

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Győri Ítéltábla a dr. Varga István ügyvéd által képviselt **felperesnek** a dr. Várhelyi Attila Ügyvédi Iroda, (ügyintéző: dr. Várhelyi Attila ügyvéd) által képviselt **alperes** ellen tulajdonjog megállapítása és járulékai iránt indított perében a Veszprém Megyei Bíróság 2008. február 22. napján kelt 5.P.21.282/2007/17. sorszám alatti ítéletével szemben a felperes által 18., 19. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla a megyei bíróság ítélete fellebbezett részét helybenhagyja.

A le nem rótt fellebbezési illeték a Magyar Állam terhén marad.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az alperesnek 72.000,- (Hetvenkettőezer) Ft másodfokú perköltséget, viselje továbbá a fellebbezéssel felmerült költségeit.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

1993. január 1. napjától kezdődően a felperes több, határozott időre szóló bérleti szerződés alapján használta az alperes tulajdonában lévő **Helység 1**, ... utca - ... utca közötti közterület egy részét, melyen saját költségén vegyesbolt céljára pavilont létesített. A pavilont 2002-ben 48,65 m2, míg 2004. őszén - Lacikonyha kialakításával - 54,19 m2 alapterületűre bővítette. Legutóbb 2004. február 18. napján jött létre a felek között - a 2007. december 31. napjáig terjedő határozott időtartamra - bérleti szerződés, a bérlet tárgyaként a **helység 1-i** ... hrsz-ú ingatlan 54,4 m2 részét megjelölve. Ebben a szerződésben a felek a 2004. évi bérleti díjat 1.100,-Ft/m2/hó (59.840,-Ft/hó) összegben kötötték ki, azzal, hogy a bérbeadó alperes jogosult volt a díjat minden év január 1. napjától emelni, feltéve, ha a tárgyévet megelőző év november 30. napjáig az emelt díjat írásban közli. A szerződés 10. pontjában a felek kikötötték, hogy a bérelt területre a bérlőnek a pavilon építésével tulajdonjoga nem keletkezik.

Az alperes az ÁFA törvény módosítása miatt a 2004. évre ÁFA-val növelt bérleti díjat igényelt; 2004. szeptember 21-én a 2005-2006. évi díjat 1.1155,-Ft/m²+ÁFA/hó összegben közölte. Az alperes képviselő testületének bizottsága a bérleti díjat 2007. január 1. napjától 2.000,-Ft/m²+ÁFA/hó összegben, míg a képviselő testület 2008. január 1. napjától 3.000,-Ft/m²+ÁFA/hó összegben határozta meg. A felperes ezeket a díjemeléseket nem fogadta el és a szerződés megkötésétől változatlan összegű bérleti díjat fizetett havonta.

A felek között a bérleti szerződés 2007. december 31. napján - újabb szerződés kötése hiányában - megszűnt.

A felperes módosított keresetében kérte annak megállapítását, hogy az általa bérelt ingatlanrészben létesített 54,19 m² alapterületű építmény a Ptk. 97. §. (2) bekezdése alapján a felperes tulajdona, míg az építmény által elfoglalt földrészletre a Ptk. 155. §-a alapján földhasználati jog illeti meg. Ezzel összefüggésben kérte az építmény ingatlan-nyilvántartási térképi feltüntetésére vonatkozó közigazgatási eljárásban az alperes jognyilatkozatának a Ptk. 5. §. (3) bekezdése alapján a pótlását. Harmadrészt az építmény bontására kötelezése esetére kérte az alperest kártérítés megfizetésére kötelezni. A pavilon bontásából eredő kárát a bontási költségben, a bontás következtében előálló értékcsökkenésben és a bontás alatti elmaradt jövedelmében jelölte meg, összegét azonban nem közölte. Ezentúl keresetében kérte annak megállapítását is, hogy az alperessel megkötött területbérleti szerződés tárgya nem az abban feltüntetett **helység 1-i ... hrsz-ú ingatlan** egy része, hanem a ... hrsz-ú ingatlan része.

Az alperes ellenkérelmében azt nem vitatta, hogy a bérleti szerződés tévesen tartalmazza a részben bérelt ingatlan helyrajzi számát, az - helyesen - telekalakítást követően a ... hrsz. Ezentúl a kereset elutasítását indítványozta, előadva, hogy - nem vitásan - a felperes által létesített építmény a felperes tulajdona, de - mivel a felperesnek a bérleti szerződés biztosított jogcímet az ingatlan használatára - az építmény létesítésével a bérelt ingatlanon sem tulajdonjoga, sem pedig földhasználati joga nem keletkezett. Védekezése szerint a tulajdonjog megállapítása iránti kereset teljesítését az is kizárja, hogy a bérelt ingatlan - a helybeli legkisebb teleknagyság miatt - nem osztható meg, ezért kizárt a földterület egy része felperesnek eladása. Ezért szükségtelen az építmény feltüntetésére irányuló változási eljárás is, így a változási vázrajz aláírását nem kívánta.

Az alperes egyben viszontkeresetet terjesztett elő a felperes 2007. december 31. napjáig lejárt 2.043.166,-Ft bérleti díj hátraléka, valamint annak középidoarányos kamata; illetve 2008. január 1. napjától havi 130.560,-Ft használati díj megfizetése iránt. Kérte továbbá kötelezni a felperest a bérelt ingatlan 30 napon belüli kiürítésére, az általa létesített pavilon lebontására és az ingatlanrész birtokba adására a Ptk. 433. §. (2) bekezdése alapján.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével_ megállapította, hogy a bérleti szerződés tárgyát az **helység 1-i ... hrsz-ú ingatlan** képezte. Kötelezte a felperest 1.295.548,-Ft hátralékos bérleti díj, valamint annak a 2006. augusztus 11. napjától a kifizetés napjáig járó késedelmi kamata, valamint 2008. március 1. napjától az ingatlan kiürítéséig havi 65.987,-Ft használati díj megfizetésére. Kötelezte ezentúl a felperest a bérelt ingatlanrész 90

napon belüli kiürítésére, az építmény elbontásával és az ingatlan alperes birtokába adásával. Ezt meghaladóan a keresetet és a viszontkeresetet elutasította, rendelkezett a felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt kereseti illetékről, pártfogó ügyvéd díjáról és az alperes perköltsége viseléséről.

Határozata indokolásában vizsgálta, hogy fennállanak-e a Ptk. 97. §. (2) bekezdésében meghatározott - a föld tulajdonjától elváló - építmény tulajdonjoga megállapítására vonatkozó feltételek. Úgy értékelte, hogy az ehhez szükséges írásbeli megállapodás a felek között nem jött létre, - az építmény létesítésére hozzájárulást tartalmazó - bérleti szerződés ilyennek nem tekinthető, az külön kikötést tartalmaz az építmény bérlet megszűntekori lebontására. Tévesnek találta a felperes azon hivatkozását, hogy tulajdonjogot keletkeztető joghatással járna az alperes építésügyi hatóságának pavilon bővítésére vonatkozó építési engedélye. Így a bérleti szerződés megszűntére figyelemmel a Ptk. 193. §. (1) bekezdése alapján kötelezte a felperest a kiürítésre és a „kártalanítás” nélküli eredeti állapot helyreállítására.

Az elsőfokú bíróság az alperes hátralékos bérleti díj megfizetésére irányuló viszontkeresete alapján vizsgálta a felperes által fizetendő bérleti díj mértékét. A felek jogviszonyára a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Lt.) szabályait tartotta irányadónak és rámutatott, hogy ezen törvény 36. §. (2) bekezdése és 38. §. (1) bekezdése szerint a helyiség bérleti díj mértékében a felek szabadon állapodnak meg. Tekintve, hogy a felek között polgári jogi jogviszony jött létre az alperes nem volt jogosult a bérleti díj - képviselőtestületi- és bizottsági határozattal történő - egyoldalú felemelésére, így a 2005.-2008. évekre a felperes által fizetendő bérleti díjat a felperes által az elsőfokú eljárás során elfogadott mértékben határozta meg. Ennek figyelembevételével a felperesnek 1.295.548,-Ft bérleti díj hátraléka keletkezett, mely, valamint a kiürítésig esedékes használati díjak megfizetésére a felperest kötelezte.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést - elsődlegesen - az elsőfokú bíróság ítélete részbeni megváltoztatása, az alperes viszontkeresetének 135.760,-Ft hátralékos bérleti díjon túli elutasítása és a keresetének való helyt adás; - másodlagosan - a hátralékos bérleti díj megfizetésére kötelező elsőfokú ítéleti rendelkezés hatályon kívül helyezése, és ebben a körben az elsőfokú bíróság újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasítása iránt.

Elsődleges fellebbezési kérelme alapjaként azzal érvelt, hogy a Ptk. 97. §. (2) bekezdése, valamint 137. §. (2) bekezdése alapján - ráépítés útján - megszerezte a bérelt **helység 1-i ...** hrsz-ú ingatlan tulajdonját, tekintve, hogy az általa épített pavilon forgalmi értéke lényegesen meghaladja az ingatlan forgalmi értékét. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság nem vizsgálta az építmény és földterület forgalmi értéke egymáshoz viszonyított arányát és nem vette figyelembe, hogy a felperes az ingatlant több mint 10 éve használja. Úgy vélte, hogy az ítélkezési gyakorlat szerint a ráépítés következményeit kell alkalmazni, amikor a ráépítés a tulajdonos engedélyével történik.

Másodlagos fellebbezési kérelmében a felek közötti bérleti szerződés bérleti díjra vonatkozó kikötését kifogás (Ptk. 236. §. (3) bekezdés) útján megtámadta, hivatkozva a bérleti díj feltűnő értékkülönbségére, annak indokolatlanul magas voltára. (Ptk. 201. §. (2) bekezdés) Az általa elfogadhatónak tartott bérleti díjat a 2004. évben havi 25.000,-Ft-ban, 2005-ben havi 26.000,-Ft-ban, 2006-ban havi 27.000,-Ft-ban és 2007-ben havi 28.000,-Ft-ban jelölte meg. Mivel az így számítható teljes bérleti díjból, 1.272.000,-Ft összegből már megfizetett 1.136.246,-Ft-ot, az alperes viszontkeresetének 135.760,-Ft lejárt bérleti díjon túli részét kérte elutasítani. Egyben a helyi piaci viszonyok, a felperes gazdasági tevékenysége és a bérelt terület mérete alapján indokolt bérleti díj megállapítására ingatlanforgalmi szakértői bizonyítást indítványozott.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítélet helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltségben marasztalását indítványozta. Kiemelte, hogy a bérleti szerződés alapján az alperes időlegesen adta a felperes használatába a területet, ezért is azon olyan könnyűszerkezetes felépítmény készült, amely az állag kisebb sérelme mellett eltávolítható.

A fellebbezés nem alapos.

Az ítélet tábla megállapította, hogy az elsőfokú bíróság érdemben helyes jogkövetkeztetéssel tartotta alaptalannak a felperes tulajdonjog- és földhasználati jog megállapítása iránti keresetét, egyben jogszerűen kötelezte a felperest a bérelt terület rész - építménye bontásával - történő kiürítésére. Ugyanakkor a felperes megtámadási kifogása a másodfokú eljárásban eljárásjogi okból nem volt elbírálható.

A felek között 2004. február 18. napján területbérleti szerződés jött létre határozott időre (azaz: időleges használatra), ideiglenes építmény (pavilon) elhelyezésére. Nem kétséges, hogy a bérelt ingatlanrész nem minősül az Lt. 2. számú melléklete 1., 12. pontjai szerinti lakásnak, avagy nem lakás céljára szolgáló helyiségnek, így arra a dologbérlet (Ptk. XXXVII. fejezet) szabályait kellett megfelelően alkalmazni, nem pedig - az elsőfokú bíróság által felhívott - lakás- és helyiségbérlet (Lt.) szabályait.

A Ptk. 97. §. (2) bekezdése alapján az épület (építmény) földtulajdontól elváló (osztott) tulajdonjoga a földtulajdonossal kötött írásbeli megállapodás, avagy törvény (Ptk. 137. §. (2) bekezdés) alapján jöhet létre; ezekben az esetekben az épület tulajdonosát az épület fennállásáig a földrészletre használati jog illeti meg. (Ptk. 155. §.)

Jelen esetben - az egyébként is határozott időre létrejött - bérleti szerződés több rendelkezése kihangsúlyozza a területbérlet ideiglenes jellegét, így felmondás esetére meghatározza a bérlő bontási kötelezettségét (7., 8. pont), továbbá a bérlő tulajdonjoga kizárását (10. pont). Ezért az elsőfokú bíróság állásfoglalása helyes arra nézve, hogy a felek között semmilyen írásbeli megállapodás nem jött létre az osztott tulajdon és a felperes földhasználati joga keletkezésére.

Ugyanakkor a bérleti szerződés megkötésének ténye, valamint annak említett rendelkezései - különösen: a 10. pontja - azt is kizárják, hogy a bérlő pavilon építésére a ráépítés törvényi következményeit lehessen alkalmazni. (PK. 7. számú állásfoglalás I. pont) Ezért a fellebbezés érvelésével szemben nincs jelentősége és nem is vizsgálendő, hogy a felperes által létesített építmény értéke hogy viszonyul az elfoglalt ingatlanrész értékéhez.

Tekintve, hogy a pavilon építésre a ráépítés jogkövetkezményei nem alkalmazhatóak nincs annak sem jelentősége, hogy a felperes által létrehozott lacikonyha és vegyesbolt ideiglenes avagy tartós fennmaradásra szolgáló építménynek (Ptk. 686. §.) minősül-e. (BH 2002/355.) Megjegyzi az ítéletábra: a felperes fellebbezési tárgyalási nyilatkozataiból, valamint az elsőfokú iratoknál elfekvő 2002. május 25. és 2004. június 4. napján kelt építési engedélyezési tervek műszaki leírásaiból minden további bizonyítás nélkül megállapítható, hogy a felperes könnyűszerkezetes, a talajhoz szögvas rudakkal kapcsolt ideiglenes építményt létesített, ezért a felperes sem a bérlet ingatlanrész tulajdonjogát, sem pedig földhasználati jogát nem szerezhette meg.

A felperes fellebbezésében a másodfokú eljárásban előterjesztett megtámadási kifogás az alperes bérleti díj megfizetése iránti viszontkeresetével szembeni ellenkövetelésnek (Pp. 139. §.) minősül. Az érvénytelenségi kifogást ugyan a Pp. ellenkövetésként nem említi, azonban annak - eljárásjogi - lényege a beszámítási kifogással azonos, amennyiben az eredményes kifogás a kereset részbeni, vagy teljes elutasításához vezethet.

Az érvénytelenségi kifogás másodfokú eljárásban előterjeszthető, a Pp. 147. §-a csak a viszontkereset másodfokú előterjesztését zárja ki, míg a Pp. 247. §-a a keresetváltoztatást és a beszámítási kifogás előterjesztését szorítja korlátok közé a fellebbezési eljárás során.

Ugyanakkor az érvénytelenségi kifogás - előzmény nélküli - másodfokú előterjesztésével kapcsolatban is érvényesül a Pp. 235. §. (1) bekezdése II-III. mondatában meghatározott korlátozás. Ugyanis az érvénytelenségi kifogást tartalmazó ellenkövetelést a Pp. 121. §. (1) bekezdés c.) pontjában meghatározott tartalmi elemekkel kell előterjeszteni, határozottan megjelölve az érvényesíteni kívánt jogot, az annak alapjául szolgáló tények és azok bizonyítékai előadásával, csakúgy, mintha a fél beszámítási kifogást terjesztene elő. (Legfelsőbb Bíróság Gfv.X.30.430/1998/6, Győri Ítéletábra Gf.II.20.264/2006/4., Pf.IV.20.339/2006/3.)

A Pp. 253. §. (1) bekezdése II-III. mondata szerint a fellebbezésben új tény állítására, illetve új bizonyíték előadására kizárólag abban az esetben kerülhet sor, ha erről a fél csak az elsőfokú határozat meghozatalát követően szerzett tudomást (és az - elbírálása esetén - reá kedvezőbb határozatott eredményezett volna), illetve ha az elsőfokú határozat jogszabálysértő voltának alátámasztására irányul. Ez utóbbi esetben azonban a másodfokú bíróság a felülbírálat során az új tény, illetve bizonyítékot csak akkor veheti figyelembe, ha előterjesztése az elsőfokú eljárásban nem a fél mulasztása folytán maradt el. A Pp. 141. §. (2) bekezdéséből kitűnően ugyanis a fél köteles tényállításait, nyilatkozatait, bizonyítékait (a per állása szerint) a gondos és az eljárást elősegítő pervitelnek megfelelő időben előadni, illetve előterjeszteni. Ha a tényállítások, nyilatkozatok előadásával és a bizonyítékok

előterjesztésével e kötelezettség ellenére alapos ok nélkül késlekedik, a bíróságnak előadásainak bevárása nélkül kell határoznia.

Azokat a tényállításait és bizonyítékait tehát, amelyeket az elsőfokú eljárásban meg sem kísérelt előadni, a fél a másodfokú eljárásban nem hozhatja fel (BH 2003/204).

Jelen esetben a felperes a bérleti díj megtámadási kifogásban állított indokolatlan magas voltáról kétségtelenül tudhatott már az elsőfokú eljárás során is, hiszen éppen emiatt nem teljesítette az évről-évre emelt bérleti díjat. Ennek ellenére a Ptk. 201. §. (2) bekezdésének releváns tényeit az elsőfokú eljárásban - jogi képviselte ellenére - nem adta elő, így az elsőfokú bíróság a Pp. 3. §. (3) bekezdése szerint a bizonyítandó tényekre (a szakértői bizonyítás szükségességére) ki sem oktathatta. A Pp. 3. §. (3) bekezdése alapján pedig a bíróságot nem terheli kioktatási kötelezettség azokra a releváns tényekre, amelyekkel a fél a viszontkeresettel szemben védekezhetsen. A tájékoztatási kötelezettség csak a fél által előadott - és a másik fél által vitatott - ügyben releváns tényekre terjed ki.

Így a felperes a bérleti díj feltűnő értékkülönbsége tényei előadásával és a szakértői bizonyítás indítványozásával az elsőfokú eljárásban alapos ok nélkül késlekedett, ezért a Pp. 235. §. (1) bekezdése korlátaiba ütköző megtámadási kifogása a fellebbezési eljárásban nem bírálható el.

A felperes az elsőfokú eljárás során, a 2008. február 15. napján megtartott tárgyaláson keresetét úgy terjesztette ki, hogy a pavilon bontására kötelezése esetén kártérítést igényelt, az ebben az esetben előálló vagyonsökkenését részletezve. Az elsőfokú bíróság ugyan a kártérítési keresettel kapcsolatban elmulasztotta a jogvita kereteit tisztázni és nem hívta fel a felperest a kiterjesztett kereset összege (Pp. 121. §. (1) bekezdés e.) pont) meghatározására. Azonban ítéletében a kártérítési keresetről határozott, azt elutasítva. Az elsőfokú ítélet ezen rendelkezése ellen fellebbezés nem érkezett, így az jogerőre emelkedett (Pp. 228. §. (4) bekezdés). A felperes kártérítési keresetét elutasító jogerős elsőfokú ítélet pedig kizárja, hogy a felperes ugyanabból a ténybeli alapból származó ugyanazon jog iránt új keresetet indítson. (Pp. 229. §. (1) bekezdés)

Az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítélete fellebbezett részét a Pp. 253. §. (2) bekezdése alapján hagyta helyben.

A fellebbezés eredménytelen volt, így a felperes a Pp. 78. §. (1) bekezdése alapján viselni tartozik az alperes másodfokú eljárásban felmerült - ügyvédi munkadíjból álló - perkölségét, melynek összegét az ítélet tábla a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §. (2), (5)-(6) bekezdései alapján az ÁFA-val növelt 72.000,-Ft-ban határozta meg. Ugyanezen okból a felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt fellebbezési illetéket - a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13., 14. §-a szerint - a Magyar Állam viseli.

Győr, 2008. december 10. napján

Dr. Zámbo Tamás sk.
a tanács elnöke

Dr. Ferenczy Tamás sk.
előadó bíró

Dr. Maurer Ádám sk.
bíró

A kiadmány hiteléül:
Kiadó: