

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Bíró Péter ügyvéd (Tímár és Bíró Ügyvédi Iroda, 1055 Budapest, Szalay u. 13/a.) által képviselt felperes neve (**felperes címe**) felperesnek - a dr. Szentmártony Kristóf ügyvéd (1051 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky u. 22. II/12.) által képviselt **alperes neve (alperes címe)** alperes ellen kártérítés megfizetése iránt indult perében a Fővárosi Bíróság 2009. március 10. napján meghozott 47/T.P.26.357/2008/5. szám alatti ítélete ellen a felperes részéről 7. és 8. sorszám alatt, míg az alperes részéről 6. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezését részben megváltoztatja, a felperes keresetét teljesen elutasítja és a felperes által az alperesnek fizetendő elsőfokú perköltség összegét 1.060.000 (egymillió-hatvanezer) forintra felemeli.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt az alperesnek 125.000 (százhuszonötezer) forint másodfokú perköltséget, és térítsen meg az államnak külön felhívásra az alperes illetékfeljegyzési joga folytán feljegyzett 143.500 (száznegyvenháromezer-ötszáz) forint fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes fenntartott keresetében 20 millió forint és ezen összeg 1995. január 1-től a kifizetésig járó törvényes kamata megfizetésére kérte kötelezni az alperest a Ptk. 339. § (1) bekezdése alapján. Bejelentette perköltség-igényét is.

A felperes keresetében előadta, hogy a Budapest III. Kerületi Önkormányzat tulajdonában volt perbeli ingatlanok 1981 óta álltak a használatában, a vele kötött bérleti szerződések alapján ott vas-műszaki kereskedést üzemeltetett. E

tevékenységét 1992 óta egyéni vállalkozóként végezte. Az önkormányzat ezen ingatlanokra 1992-ben a neki tett ígéretei ellenére nem vele, hanem az alperessel kötött adásvételi szerződést. Ezt a felek 1993-ban ugyan felbontották, de végül 1994. január 5-én ismét adásvételi szerződést kötöttek, amely alapján az alperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került. A Budapest III. Kerületi Önkormányzat határozataival elutasította a jogutódlás biztosítására irányuló kérvényeit: az emiatti jogos kárigénye ismeretében a perbeli területet önként nem ürítette ki. Az alperes ugyanakkor az önkormányzattal 1994. szeptember 21-én aláírt adásvételi szerződés-kiegészítésre hivatkozva őt a birtokolt területéről kirakta, az önkormányzat által e célra biztosított területre erőszakkal átpakolta a holmiját lerombolva az ingatlanon lévő építményeit is. A károsodás három lépcsőben történt: 1994 tavaszán ingóságainak a perbeli területen történt összezsúfolásával, majd 1995 tavaszán az ingóságoknak a másik területre történt átszállításával, végül 1995 augusztusában az építményei lerombolásával, a bennük lévő árukészlet elszállításával. Mindezek folytán a következő kárai keletkeztek:

- 11.500.000 forint - az építményeiben keletkezett kár,
- 5.581.557 forint - az eltűnt áruk értéke,
- 9.966.557 forint - a sérült áruk értékcsökkenése,
- 857.211 forint - az egyéb tönkrement irodafelszerelések értéke,
- 774.000 forint - a kárelhárítással felmerült költségei.

Álláspontja szerint ha volt is a terhére szóló jogerős bontási határozat, az nem hatalmazta fel az alperest arra, hogy a bontást ténylegesen elvégezze, ennek megvalósítása jogellenes magatartásnak minősül. Ő maga azért nem tett eleget a bontási határozatnak, mert úgy ítélte meg, hogy elővásárlási joga van és várta a bíróság döntését. Megjegyezte: ha az épületeket szakszerűen bontották volna el, úgy máshol felhasználható anyagokat lehetett volna nyerni belőle, a bontás azonban szándékosan barbár módon történt.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte és perköltséget igényelt. Vitatta a jogalapot és az összecszerűségeket is.

Előadta: a tulajdonában lévő perbeli ingatlant a felperes évekig jogalap nélkül használta, a jogerős hatósági határozatoknak sem a kiürítés, sem a bontás tekintetében nem tett eleget ezzel akadályozva őt tervezett beruházásai megvalósításában. Az ingatlanán lévő építmények bontását és az ingóságok elszállítását a tulajdonosként őt megillető birtokbavétel kapcsán végezte el; erről a felperest értesítette, aki közreműködni lett volna köteles. A kiürítésre egyébként a környezetvédelmi kár megelőzése érdekében is szükség volt. A felperesnek a jogerős hatósági határozat alapján a bontást saját költségén el kellett volna végeznie, erre figyelemmel a felépítmény reális forgalmi értékkel nem bírt. Emellett a felperest terhelő bontási és elszállítási költség messze meghaladja az épület műszaki értékét. Egyebekben a felperes azt sem bizonyította, hogy a felépítmény tulajdonosa lenne.

Az eltűnt árukat, valamint az ingóságok sérülését a felperes tételesen meg sem jelölte, azokat nem bizonyította. Az alperes állította, hogy az áruk elszállítása kapcsán kár nem következett be. Ha esetleg ez mégis előfordult volna, akkor ezért a

szállítást ténylegesen végző D. Kft. felel. Utalt arra is, hogy a felperes kárenyhítési kötelezettségének nem tett eleget.

Arra az esetre, ha a bíróság mégis megállapítaná kárfelelősségét, az alperes beszámítási kifogást terjesztett elő. Ebben 8 millió forint összeget területhasználati díjként igényelt 1994. január 5-től 1995 októberéig; ezen belül 1994. január 5-től 1995. márciusig 4668 m² után, míg 1995 márciusától 1995 októberéig 2811 m² után, mivel előadása szerint a felperes a bérelt területen felüli területrészeket is birtokában tartott. A felperesi ingók 1995. júniustól novemberig történt őrzésének költségére 1.991.250 forintos igénye volt, a költöztetés költségeként 2.495.642 forintot és ennek 1995 októberétől számított törvényes kamatait kérte. A beruházásai kivitelezésében történt akadályozása miatt az építési költségei megnövekedésére alapított követelése - inflációs veszteség címén - 20 millió forint volt.

A felperes a beszámítási kifogást megalapozatlannak tartotta.

Álláspontja szerint az 1994. január 5-i adásvételi szerződésben az önkormányzat vállalta a birtokba adást, annak megtörténteig az alperes semmiféle tevékenységet nem végezhetett volna az ingatlanán: a szerződéskötéssel tehát nem keletkezett az építkezéshez való jogosultsága. Emiatt az építési költségnövekedésre alapított és a használati díjra vonatkozó igény jogalap nélküli. Emellett az alperes nem járt el kellő gondossággal, amikor olyan időpontban kötött vállalkozási szerződést a kivitelezésre, amikor még nem volt az ingatlan birtokában, illetve jogerős építési engedéllyel sem rendelkezett. A kiürítés és az őrzés költségeit az alperes alappal azért nem igényelheti, mert magatartása e körben jogellenes volt.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt a felperesnek 2.391.200 forintot, továbbá ennek 1995. augusztus 1-től 2001. december 31-ig évi 20 %, 2002. január 1-től 2004. december 31-ig évi 11 %, 2005. január 1-től a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatát. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az alperesnek 936.754 forint perköltséget.

Az elsőfokú ítélet jogi indokolása szerint a bíróság az alperes terhére jogellenes magatartásként értékelte, hogy a perbeli ingatlant három lépcsőben kiürítette, ezáltal önkényesen biztosította a maga számára a tulajdonosi jogosítványai folytán megillető birtoklás jogát. Az adásvételi szerződés tartalmából nem következett, hogy az önkormányzat ilyen jogosítvánnyal felruházta volna, az alperes az ingatlan kiürítését a jogellenes birtoklás tényére alapítva birtokvédelmi eljárásban vagy a bíróságtól kérhette volna. Az eladó nem vállalt kötelezettséget az ingatlan teljes birtokba adására, ugyanakkor jelezte, hogy ennek érdekében a szükséges lépéseket megteszi. Tény ugyanakkor, hogy a felperest jogerős határozat kötelezte az ingatlan kiürítésére és ennek önként nem tett eleget, ugyanakkor a felperes jogellenes magatartása nem jogosította fel az alperest arra, hogy az ingatlan kiürítését maga végezze el. Megjegyezte az elsőfokú bíróság, hogy a D. Kft. az

alperes megbízottja volt, akinek magatartásáért felel. Az elsőfokú bíróság a Ptk. 340. § (1) bekezdésére hivatkozással a felperes felróható közrehatását is megállapította a kár bekövetkeztében figyelemmel arra, hogy nem tanúsított jogkövető magatartást. Emiatt az alperesre terhesebben 20-80 %-os kármegosztást alkalmazott.

Építménykár címén **T. I.** kiegészített szakvéleményét elfogadva 4.239.000 forintos kár bekövetkeztét állapította meg, míg az eltűnt és megsérült, így értékcsökkent áruk tekintetében a keresetet bizonyítottság hiánya miatt elutasította. Elfogadta ugyanakkor **D. Z.** igazságügyi szakértő szakvéleményét a vonalhegesztő 1 millió forintos értékét illetően, továbbá elfogadta a **R. Kft.** kárbecslését a leszerelt videókamera 250.000 forintos kárértéke tekintetében is. A felperes a kárelhárítás címén felmerült kárigényének ténybeli alapját nem jelölte meg, bizonyítékait nem csatolta, ezért e körben az elsőfokú bíróság a kereseti követelésnek nem adott helyt. Utalt ugyanakkor arra, hogy az új telephely bevezetésével kapcsolatos és az elmaradt haszon iránti követelés, továbbá a nem vagyoni kárigény alaptalan volt: e körben nem bizonyított az okozati összefüggés, valamint nem vagyoni hátrány bekövetkezése sem volt megállapítható többlétevényállás bizonyítása hiányában. A kereseti követelés vonatkozásában tehát az elsőfokú bíróság összesen 5.489.000 forintos kár bekövetkeztét fogadta el, melynek 80 %-a esik az alperes terhére a kármegosztásra figyelemmel: ez 4.391.200 forintot tesz ki.

Az elsőfokú bíróság az alperes beszámítási kifogását részben találta alaposnak, csupán az építési többletköltség tekintetében. E körben **Cs. G.** kiegészített szakvéleményéből indult ki, azonban értékelte, hogy az alperes 1994. október 13-án kapta meg az építési engedélyt, tehát ezt megelőzően építkezést jogszerűen nem folytathatott. Így lényegében 1994 novemberéig építési többletköltség iránti igénye megalapozatlan. Ezen a címen a bíróság mindössze három hónapra tartotta elfogadhatónak a követelést, az 1995. év első negyedévére. Mivel a szakértő az 1995. év egészére 8 millió forintot határozott meg építőipari áremelkedésként, ezt az elsőfokú bíróság mérlegeléssel egy negyedévre vetítve 2 millió forintban fogadta el. A beszámítási kifogást ezen összeg erejéig tartotta megalapozottnak. Alaptalannak ítélte ugyanakkor a használati díj iránti alperesi igényt, mivel az alperes nem bizonyította, hogy a kiürítés megkezdése előtt ilyen jogcímen igényét érvényesítette a felperes felé vagy egyéb olyan jogviszony állt volna fenn közöttük, melyre tekintettel használati díj igénye lehetne. Önmagában az a körülmény, hogy az alperes az ingatlan tulajdonjogát megszerezte, még nem jogosította fel arra, hogy használati díjat érvényesítsen figyelemmel arra is, hogy az eladó nem vállalt szavatosságot az ingatlan teljes birtokbaadása iránt. Az elsőfokú bíróság szintén alaptalannak találta az áruk őrzésével és a kiürítési költségekkel kapcsolatos beszámítási igényt, mert ezek megfizetését az alperes az adásvételi szerződésben kifejezetten vállalta, ahol kikötésre került az is, hogy a vételárát erre tekintettel 10 millió forinttal alacsonyabb összegben jelölik meg.

Mindezek alapján az elsőfokú bíróság az alaposnak talált 4.391.200 forint felperesi követelésből levonta a beszámítási kifogásból elfogadott 2 millió forintot, és így 2.391.200 forint kártérítés megfizetésére kötelezte az alperest. A késedelmi

kamatról a Ptk. 301. § (1) bekezdése szerint rendelkezett, míg annak kezdő időpontját a keresettel egyezően határozta meg.

Az elsőfokú perköltség viselése körében rögzítette, hogy a felperes kisebb részben lett pernyertes, az előterjesztett 20 millió forint összegű igényéhez képest mintegy 10 %-ban, ugyanakkor megállapítható, hogy a szakértői bizonyítás költségeit a felek közel egyező mértékben előlegezték. Mindezek alapján a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján határozott.

Az elsőfokú ítélet ellen a felperes és az alperes is fellebbezést terjesztett elő.

A felperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság határozatának megváltoztatását akként kérte, hogy az ítélőtábla kötelezze az alperest mindösszesen 5.489.000 forint kár és annak az elsőfokú ítéletben rögzített mértékű kamatai megfizetésére, valamint utasítsa el az alperes beszámítási kifogását és kötelezze az alperest a perköltség maradéktalan megfizetésére.

A felperes álláspontja szerint tévedett az elsőfokú bíróság, amikor kármegosztást alkalmazott. Az alperesnek nem volt joga arra, hogy önhatalmúlag a perbeli területet kiürítse és onnan a tárgyakat elszállítsa, a felépítményi részeket elbontsa. Erre a lépésre az önkormányzat sem volt jogosult felhatalmazást adni az alperesnek. Kizárólag az illetékes bíróság dönthetett volna úgy, hogy kötelezi őt a terület kiürítésére, majd végrehajtó üríthette volna ki az ingatlant. Az önkormányzattal azonban a kiürítési határozat miatt perben állt a perbeli események megtörténte, vagyis nem volt olyan végrehajtható határozat, amely alapján a területet ki kellett volna ürítenie. Az pedig jogszerű, hogy egy általa vitatott határozattal szemben minden jogorvoslati lehetőséget kihasznál, még akkor is, ha számol azzal, hogy esetleg az eljáró bíróságok nem a javára döntenek. A jogorvoslati lehetőségek kimerüléséig tehát fel sem merülhet kárenyhítési kötelezettsége. Mindezekre figyelemmel a bekövetkezett károkért kizárólag az alperes felelős, hiszen teljes mértékben jogszerűtlenül járt el vele szemben, míg ő maga mindvégig jogszerű magatartást tanúsított, hiszen az alperessel nem állt jogviszonyban.

A felperesi álláspont szerint továbbá az alperes egyáltalán nem járt el kellő gondossággal akkor, amikor olyan időpontban kötött vállalkozási szerződést a kivitelezési munkákra, amikor még nem volt az ingatlan birtokában, valamint építési engedéllyel sem rendelkezett. Az ebből eredő károkat nem érvényesítheti vele szemben, hiszen számolnia kellett azzal, hogy esetleg az engedélyezési eljárás vagy az ingatlan birtokba vétele elhúzódik és ez a költségei növekedésével jár. Egyébként az alperes 1994-ben vagy legkésőbb 1995. évben elkezdhetné volna az építkezést. Az a tény, hogy az építkezését nem készítette elő megfelelően, nem róható az ő terhére. Így tehát kárt nem okozott az alperesnek, azt saját, nem kellő gondossággal megvalósított adásvétele és beruházása okozta.

A felperes külön fellebbezte az elsőfokú perköltségre vonatkozó rendelkezést is. Szerinte nem állítható, hogy kisebb arányban lett volna pernyertes, mint az alperes, ily módon a perköltség számítása jogellenes.

Az alperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet megváltoztatását akként kérte, hogy az ítélet tábla a vele szembeni keresetet teljes egészében utasítsa el és a felperest marasztalja a per költségeiben.

Vitatta az elsőfokú bíróság által alkalmazott kármegosztás mértékét, álláspontja szerint a felperesre terheesebb 80-20 % kármegosztás lenne reális. Utalt arra, hogy a felperesnek a terület használatára semmiféle érvényes joga nem volt, a jogerős hatósági határozatokkal következetesen szembeszegült. A felperesnek tudomása volt arról, hogy használati joga megszűnt, ezért rosszhiszeműségét már a korábbi eljárásban a Legfelsőbb Bíróság is megállapította. Így a Ptk. 340. § (1) bekezdése szerint nyilvánvaló, hogy nem kell megtérítenie a kárnak azt a részét, amely abból származott, hogy a felperes a kötelezettségének nem tett eleget.

Az alperes vitatta a vonalhegesztő 1 millió forintos értékére vonatkozó ítéleti megállapítást. Hangsúlyozta, hogy D. Z. szakvéleménye kizárólag a felperes által elmondottakon alapul. Egy továbbfejlesztett, új típusú vonalhegesztő ára volt 1.025.000 forint, a perben hivatkozott vonalhegesztő pedig 16 éves, erősen leamortizált és beazonosíthatatlan készülék volt.

A beszámítási kifogás vonatkozásában az alperes kifogásolta, hogy Cs. G. szakvéleménye a szerkezetkész fázisig tartalmazza csak az építkezés felperesnek felróható költségnövekedését, míg a kulcsrakész épület vonatkozásában ez nem került tisztázásra. Megalapozatlannak tartotta továbbá a figyelembe vett időszakot is, amely az építkezés elhúzódásával kapcsolatos kárra vonatkozik. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tévesen csak három hónapra tartotta elfogadhatónak az építési többletköltség iránti igényt, holott amíg a felperes használta jogellenesen a területet, addig az építési engedélyezési eljárást, a terület előkészítését és a tényleges munkákra vonatkozó szerződések megkötését nem végezhetette el. A felperes megalapozatlannak minősülő eljárási cselekményei miatt került csak 1994. október 13-án kiadásra az építési engedély.

Megalapozatlannak találta az elsőfokú bíróság használati díjjal kapcsolatos álláspontját is. A tulajdonában álló ingatlan jogellenes, jogcím nélküli használatáért ugyanis a jogellenes használonak mindenképpen kell használati díjat fizetnie. Az a hivatkozás, hogy az eladó nem vállalt szavatosságot az ingatlan teljes birtokba adása iránt, egy egészen más jogviszony körébe tartozó kérdés. Jóhiszemű birtoklás hiányában a Ptk. 195. § (3) bekezdése értelmében a felperes köteles megfizetni azoknak a hasznoknak az értékét, amelyeket beszedni elmulasztott vagy amelyeket elfogyasztott. Ingatlan esetében a hasznok megtérítésének módja a használati díj fizetése. Mindezekre figyelemmel a T. I.-féle szakvélemény szerinti 3.655.000 forintban meghatározott használati díj megállapítását kérte.

Összegezve megállapította, hogy marasztalására semmiképpen sem kerülhet sor a kereset alaptalansága, illetve a beszámítási kifogás megalapozottsága folytán, ezért kérte a per költségeire vonatkozó döntés megváltoztatását is. A felperest az eredeti, teljes kereseti kérelemhez viszonyított 5 %-os per költségekben kérte marasztalni, valamint igényt tartott a másodfokú per költségeire is.

Az elsőfokú bíróság ítéletének első fokon jogerőre emelkedett a hatályos felperesi fellebbezéssel nem támadott, 5.489.000 forintos összegben felüli, keresetet elutasító rendelkezése, ezért azt az ítélet tábla nem érinti (Pp. 228. § (4) bekezdés).

A felperes fellebbezése alaptalan, az alperesi fellebbezés alapos.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság döntésével és annak indokaival nagyobb részt nem ért egyet a következők miatt.

Az elsőfokú ítélet jogi indokolásának kiinduló pontja, hogy az elsőfokú bíróság - a felperesi állásponttal egyezően - a perbeli ingatlan kiürítését és az azon lévő ideiglenes jellegű építmények lebontását az alperes részéről károkozó jogellenes magatartásként értékelte. Ezt az álláspontot az Fővárosi Ítéltábla nem osztja.

A releváns tényállás szerint a felperes a perbeli ingatlanoknak 1986. december 31-éig volt csak a bérelője, az 1985. június 17-i kiutalás már a N. Gmk. javára szólt, amelynek a bérleti joga 1990. június 30-áig állt fenn. A Cs. Kisszövetkezet (később Cs. Kft.) javára 1990. szeptember 13-án szintén kiutalásra került a két ingatlan összefüggő területe, ezt az elsőfokú határozatot azonban a Fővárosi Főpolgármesteri Hivatal Általános Igazgatási Osztálya 1990. november 19-i határozatával megsemmisítette. Erre tekintettel 1990. június 30-át követően sem a felperesnek, sem az általa vezetett gazdasági formációknak bérleti joga a kérdéses területre nem állt fenn. Ilyen körülmények között született a Budapest III. Kerület Önkormányzata Polgármesteri Hivatalának 1993. április 28-án kelt III-3991/92. számú határozata, amely a felperest a perbeli ingatlanok kiürítésére kötelezte. E határozat 1993. október 12-i jogerőre emelkedését követően, 1994. január 5-én jött létre az alperes és a Budapest III. Kerületi Önkormányzat között az az adásvételi szerződés, amely alapján az alperes ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjogot szerzett. A Legfelsőbb Bíróság mint másodfokú bíróság Pf.IX.21.071/1998/5. számú részítéletében a releváns tényállást azzal egészítette ki, hogy a felperes az adásvételi szerződést nem támadta, ezért azt érvényesnek kell tekinteni. Ezen túlmenően a peradatokból kitűnik az is, hogy a felperes az általa hivatkozott elővásárlási joga érvényesítésére sem indított pert.

Mindezek alapján megállapítható, hogy a felperes 1993. október 12-ét (a kiürítési határozat jogerőre emelkedését) követően rosszhiszemű, jogalap nélküli birtokos volt, hiszen a fentiek miatt tisztában kellett lennie azzal, hogy a perbeli ingatlanok birtoklására nem jogosult, a használati jogcím hiánya nyilvánvaló volt.

A Ptk. 193. § (1) bekezdése szerint aki jogalap nélkül van a dolog birtokában, köteles a dolgot a birtoklásra jogosultnak kiadni.

Adott esetben a birtoklásra jogosult az alperes volt a Ptk. 365. § (1) bekezdésére és a Ptk. 98. §-ára figyelemmel, tehát a felperes köteles lett volna az ingatlanokat az ő birtokába bocsátani.

A felperes fellebbezésben is rögzített álláspontja az volt, hogy a kiürítésre csak bírósági döntés alapján, bírósági végrehajtó útján kerülhetett volna sor. Az elsőfokú bíróság ítéletének jogi indokolása ugyancsak azt tartalmazza, hogy az a körülmény, hogy a felperes önként nem tett eleget kiürítési kötelezettségének, nem jelenti azt, hogy az alperes az ingatlanok kiürítését maga végezhette el. A felperesi kárigény szempontjából azonban nem ennek van jelentősége, hanem annak, hogy az

alperes által megvalósított kiürítés a felperessel szemben birtokháborításnak minősült-e, illetve hogy a felperes ingóságaiban a kiürítés során történt-e károkozás vagy sem.

Az 1960-ban megalkotott Ptké. 64. §-a szerint a lakás bérlőjét valóban mindaddig megilleti a birtokvédelem, amíg a lakás kiürítését elrendelő jogerős határozatot végre nem hajtják. Az e rendelkezéshez fűzött indokolásból következően azonban olyan *helyiségek, épületek vagy akár területek bérelői*, akik az ingatlant nem lakásként bérlik, tehát lakásbérelőnek nem minősülnek, erre a rendelkezésre alapítottnan *különös jogvédelmet nem kaphatnak* (ld. BH 2001/525.). Ebből pedig az következik, hogy adott esetben a felperes - rosszhiszemű, jogalap nélküli birtokosként - az alperessel szemben birtokvédelemre nem volt jogosult.

Az alperes által birtokba vett ingatlanon ugyanakkor továbbra is álltak a felperes - részben ideiglenes jelleggel engedélyezett, részben hatósági engedély nélkül felépített - építményei. Ezek vonatkozásában a felperesre nézve egyrészt az 1994. április 19-én kelt és 1994. május 25-én jogerős bontást elrendelő hatósági határozat volt irányadó, másrészt a Ptk. 194. § (1) bekezdésének azon rendelkezése, miszerint a jogalap nélküli birtokos a dolog birtokának kiadásakor elviheti az általa létesített berendezési és felszerelési tárgyakat.

A bontási határozat szerint 30 nap állt a felperes rendelkezésére ahhoz, hogy építményeit a saját költségén lebontsa és a bontási anyagot elszállítsa. E kötelezettsége teljesítése során élhetett a Ptk. 194. § (1) bekezdésében biztosított elvitel lehetőségével. A felperes azonban bontási kötelezettségének sem határidőben, sem azt követően nem tett eleget, az elvitel jogát nem gyakorolta.

A Ptk. 95. § (1) bekezdése szerint a tulajdonjog kiterjed mindarra, ami a dologgal olyképpen van tartósan egyesítve, hogy elválasztással a dolog vagy elválasztott része elpusztulna, illetőleg az elválasztással értéke vagy használhatósága számottevően csökkenne (alkotórész).

A Ptk. 97. § (1) bekezdése értelmében az épület tulajdonjoga a földtulajdonost illeti meg.

Az idézett jogszabályhelyekből következően a felperes által le nem bontott építményekre az alperes mint földtulajdonos tulajdonjoga kiterjedt.

Mindezeket szem előtt tartva a Fővárosi Ítéltáblának - a felek másodfokú tárgyaláson tett azon nyilatkozatait figyelembe véve, miszerint jogvita közöttük már csak azokban a kérdésekben van, amelyeket a fellebbezéseikben megjelöltek - kizárólag abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy az elsőfokú bíróság megalapozottnan alkalmazott-e kármegosztást, a vonalhegesztő értékét helyesen állapította-e meg, valamint helytálló volt-e az álláspontja az alperes beszámítási kifogása kapcsán az építési költségnövekedést és a használati díjat illetően.

Az elsőfokú bíróság építménykár címszó alatt lényegében T. I. igazságügyi szakértő II. szakvélemény-kiegészítése alapján a bontott anyagok értékét ítélte meg a felperesnek azzal, hogy a jogkövető magatartás hiányára hivatkozással a kár 80 %-

át terhelte az alperesre. Csakhogy a felperes maga döntött úgy, hogy saját költségén nem bontja le az építményeket és az elvitel jogát szintén saját belátása szerint nem gyakorolta. Az alperes mint földtulajdonos tulajdonába került építményekre, azok anyagára a továbbiakban igényt nem tarthat: a felperes a Ptk. 340. § (1) bekezdése szerinti károsultnak nem tekinthető, ennél fogva a kármegosztás szabálya erre az esetre nem alkalmazható.

Megjegyzí még az ítéltábla, hogy a felperes úgy tartana igényt a bontott anyag értékére, hogy a bontási költséget és az elszállítási költségét nem számolja el, holott a jogerős hatósági határozat szerint a bontásnak a felperes költségén kellett volna megtörténnie.

Az elsőfokú bíróság a vonalhegesztő és a videókamera értékére vonatkozóan alkalmazott még kármegosztást, a Fővárosi Ítéltábla szerint azonban erre ezekben az esetekben sem volt szükség. Az a körülmény ugyanis, hogy a felperes rosszhiszemű, jogalap nélküli birtokos, még nem ad alapot az alperesnek a felperesi ingóságokban való károkozásra: az elszállított ingóságokban keletkezett bizonyított kár - így a vonalhegesztő és a videókamera értékcsökkenése - teljes egészében az alperes felelőssége körébe esik, e károk keletkezésében felperesi közrehatás nem mutatható ki.

Az elsőfokú bíróság a kereset alapján 5.489.000 forint összegű kárt látott megállapíthatónak, s a kármegosztás miatt ítélt meg ennek a 80 %-át. A Fővárosi Ítéltábla fentiekben kifejtett álláspontja alapján a felperesnek a vonalhegesztő és a videókamera teljes értéke jár (1.000.000 + 250.000 forint), míg a bontott anyagok értéke (4.239.000 forint) nem.

Az alperes fellebbezésében 20 %-os kármegosztást tartott indokoltnak a maga terhére, ez az elsőfokú bíróság által elfogadott 5.489.000 forintos kárérték 20 %-át, azaz 1.097.800 forintot jelentene. Az ítéltábla a fentiek szerint 1.250.000 forintot ítélt meg a felperes javára a fellebbezési kérelem korlátai között maradva.

Az alperes fellebbezésében a vonalhegesztőnek az elsőfokú bíróság által elfogadott értékét is vitatta. E körben az állapítható meg, hogy a kifogásolt értéket **D. Z.** igazságügyi gépész-szakértő szakvéleménye határozta meg, melyet az alperes már az elsőfokú eljárásban sem fogadott el. A bíróság ezért a szakértőt szakvéleménye kiegészítésére hívta fel, aki ennek eleget tett: eredeti szakvéleményét fenntartotta további indokokra utalással. Erre az alperes nyilatkozatot nem tett, a sérelmezett összegszerűséghez képest más értéket nem bizonyított. A bizonyítási teher szabályainak (Pp. 164. § (1) bekezdés és 3. § (3) bekezdés) megfelelően ezért az alperes alappal már nem kifogásolhatja a vonalhegesztő 1.000.000 forintban elfogadott értékét.

A beszámítási kifogást illetően mindegyik fél - más-más előjellel - kifogásolta az építkezési költség-növekedés címén az elsőfokú bíróság által megítélt összeget. E vonatkozásban az ítéltábla a felperesi fellebbezéssel ért egyet.

Az alperes tulajdonszerzésekor hatályos, az építésügyről szóló 1964. évi III. törvény 26. § (1) bekezdésének megfelelően építmény megépítéséhez az építésügyi hatóság engedélye szükséges.

Az akkoriban hatályos 1957. évi IV. törvény (Áe.) 77. § (1) bekezdése szerint a közigazgatási szerv elsőfokú határozata jogerős és végrehajtható, ha a határozat ellen határidőn belül nem fellebbeztek, a fellebbezésről lemondtak vagy a fellebbezést e törvény kizárja. Ugyanezen § (3) bekezdése értelmében az ügyben másodfokon hozott határozat a közléssel válik jogerőssé.

Az 1994. október 13-i építési engedélyt az elsőfokú építésügyi hatóság adta meg, amely nem vitatottan nem volt jogerős, így az az építkezés megkezdésére nem jogosította fel az építtetőt. Az alperes a perben nem adta elő és nem is igazolta, hogy az építési engedélyt megadó határozat mikor vált jogerőssé, a peradatok szerint azonban 1995 májusában az alperes ilyen jogerős határozattal még nem rendelkezett. Ehhez képest az alperesnek az általa peresített időszakban nem volt jogosultsága az építkezésre, ezért az építkezési többletköltségekre alappal nem tarthat igényt.

Megjegyzi az ítéletábra, hogy a felperes azon magatartása, hogy a jogszabály szerint rendelkezésre álló jogorvoslati lehetőségeket igénybe vette, nem tekinthető jogellenes magatartásnak.

Az ítéletábra utal még arra is, hogy egy ténylegesen megvalósult beruházás valós költségeihez képest lehetne kimutatni azt, hogy az időmúlás milyen többletköltséget eredményezett. Arra az időszakra, amely alatt az alperes a beruházásokba maga sem fektetett be pénzt, az elviekben kiszámolható többletköltség nem igényelhető. A káronszerzés tilalma folytán ugyanis a többletköltségből levonásba kellene helyezni a fel nem használt pénz betéti- vagy hitelkamatát.

A használati díjat illetően az ítéletábra alapvetően nem ért egyet az elsőfokú bíróság álláspontjával. Ahhoz ugyanis, hogy az alperes ingatlana használatáért ellenértéket követeljen a felperestől, nem szükséges a felek között szerződéses jogviszony fennállta, illetve a kiűrés megelőző igényérvényesítés sem. Ezzel szemben a felperes - a korábbiakban kifejtettek szerint - rosszhiszemű jogalap nélküli birtokos, aki a Ptk. 195. § (3) bekezdése szerint köteles megfizetni azoknak a hasznoknak az értékét, amelyeket elfogyasztott vagy beszedni elmulasztott, továbbá felelős a dologban bekövetkezett mindazokért a károkért, amelyek a jogosultnál nem következtek volna be. Haszon alatt pedig minden vagyoni előnyt érteni kell; ezért ha a jogalap nélküli birtokos a dolog használatával saját szükségletét elégíti ki (pl. az ingatlanon vas-műszaki kereskedést üzemeltet), ennek ellenértékét köteles megtéríteni. A használati díj iránti alperesi igény tehát joggalappal bír.

Az összecszerűség tekintetében az ítéletábra T. I. igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő 78. szám alatti szakvélemény-kiegészítését fogadta el, hiszen a peres felek közötti kapcsolatban az önkormányzatra meghatározott bérék nem irányadók, tehát a piaci használati díj érvényesítése nem kifogásolható.

A Fővárosi Ítéletábra egyetértett azzal is, hogy az alperesnek 4668 m², illetve utóbb 2811 m² terület után jár használati díj, ezt a többlethasználatot ugyanis teljes

mértékben alátámasztja a periratok közé csatolt és a Fővárosi Bíróság Gazdasági Kollégiumának 2.Gf.75.620/1995/3. szám alatt meghozott, 1996. február 29-én jogerőre emelkedett ítélete. Az így meghatározható, alperesnek járó területhasználati díj 3.655.000 forint + 25 % áfa, azaz összesen 4.568.750 forint.

Összegezve megállapítható, hogy a felperes keresete 1.250.000 forint erejéig alapos, míg a beszámítási kifogás 4.568.750 forintban fogadható el: mivel pedig az alperesnek nagyobb összegű megalapozott követelése van, mint a felperes által vele szemben érvényesített igény, a kereset teljesítésére nincs lehetőség.

A Fővárosi Ítéltábla mindezek alapján az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatva a keresetet teljes egészében elutasította (Pp. 253. § (2) bekezdés).

A Fővárosi Ítéltábla döntése folytán a felperes pereszes lett, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján ő köteles viselni a 20 millió forintos pertárgyérték után járó elsőfokú perköltséget. Ennek összege a 71. sorszámon előterjesztett T-féle szakvélemény kapcsán az alperes által előlegezett 60.000 forint szakértői díjat, valamint az alperesnek járó, a Pp. 79. § (1) bekezdése szerint mérlegeléssel meghatározott ügyvédi munkadíjat foglalja magában.

A másodfokú eljárás munkaigényére figyelemmel kisebb összegben meghatározott, az áfát is tartalmazó másodfokú perköltség viselésére a Pp. 78. § (1) bekezdése szerint ugyancsak a felperes köteles.

Az alperes illetékfeljegyzési joga folytán feljegyzett, a 2.391.200 forintos alperes által fellebbezett érték után járó fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése és a Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében a felperes köteles megfizetni.

Budapest, 2009. október 13.

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

Dr. Szabó Klára s.k.
előadó bíró

Világhyiné dr. Böcskei Terézia s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: