjakat tartalmazó számlával indult (lásd a Budaörsi Városi Bíróság ide egyesített ügyében csatolt számlát).

Összegezve: a felperes 2002. június 1-től 2002. december végéig köteles bérleti díjat fizetni az alperesnek, mivel ezen idő alatt a használatban akadályozva nem volt. Ez 7 havi bért jelent, ami 934.389 forint/hó összeggel számolva 6.540.723 forintot tesz ki. Ebből az ítéltábla levonásba helyezte a felperesnek visszajáró 1.704.750 forintot, a 852.375 forintot és az 1.868.778 forintot, azaz összesen 4.425.903 forintot, míg az így mutatkozó különbözetre, azaz 2.114.820 forintra a viszontkereset alapos.

A felperesnek - a korábbiakban kifejtettek szerint - járó 14.161.560 forintból az ítéltábla levonta a viszontkeresetből megalapozottnak talált 2.114.820 forintot, így jön ki a 12.046.740 forintos marasztalási összeg, amit az alperes köteles a felperesnek megfizetni kamataival együtt figyelemmel a Ptk. 360. § (1) és (2) bekezdéseire, valamint a 301. § (1) bekezdésére.

Ezt meghaladó részében a kereset és a viszontkereset is alaptalan, ezért az ítéltábla a megítéltet meghaladó viszontkeresetet elutasította, illetve a kereset elutasítására vonatkozó elsőfokú ítéleti rendelkezést a megítéltet meghaladó részében helybenhagyta.

Az alperes viszontkeresete kapcsán a helyreállításra kötelezést az ítéltábla nem rendelte el, mert a másodfokú eljárásban előadottak szerint ez az igény okafogyottá vált, s egyben végrehajthatatlan is a bekövetkezett tulajdonosváltozásra és egyéb körülményekre (építkezésre) tekintettel.

Az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatása a Pp. 253. § (2) bekezdésén alapszik.

Az ítéltábla döntése folytán változott a peres felek pernyertességének-pervesztességének az aránya: a felperes az eredetileg érvényesített 424.551.435 forintos követeléséhez képest 3 %-ban, míg az alperes a viszontkeresettel érvényesített igénye tekintetében 4 %-ban lett pernyertes. A lefolytatott szakértői

bizonyítás részbeni eredménytelensége, részbeni szükségtelensége folytán a szakértői költségeket az ítéltábla nem számolta el a peres felek között, annak viselése az elsőfokú bíróság döntése szerint történik. Az elsőfokú perköltség összegét ugyanakkor - a 2002. júniusi perindításra figyelemmel - a Pp. 79. § (1) bekezdése alapján mérlegeléssel határozta meg. A le nem rótt kereseti és viszontkereseti illetékre vonatkozó rendelkezés a Pp. 253. § (3) bekezdésén alapszik.

A másodfokú perköltségre vonatkozó rendelkezés ugyancsak a Pp. 79. § (1) bekezdésén és a Pp. 81. § (1) bekezdésén nyugszik, míg a le nem rótt fellebbezési illetékre vonatkozó rendelkezés a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1), (2) bekezdésein és a 14. §-án alapul.

Budapest, 2008. július 8.

. Czukorné dr. Farsang Judit s.k.
a tanács elnöke

Dr. Szabó Klára s.k.
előadó bíró

Dr. Lukács Zsuzsanna s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: