

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Győri Ítéltábla a dr. Korek Lajos ügyvéd által képviselt **felperesnek** a dr. Megyery Tamás ügyvéd által képviselt **Balatonkenese Nagyközség Önkormányzata alperes** ellen **jogalap nélküli gazdagodás** iránt a Veszprém Megyei Bíróság előtt indult perében Veszprémben, 2006. június 21. napján hozott P.20.081/2006/10. sorszámu ítélet ellen a felperes által 11. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

Az ítéltábla a megyei bíróság ítéletét részben megváltoztatja, kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 1.411.400,- (egymillió-négyszáztizenegyezer-négyszáz) Ft-ot.

Ezt meghaladóan a megyei bíróság ítéletét helybenhagyja.

Köteles a felperes 15 napon belül megfizetni az alperes részére 48.000,- (negyven-nyolcezer) Ft. másodfokú perköltséget.

A feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás:

A megyei bíróság megismételt eljárás során hozott, fellebbezéssel támadott ítéletében a felperes keresetét elutasította, egyben kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperes részére 75.000,- Ft perköltséget. Rendelkezett arról, hogy a felek felmerült saját költségeiket maguk viselik, míg az előlegezett eljárási illetéket és költséget az állam viseli.

Ítéletének indokolása szerint a perbeli **b.-i, (...).** hrsz-ú hétvégi ház, udvar megnevezésű 1263 m² térmértékű ingatlan 4/6-od illetőségének tulajdonosa

N.L. és N.L.-né voltak. A 2/6-od illetőség a jogellenesen külföldre távozott **V.J.** tulajdonában volt, akinek tulajdoni hányada vagyonekbevitel jogcímén a magyar állam tulajdonába, és az alperesi jogelőd kezelésébe, 1993. évtől pedig az alperes tulajdonába került. **N.L. és N.L.-né** az 1997. október 3. napján kötött szerződéssel az alperessel fennálló közös tulajdont megszüntették és az alperes 2/6-od illetőségét megváltották.

A felperes a **V.J.fel** kötött használati szerződés alapján az 1970-es évek végétől használta az ingatlan 1/3-ad illetőségének megfelelő, természetben megosztottan használt részét, s többször tárgyalt részben **V.J.fel**, részben az alperesi jogelőddel arról, hogy szándékában áll a tulajdonszerzés. **V.J.** tulajdonossal - mint eladóval - 1970. június 20. napján kötött adásvételi szerződés alapján azonban a tulajdonszerzése az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre nem került.

A felperest az alperes 1997. októberében felszólította az ingatlanrész elhagyására, így a birtokba adás megtörtént.

A megyei bíróság álláspontja szerint a felperes jogalap nélküli, de jóhiszemű birtokosa volt az ingatlan tulajdoni illetősége szerint természetben megosztottan használt részének, és így az általa végzett beruházások ellenértékére, a kiadások megtérítésére igényt tarthat. A megyei bíróság a beszerzett szakértői vélemény alapján megállapította, hogy a felperesi beruházások forgalmi értékre gyakorolt hatása 2.800.000,- Ft. A felperes követelésével szemben az alperes beszámítási kifogásként érvényesített használati díj-igényét alaposnak találta, és a szakértő nyilatkozata alapján megállapította, hogy a felperes a húsz éves birtoklása-használata során mintegy „lelakta” beruházásainak forgalmiérték-növelő hatását.

Az ítélet ellen a felperes élt fellebbezéssel, melyben kérte annak megváltoztatását, a kereseti kérelemnek való helytadást, és az alperesi beszámítási kifogás elutasítását. Fellebbezésének indoklásában hivatkozott arra, hogy az alperes, bár erre módja lett volna, korábban nem követelt használati díjat a felperestől, és így a felperes a területet a haszonkölcsön szabályai szerint, ingyenesen használta. Utólag pedig használati díj nem követelhető. Kiemelten hivatkozott arra, hogy az ingatlant ő jóhiszeműen használta, mivel bízott az adásvételi szerződés megkötésében. A felszólítást követően pedig haladéktalanul birtokba bocsátotta.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az ítélet helybenhagyását kérte. Hivatkozott arra, hogy a Ptk. szabályai alapján a tulajdonos igényt tarthat a használat ellenértékére.

Az, hogy a felek között erre nézve írásbeli megállapodás nem volt, nem akadályozta a fizetési kötelezettség megállapításának, erre nézve nincs kötelező alakosság és a felperes tulajdonjogot nem szerzett a területen, de végig folyamatosan használta.

Az ítéltábla kioktatta az alperest, miszerint a használati díj vonatkozásában az alperest terheli annak a bizonyítása, hogy erre vonatkozóan létrejött megállapodás a felek között, és a felperest felszólították a fizetésre.

Az alperes újabb bizonyítást nem terjesztett elő, mert álláspontja szerint az alperes a használati díj jogalapja vonatkozásában bizonyítási kötelezettségének eleget tett. A tulajdonost megillető használat és ellenértéke tekintetében nincs olyan kötelezettsége a tulajdonosnak, hogy akár szóbeli megállapodást kössön, vagy felszólítsa a használót a használati díjra vonatkozóan. A beszámítási kifogás jogalapjaként azzal érvelt, hogy a használati díjra való jogosultság magából a tulajdonosi státusból következik. A felperes mint jogalap nélküli birtokos tarthat igényt a gazdagodásra. A Ptk. vonatkozó szabályai értelmében az alperest mint tulajdonost megilleti a hasznok szedésének joga, azaz a területhasználat ellenértékeként használati díjra tarthat igényt. A megtérítés iránt a felperes lépett fel, neki kell bizonyítania, hogy jogalap nélküli birtoklása szívésségi alapon, ingyenesen történt, amennyiben az ellenérték beszámíthatóságát kizárni kívánja.

A fellebbezés az alábbiak szerint részben alapos.

Az ítéltábla a fellebbezés elbírálása során elsődlegesen azt vizsgálta, hogy a megismételt eljárásban a megyei bíróság eleget tett-e a Győri Ítéltábla Pf.IV.20.093/2005/3. számú részítéletében a hatályon kívül helyező rendelkezés körében előírt iránymutatásnak..

Az ítéltábla a részítéletben megállapította, hogy a felperes követelésének jogalapja fennáll, mivel jóhiszemű jogalap nélküli birtokosa volt az utóbb az alperes tulajdonába került ingatlan tulajdoni illetőségnek. Így beruházásai, kiadásai megtérítése iránt igényt támaszthat a Ptk. 193-194.§-ai alapján.

A megyei bíróságnak a megismételt eljárásban az összecszerűség tekintetében kellő pontossággal tisztáznia kellett a felperes által állított beruházások műszaki bekerülési értékét. Erre irányuló indítvány esetén szakértői bizonyítás elrendelésével feltárni, hogy az egyes beruházásoknak milyen mértékű volt a felperes által használt ingatlan tulajdoni illetőség forgalmi értékét növelő hatása.

A megyei bíróság az előírt bizonyítási eljárást lefolytatta, a beszerzett szakvélemény alapján - melyet egyébként a döntés alapjaként helyesen alapul vett - a felperes által végzett beruházások jelenlegi értéknövelő hatását 2.800.000,- Ft-ban állapította meg.

Az ítélet tábla álláspontja szerint, téves a megyei bíróság álláspontja az értékmelkedés jelenlegi - döntéshozatalkori - forgalmi értéken való elszámolására.

Az alperes a tulajdoni hányadot 1997. évben adta el, és egyúttal az ekkor került ki a felperes birtokából, ezért az 1997. évben érvényes forgalmi érték alapján való elszámolás az irányadó, tekintettel arra, hogy a felperes követelése ekkor vált esedékessé, az alperes gazdagodásával egy időpontban történt.

A részítélet a felperes keresetének a jogalapját eldöntötte, ezért a felperes a Ptk.194.§./1/ bekezdése értelmében kizárólag a dologra fordított szükséges költségei, illetve a /2/ bekezdés szerint a hasznokkal nem fedezett hasznos költségei megtérítését követelheti. Ez pedig nem a jelenlegi forgalmi értéknek megfelelő összeg.

A bizonyítási eljárás keretében a megyei bíróság a 2006. május 29. napján tartott tárgyaláson meghallgatta az ingatlanforgalmi szakértőt, aki a 8. számú jegyzőkönyv 3. oldalának 5. bekezdésében foglaltak szerint úgy nyilatkozott, hogy az ingatlan becsült értéke 1997. évben 7.500,- Ft/m² volt.

A szakértő által megadott, 1997. évben érvényes 7.500,- Ft/m² áron való számítás esetén az ingatlan egészének (1263 m²) forgalmi értéke 9.472.500,- Ft, melyből a felperes által használt 2/6 tulajdoni hányad értéke 3.157.500,- Ft. A felperes beruházásai a szakértő megállapítása alapján 44,7%-kal növelték a tulajdoni hányad értékét, így a fentiek alapján az alperes 1.411.400,- Ft vagyoni előnyhöz jutott jogalap nélkül a felperes rovására.

Rámutat arra is az ítélet tábla, hogy a felperes a forgalmi érték növekedés körében vitatta a szakértő által megállapított értékeket, ezt alátámasztó bizonyítási indítványt nem terjesztett elő, ezért a döntés alapját ezen megalapozott szakértői vélemény képezi.

Az ítéltábla nem osztotta a megyei bíróság jogi álláspontját az alperes által előterjesztett használati díj beszámítási kifogásként való érvényesítése körében sem.

Kétségtelen, hogy 1993.évtől a birtoklásra jogosult az alperes - mint tulajdonos - volt, aki a jogcím nélküli birtokos felperessel szemben az ingatlan elvesztett hasznainak megtérítését kérte. A meg nem lévő hasznok értékének megtérítéséről a Ptk. 195.§-a rendelkezik attól függően, hogy a birtokos jó vagy rosszhiszemű volt-e.

A Ptk. 195. § (2) bekezdésének értelmében a jóhiszemű jogalap nélküli birtokos az addig terjedő időre, amíg a birtokot tőle a jegyző, illetőleg a bíróság előtt vissza nem követelik, a hasznokért és a károkért nem felelős. Ingatlanok esetében azok haszna megtérítésének a módja a használati díj fizetése.

A Pp. 164.§ (1) bekezdése értelmében a per eldöntéséhez szükséges tényeket annak a félnek kell bizonyítania, akinek érdekében áll, hogy azokat a bíróság valóban fogadja el.

A használati díj iránti beszámítási kifogást az alperes terjesztette elő, így e vonatkozásban a bizonyítási kötelezettség őt terhelte.

A Pp. 164.§ (1) bekezdésén alapuló bizonyítási kötelezettségének azonban az alperes nem tett eleget, a használati díj fizetésére vonatkozó megállapodást illetve a fizetési kötelezettség lejártát igazolni nem tudta, a Győri Ítéltábla pedig jogerős részítéletében megállapította, hogy a felperes jóhiszemű jogalap nélküli használója volt az alperes tulajdoni hányadának. Ez a részítéleti döntés az eljáró bíróságokat köti, így a felperes használati díj fizetésére a már hivatkozott Pp. 195.§ (2) bekezdése alapján nem köteles.

Tévedett a megyei bíróság a beszámítás törvényi feltételeinek vonatkozásában is.

A Ptk. 296. § (1) bekezdése értelmében a kötelezett a jogosulttal szemben fennálló egynemű és lejárt követelését - ha jogszabály kivételt nem tesz - a jogosulthoz intézett vagy a bírósági eljárás során tett nyilatkozattal tartozásába beszámíthatja.

Ez azt jelenti, hogy beszámításra csak a jogosult és a kötelezett viszonyában adott esetben az alperes tulajdonszerzésétől kezdődően fennálló egynemű és lejárt követelés esetén van lehetőség.

A fenti jogszabályi rendelkezés alapján a beszámítandó igény anyagi jogi megalapozottsága mellett az alperesi követelésnek lejáratnak is kellett volna lennie, ami nem állapítható meg, ezért a beszámításra ezen okból sem volt lehetőség.

Mindezek alapján az ítélőtábla a megyei bíróság ítéletét a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján a rendelkező részben foglaltak szerint részben megváltoztatta.

Az ítélőtábla a túlnyomóan pervesztes felperest kötelezte a Pp. 81.§ (1) bekezdése alapján az arányos perköltség viselésére.

A felperest személyes költségmentesség, míg az alperest személyes illetékmentesség illette meg, ezért a feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket a 6/1986 (VI.26.) IM rendelet 13.§ és 14.§, valamint az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5.§ (1) bekezdésének b) pontja értelmében az állam viseli.

G y ő r , 2007. szeptember hó 13. napján

Dr. Ábrahám Éva sk.
József sk.
a tanács elnöke

Dr. Vass Mária sk.
előadó bíró

Dr. Lezsák
bíró