

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Győri Ítéltábla dr. Boldizsár Balázs Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Boldizsár Balázs ügyvéd) által képviselt **felperesnek** a Kator Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Kator Zoltán ügyvéd) által képviselt I.r., és a III.r. **alperesek** ellen tulajdonjog megállapítása iránti perében a **Helység 2** Megyei Bíróság 2008. szeptember 19.napján kelt 5.P.20.947/2006/43. számú ítélete ellen a felperes részéről 44.,46. és 48., az alperes részéről 45. és 49. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta az alábbi

részítéletet:

Az ítéltábla a megyei bíróság ítéletét a felperesi kereset tekintetében megváltoztatja és a felperes keresetét elutasítja, ezt meghaladóan a megyei bíróság ítéletét hatályon kívül helyezi és a megyei bíróságot ebben a keretben újabb tárgyalásra és újabb határozat hozatalára utasítja.

Köteles a felperes megfizetni 15 napon belül az alperesnek együttesen 500.000,- (Ötszázezer) forint első- és másodfokú perköltséget.

Köteles a felperes megfizetni az illetékügyben eljáró hatóság felhívására az állam javára összesen 900.000,- (Kilencszázezer) forint feljegyzett kereseti és 900.000,- (Kilencszázezer) forint feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket.

A részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felperes módosított keresetében a Ptk.137.§.(2) bekezdése alapján ráépítés jogcímén annak megállapítását kérte, hogy megszerezte a **helység 1-i** ... hrsz. alatt felvett, az I.r. alperes tulajdonát képező, **Helység 1**szám alatti telekingatlan tulajdonjogát. Előadta, hogy ezen telekre annak forgalmi értékét lényegesen meghaladó értékű ingatlant épített jóhiszeműen, jogerős építési engedély birtokában.

Vállalta a perbeli telekingatlan szakértő által meghatározott forgalmi értékének megtérítését az I.r. alperes részére. A III.r. alperest tűrésre kérte kötelezni. Igényt tartott a felmerült perköltség megfizetésére is.

Az I.r. alperes a kereset elutasítását kérte. Ellenkérelmét a Ptk.137.§.(4) bekezdésére alapította és előadta, hogy a felperes rosszhiszeműen építkezett, hiszen a **Helység 2** Megyei Közigazgatási Hivatal jogerősen elutasította az építési engedély iránti kérelmét, ennek ellenére folytatta az építkezést, noha ebben az időszakban különösebb nehézség

nélkül le lehetett volna állítani. Hangsúlyozta, a felépítményre építési- és használatbavételi engedély nincs, fennmaradási engedély sem született.

A megyei bíróság fellebbezéssel támadott ítéletében megállapította, hogy a felperes ráépítés jogcímén megszerezte a **helység 1-i** ...hrsz-ú ingatlan tulajdonjogát. Egyben kötelezte a felperest, hogy az I.r. alperes részére 15 napon belül fizessen meg 8.512.000,- forint tőkét. A bíróság a fenti változás tűrésére az I. és III.r. alpereseket kötelezte. Egyben megkereste a **Helység 1-i** Körzeti Földhivatalt, hogy az I.r. alperes tulajdonjogát törölje és a felperes 1/1 arányú tulajdonjogát ráépítés jogcímén jegyezze be. Megállapította, hogy a feljegyzett 900.000,- forint illetéket az állam viseli, míg a peres eljárás során felmerült költségeiket a felek maguk viselik.

Ítéletének jogi indokolása szerint a megyei bíróság elsődlegesen azt vizsgálta, hogy az építkezés megkezdésekor a felperes jóhiszemű ráépítőnek minősült-e. Azt tényként állapította meg, hogy a felperes idegen ingatlanra jogosulatlanul építkezett. A felperesnek a 2001. január 16.napján megkötött adásvételi szerződés alapján csupán kötelmi igénye keletkezett tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való feltüntetése iránt. Ezen szerződés tartalma alapján az eladói pozícióban eljáró **"A"** tulajdonjogát a bejegyzési kérelmét széljegyként feltüntető tulajdoni lap másolatával igazolta.

Tényként állapította meg, hogy a Budapesti XX., XXI. és XXIII. Kerületi Bíróság a 16.P.XX.21.315/2004/40. számú és 2006. február 7. napján részjogerőre emelkedett ítéletével ezen adásvételi szerződést semmisnek minősítette.

A 2001. május 2. napján kelt 04/508/2001. számú elsőfokú építésügyi határozat engedélyezte a felperes számára a perbeli ingatlanon családi ház és kerítés megépítését, amely határozat 2001. június 12. napján jogerőre emelkedett. Megállapította, hogy a 2001. november 13. napján kelt másodfokú építésügyi határozat az elsőfokú építésügyi határozatot megváltoztatta és a perbeli ingatlanon a meglévő hétfélgáz elbontása után családi ház és kerítés megépítésére irányuló kérelmet elutasította. Ezen másodfokú határozat indokolása rögzíti, hogy az elsőfokú építésügyi hatóság nem vizsgálta kellő alaposággal az építési engedély iránti kérelem mellékleteként benyújtott, az épített építési jogosultságát igazoló dokumentumokat.

A beszerzett igazságügyi szakértői szakvélemény szerint a felperes által létesített épületet 2001. évben építették. A jelen per alperese a Budapesti XX., XXI. és XXIII. Kerületi Bíróság által jogerősen elbírált keresetlevelét 2001. december 27. napján nyújtotta be a **Helység 2i** Városi Bíróságnál.

A fenti tények mérlegelése alapján a megyei bíróság úgy foglalt állást, hogy a felperes részéről jóhiszemű ráépítés történt. Az építkezés megkezdését megelőzően nem kellett tudnia arról, hogy az adásvételi szerződés semmis, illetve, hogy az építésügyi hatóság jogszabálysértő módon engedélyezte számára a tervezett építkezést. A per adatai azt igazolják, hogy a felperes 2001-ben az építkezést befejezte. Az I.r. alperes általi peres eljárás kezdeményezésére 2001. decemberében került sor, illetve a másodfokú építésügyi hatóság megváltoztató tartalmú határozata is 2001. novemberében keletkezett.

A felperes által létesített épület értéke a föld értékét lényegesen meghaladja, ezért a megyei bíróság megállapította, a felperes tulajdonszerzése a perbeli telek vonatkozásában

a Ptk.137.§.(2) bekezdése alapján megvalósult. Erre figyelemmel a Ptk. 138.§.(1) bekezdése értelmében rendelkezett a felperes által megszerzett föld forgalmi értékének az I.r. alperes részére történő megtérítéséről.

Az ítélet ellen a felperes és az I.r. alperes fellebbezést nyújtott be.

A felperes fellebbezésében kérte a megyei bíróság ítéletének részbeni megváltoztatását és az I.r. alperes bruttó 1.200.000,- forint felmerült perköltség megfizetésére való kötelezését. Ezzel kapcsolatban előadta, hogy a jogszabályi előírások szerint a magas perértékre figyelemmel a perérték 5 %-ának megfelelő összeg lenne, amely meghaladja a 2.000.000,- forintot. Ezzel szemben ő a fenti összegű ügyvédi munkadíj megfizetése iránt terjesztett elő igényt, ami a bírói gyakorlat által is elfogadott.

Hivatkozott arra, hogy az I.r. alperes az egyezségkötés elől elzárkózott, ezért szükségszerű volt vele szemben a per megindítása.

Egyben kérte a perfeljegyzés törlését, valamint a III.r. alperes tűrésre való kötelezésének mellőzését, mivel a III.r. alperes bejegyzett jogát az illetékes földhivatal időközben törölte az ingatlan tulajdoni lapjáról.

Kérte az ítélet indokolásának kiegészítését arra hivatkozással, hogy a **Helység 1** Polgármesteri Hivatal Jegyzője 04/508/2001. számú, 2001. május 2. napján kelt határozata 2001. június 12-én jogerőre emelkedett, még mielőtt a **Helység 2** Megyei Közigazgatási Hivatal a határozatot megváltoztatta volna. Ezt a tényt az eredeti okirat bemutatásával és a másolati példány tárgyaláson történő benyújtásával igazolta.

Az építési engedély kiadásának jogszerűsége az építésügyi hatóságnak, nem pedig a felperesnek felróható, ő jóhiszeműen eljárva tulajdonostól történt vásárlásra alapítottnak, tulajdonosként nyújtotta be az építési engedély iránti kérelmet, csak utólag jutott a tudomására, hogy bűncselekmény áldozata lett.

A Budapesti XX., XXI. és XXIII. Kerületi Bíróság 16.P.XX.21.315/2004/40. sorszámú ítéletében az ingatlan kiürítésére kötelezte, ezért jogainak és jogos érdekeinek védelme érdekében kénytelen volt megindítani a jelen peres eljárást az ingatlan tulajdoni lapján szereplő személy ellen. Az ingatlanon lévő felépítmény megépítését befejezte, mielőtt tudomást szerzett volna az I.r. alperes igényéről, a valós jogi helyzetről.

Az I.r. alperes módosított és kiegészített fellebbezésében elsődlegesen a megyei bíróság ítéletének megváltoztatását és a felperesi kereset elutasítását kérte. Másodlagosan a megyei bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését és a megyei bíróság új eljárás lefolytatására való kötelezését.

Fellebbezésének indokolása szerint a megyei bíróság a tények és a jogszabályok rendelkezései ellenére tévesen állapította meg, hogy a felperes ráépítés jogcímén megszerezte a perbeli ingatlan tulajdonjogát.

A jogirodalom szerint rosszhiszemű az, aki tud, vagy kellő körültekintés tanúsítása esetén tudnia kellene a látszattal ellentétes jogi helyzetről. A felperes mivel jogi képviselővel járt el és ügyvéd közreműködött a **"B"** megkötött adásvételi szerződés megkötésekor nem hivatkozhat arra, hogy a jogszabályokat nem ismeri.

"A" tulajdonjoga nem volt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezve, csupán széljegyként szerepelt az ingatlan-nyilvántartásban. Ez pedig nem "A" tulajdonjogát, hanem kizárólag a bejegyzés, átvezetés iránti ingatlan-nyilvántartási eljárás megindítását tanúsítja.

A felperes engedély iránti kérelemmel élt az illetékes közigazgatási szervnél, amelyet megkapott ugyan, de az I.r. alperes és elhunyt testvére közösen benyújtott fellebbezésére tekintettel az építési engedély iránti kérelmét másodfokon elutasították, az elsőfokú határozatot megváltoztatták. Mivel az elsőfokú határozat ellen a fellebbezés benyújtásra került, így az elsőfokú határozat végrehajtására ez halasztó hatállyal bírt, az abban foglalt jogok nem voltak gyakorolhatók. Vitatta a felperes azon előadását, hogy az elsőfokú közigazgatási szerv határozata 2001. június elején jogerőre emelkedett volna, hiszen ez esetben a fellebbezést a másodfokú közigazgatási hatóság nem fogadta volna el. A közigazgatási hivatal értesítette a felperest az építési engedély iránti kérelem megtagadásáról azzal az indokkal, hogy az építető nem rendelkezik építési jogosultsággal, felperes azonban ennek ellenére az építkezést tovább folytatta és jelentős beruházásokat hajtott végre. A telken állt épületet - engedély hiányában - lebontotta és engedély nélkül felépítette a jelenleg ott álló épületet.

Felperes számára mind az ingatlan-nyilvántartási eljárás során, mind az építésügyi eljárás során fény kellett volna hogy derüljön arra, átruházással nem szerezte meg az ingatlan tulajdonjogát és azon építkezni nem jogosult, ezért eljárása rosszhiszemű.

A Ptk. szerint ráépítéssel szerzett tulajdonjog megállapításának fontos feltétele, hogy az épület jogilag és műszakilag befejezett legyen. A jogi befejezettséget jelentheti az épület használatba vételének vagy fennmaradásának az engedélyezése.

Tudomása szerint a felperes sem használatbavételi, sem fennmaradási engedéllyel nem rendelkezik, így ráépítés jogcímén tulajdonjogot sem szerezhette.

A Pf.10. sorszámú fellebbezés kiegészítésében kiemelten hivatkozott arra, hogy fellebbezése folytán az elsőfokú, engedélyt megadó határozat nem emelkedett jogerőre, így felperes rosszhiszeműen, jogerős építési engedély hiányában kezdte meg az építkezést - hiszen már 2001. június 13. napján építési tevékenységet folytatott - , és a fellebbezéséről való tudomásszerzést követően sem állította le az építkezést kérése ellenére és meg sem próbálta a kialakult helyzetet tisztázni.

A felperesnek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos hozzájárulása és jogerős építési engedély hiányában tudnia kellett, hogy nem jogosult az építkezésre. Rosszhiszeműsége ezért megállapítható (BH.2003.232.).

Az esetben, ha az ítélet tábla szerint felperes ráépítéssel megszerezte a perbeli ingatlan tulajdoni jogát, úgy kötelezze a felperest az elsőfokú ítéletben foglaltaknál magasabb forgalmi érték megtérítésére. E körben a megyei bíróság nem vette figyelembe azt a tényt, hogy a ...hrsz-ú ingatlanon a ráépítést megelőzőleg kb.50 m² nagyságú felépítmény is állt. Ezen túlmenően igényt tartott a perbeli ingatlannal szorosan összefüggő **helység 1-i** ...hrsz. alatti ingatlan után használati díjra is.

Az ítélet tábla a fellebbezésben felhozott érvekre figyelemmel elsődlegesen azt vizsgálta, hogy a helyes és jogszerű döntéshez szükséges eljárási adatok rendelkezésre állnak-e, avagy további bizonyítás lefolytatása szükséges. Úgy ítélte meg, hogy a megalapozott

döntéshez szükséges eljárási adatok nem állnak az ítéltábla rendelkezésére, ezért a Pp.249.§. (2) bekezdése alapján részbizonyítási eljárás lefolytatását rendelte el.

Ezen eljárás keretében beszerezte a Budapesti XX., XXI. és XXIII. Kerületi Bíróság 16.P.XX.21.315/2004.számú, valamint ugyanezen bíróság 7.P.20.23.369/2006. számú iratait. Megkereste a **Helység 1** Polgármesteri Hivatal, hogy a 04/508/2001. számú határozatával kapcsolatos építésügyi hatósági iratokat küldje meg.

A Budapesti XX., XXI. és XXIII. Kerületi Bíróság előtt folyamatban volt 16.P.XX.21.315/2004. számú peres iratok alapján tényként állapítható meg, hogy ezen ítéletnek az ingatlan kiürítésére való kötelezése iránti fellebbezési tárgyalást a Fővárosi Bíróság a 45.Pf.630.419/2006/3. sorszámu végzésével a jelen per jogerős befejezéséig a Pp.152.§.(2) bekezdése alapján felfüggesztette.

A Budapesti XX., XXI. és XXIII. Kerületi Bíróság előtt 7.P.XX.23.369/2006. szám alatt jelen per l.r. alperese ellen cselekvőképességet korlátozó gondnokság alá helyezési per volt folyamatban. A Fővárosi Bíróság az 54.Pf.635.447/2008/5.sorszámu ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta és az alperest csak részleges hatállyal helyezte cselekvőképességet korlátozó gondnokság alá a következő ügycsoportokban: otthonának lomtalanítása és az egészségügyi szempontból szükséges takarítása, karbantartása tekintetében, valamint ennek érdekében szociális segítség és hatósági közreműködés igénybevétele, illetőleg a fogatosítás céljából annak idejére, átmenetileg szociális otthonban való elhelyezésre. Egyebekben a felperes keresetét elutasította.

A **Helység 1** Város Önkormányzata Polgármesteri Hivatal 04/359/2001. számú iratai alapján tényként állapítható meg, hogy a felperes a családi ház és az utcai kerítés építési engedély iránti kérelmét 2001. február 27. napján nyújtotta be az építésügyi hatósághoz. A műszaki osztályhoz érkezett kérelmét azonban a hivatal hiánypótlásra visszaadta többek között azzal, hogy „kérem a tulajdonjog igazolását - a benyújtott tulajdoni lap nem igazolja az eladó tulajdonjogát és ennek birtokában a szerződés sem igazolja az ön építési jogosultságát". A hiánypótlási kötelezettséget 2001. április 30. napjáig írta elő, melyet a felperes nem teljesített.

Ezt követően **Helység 1** Polgármesteri Hivatal Jegyzője a 04/508/2001. számú, 2001. május 2. napján kelt határozatával az építési engedélyt megadta. A határozat egy példányán szerepel „A határozat jogerős, végrehajtható 2001. VI.12. „. Ugyanakkor az is megállapítható, hogy ezen határozat ellen a jelen per l.r. alperese és akkor még élő testvére **"C"** fellebbezést nyújtottak be, amely a hivatalhoz 2001. VI.26. napján érkezett meg. Ezt követően a műszaki osztály vezetője az iratokat a fellebbezés elbírálása érdekében felterjesztette a **Helység 2** Megyei Közigazgatási Hivatalhoz 2001. június 28-án. A fellebbezésről illetve az iratok felterjesztéséről a hivatal értesítette a jelen per felperesét is. Ezt követően a **Helység 2** Megyei Közigazgatási Hivatal Hatósági Főosztálya 03/2009/40-3/2001. számú határozatával a **Helység 1** Polgármesteri Hivatal Jegyzőjének 04/508/2001. számú határozatát megváltoztatta és a **Helység 1** ..., ...hrs-ú ingatlanon a meglévő hétvégi ház elbontása utáni családi ház és kerítés építésére irányuló kérelmet elutasította. Ez a határozat 2001. november 13. napján kelt.

A **Helység 1** Város Jegyzője 4/342/2009. számú iratainak tartalma szerint a felperest a város építésügyi osztálya többször felhívta, hogy a fennmaradási engedély megadásához szükséges dokumentumokat és iratokat 2009. június 1.napjáig csatolja be, mert ellenkező esetben a rendelkezésre álló adatok alapján fog dönten. Ezt követően a jelen per

felperese kérte a másodfokú ítélet meghozataláig az engedélyezési eljárás felfüggesztését. A **Helység 1** Város Jegyzője a 2009. június 26. napján kelt határozatában felhívta a felperest, hogy csatolja a másodfokú eljárás megindítására vonatkozó dokumentumokat, mert csak ez esetben tudja az eljárást felfüggeszteni. Felfüggesztő határozat azonban ítélethozatalig nem született.

Ezen eljárási adatokkal az ítélet tábla a megyei bíróság ítéletének tényállását egyben kiegészítette.

Az I.r. alperes fellebbezése alapos, míg a felperes fellebbezése alaptalan.

Az ítélet tábla az I.r. alperes fellebbezésében felhozott érvekre figyelemmel elsődlegesen azt vizsgálta, hogy a felperes jóhiszemű, avagy rosszhiszemű ráépítő.

Az ítélet tábla álláspontja szerint a megyei bíróság a rendelkezésre álló eljárási adatok tartalma alapján tévesen állapította meg, hogy a felperes jóhiszemű ráépítőnek minősül. A bírói gyakorlat szerint önmagában annak tudata, hogy az ingatlan más személy tulajdonában áll, a ráépítőt nem teszi rosszhiszeművé. A ráépítő rosszhiszeműsége akkor állapítható meg, ha tudja, vagy a körülményekből tudnia kell, hogy az építkezésre nem jogosult. (BH 2003.232.).

Az eljárás adataiból megállapítható, hogy a felperes érvénytelen illetve létre nem jött adásvételi szerződés alapján tekintette magát jogosultnak az építési munkák elvégzésére. Ez önmagában a felperes rosszhiszeműségét nem alapozza meg, hanem az a tény, ha az építkező tudja, vagy a körülményekből tudnia kell, hogy az építkezésre nem jogosult.

A 46/1997.(XII.29.) KPM. rendelet 23.§-a kimondja, az építető csak a jogerős és végrehajtható építési engedély és az ahhoz tartozó - engedélyezési záradékkal ellátott - építészeti műszaki tervdokumentáció alapján, az engedély érvényességének időtartama alatt, továbbá a saját felelősségére és veszélyére építhet.

A **Helység 1** Polgármesteri Hivatal Jegyzőjének a 04/508/2001. számú építési engedélyezési eljárással kapcsolatos iratainak a tartalma alapján állapítható meg, hogy bár a felperes a 2001.február 28-án kelt hiánypótlási felhívásának nem tett eleget, építési jogosultságát továbbra sem igazolta, az elsőfokú építésügyi hatóság 2001. május 2. napján kelten az elsőfokú építési engedélyt megadta. A határozaton rajta lévő pecsét szerint ez a határozat 2001. június hó 12. napján emelkedett jogerőre. Ugyanakkor az is tényként állapítható meg, hogy a jelen per I.r. alperese és néhai testvére 2001. június hó 26. napján fellebbezést nyújtottak be, amelyet a műszaki osztály vezetője a 2001. június 28. napján kelt átiratában felterjesztett a fellebbezés elbírálása érdekében a **Helység 2** Megyei Közigazgatási Hivatalhoz. Erről az iratok tanúsága szerint értesítést kapott a felperes is.

Az ítélet tábla álláspontja szerint az esetben, ha a felperes kizárólag a jogerős építési engedély - 2001. június 12. - birtokában kezdett el építkezni, úgy a 2001. június 28. napján kelt értesítésig - mintegy fél hónap alatt - nyilvánvalóan jelentős és komolyabb építési munkákat nem lehetett végezni, figyelemmel a meglévő épület bontási munkálataira is.

Emellett a felperes az 5.P.20.165/2002.szám alatti perben - melyet az építési engedély iránti kérelmet elutasító határozat felülvizsgálata érdekében kezdeményezett - azt adta elő, hogy 2001.tavasza már megkezdte az építkezést azaz akkor, amikor már a hiánypótlási felhívásból is tudnia kellett, hogy építési jogosultsága nincs, és még az elsőfokú engedélyező határozat sem volt meg.

Az ítélet tábla álláspontja szerint a felperes 2001. június 28. napja után pedig már kétséget kizáró módon tudomással bírt arról, hogy az ingatlanon építési munkát nem végezhet, hiszen az elsőfokú határozat jogorvoslat miatt nem emelkedett jogerőre. Az a körülmény, hogy az elsőfokú építésügyi hatóság tévesen jogerősítő záradékkal látta el az elsőfokú határozatot annak nem jogerős voltát nem vonta le. Miután a felperes az építési munkálatokat már hamarabb megkezdte, illetve ezt követően is folytatta, a jóhiszeműsége nem állapítható meg, hiszen tudott arról, hogy az építkezésre nem jogosult. A beszerzett igazságügyi szakvélemény sem igazolja a felperes jóhiszeműségét, a szakértő csak azt tudta megállapítani, hogy a felülépítményt a felperes 2001.évben építette.

A ráépítéssel való tulajdonszerzésnek továbbá az a feltétele, hogy az építmény tartós fennmaradásra alkalmas legyen, az építető az építmény létesítéséhez szükséges engedélyeket beszeresse (BH 2002.355.), az építkezés jogilag és műszakilag bejegyzett legyen, azaz az épület tartós használatra műszaki és jogi szempontból egyaránt alkalmas.

A részbizonyítási eljárás keretében beszerzett műszaki hivatali iratok tartalma alapján megállapítható, hogy a perbeli telken a felülépítmény tartós fennmaradásra alkalmas, ugyanakkor sem építési engedéllyel, sem pedig fennmaradási engedéllyel 2001. év óta nem rendelkezik. Így az ítélet tábla álláspontja szerint a ráépítésnek a jogi és a műszaki feltételei hiányoznak, a felperes tulajdonjoga a telek vonatkozásában a Ptk.137.§.(2) bekezdése alapján nem állapítható meg.

Ezért az ítélet tábla a ráépítés körében a Pp.213.§.(2) bekezdése alapján részíteleket hozott és a megyei bíróság ítéletét e körben a Pp.253.§.(2) bekezdése alapján megváltoztatta és a felperes keresetét a fentebb részletesen kifejtett indokok alapján elutasította.

A Pp.78.§./1/ bekezdése értelmében kötelezte a ráépítés körében pereszt az I.r. alperes első- és másodfokú perkölségének a megfizetésére.

Ezt követően az ítélet tábla vizsgálta az I.r. alperesnek az ítélet hatályon kívül helyezésére vonatkozó fellebbezési érvelését is.

Az elsőfokú eljárás adatai alapján tényként állapítható meg, hogy a jogi képviselő nélkül eljáró I.r. alperes a 8. sorszámu jegyzőkönyv 2. oldalán személyes meghallgatása során előadta, hogy igényt tart a felperes által elbontott korábbi felépítmény értékének a megtérítésére.

Úgy gondolta, hogy a ház ami elbontásra került, jelenleg 12.000.000,- forintot ér. Ezen túlmenően az alsó telket, nem tudja használni, számára elértéktelenedett. Egyezséget csak úgy tudna kötni, hogy az alsó telket is belevonnák a megállapodásba. Az I.r. alperes a 39. sorszámu, 2008. VI.25. napján a bírósághoz érkezett beadványában szintén fenntartotta ezen kártérítés megállapítása iránti igényét egyrészt a **helység 1-i** ... hrsz-ú

ingatlan értékcsökkenése miatt, másrészt a perbeli ...hrsz-ú telken a lebontott két szoba verandás főépület értékének a megfizetésére vonatkozóan.

A megyei bíróságot a jogi képviselő nélkül eljáró I.r. alperes vonatkozásban fokozott tájékoztatási kötelezettség terhelte, amelynek nem tett eleget.

A Pp.7.§.(1) bekezdése kimondja, a bíróság - jogszabályban előírt esetekben - kérelemre segítséget nyújt ahhoz, hogy a fél jogai illetve törvényes érdekei védelmében bírósághoz fordulhasson.

A (2) bekezdés értelmében az (1) bekezdésben foglaltak teljesülése érdekében a bíróság köteles a felet - ha nincs jogi képviselője - perbeli eljárási jogairól és kötelezettségeiről, valamint a pártfogó ügyvédi képviselet engedélyezésének lehetőségéről a szükséges tájékoztatással ellátni.

Ugyanakkor a Pp.3.§.(3) bekezdése szerint a bíróság köteles a jogvita eldöntése érdekében a bizonyításra szoruló tényekről, a bizonyítási teherről, illetve a bizonyítás sikertelenségének következményeiről a feleket előzetesen tájékoztatni.

Az ítéltábla álláspontja szerint az I.r. alperes a ...hrsz-ú telekkel kapcsolatos értékvesztés, valamint a perbeli ...hrsz-ú ingatlanon elbontott felülepítmény értékének a megfizetése vonatkozásában már a 8. sorszámú jegyzőkönyvben, illetve a 39. sorszámú iratában is a Pp.147.§.(1) bekezdésében meghatározott viszontkeresetet előterjesztette. Ezt a viszontkeresetét a megyei bíróság tévesen külön perként rendelte iktatni (5.P.21.707/2008). Időközben jogerősen a keresetlevél idézés nélküli elutasítására került sor, (Pf.11.sz.jkv.) azaz e tárgyban per nincs folyamatban.

A Pp.247.§-a szerint a másodfokú eljárásban viszontkereset előterjesztésére jogi lehetőség nincs, így sérült a Pp.213.§.(1) bekezdése. Ez pedig lényeges eljárási szabálysértésnek minősül.

Ezért az ítéltábla a megyei bíróság ítéletét - ebben a körben - a Pp.252.§. (2) bekezdése alapján az elsőfokú eljárás lényeges szabályainak megsértése miatt hatályon kívül helyezte és e körben a megyei bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

Az újabb eljárásban az I.r. alperest a Pp.3.§.(3) bekezdése alapján ki kell oktatni a jogvita eldöntése érdekében a bizonyításra szoruló tényekről, a bizonyítási teherről, illetve a bizonyítás sikertelenségének a következményeiről.

Fel kell hívni, hogy határozott viszontkereseti kérelmét illetve az erre vonatkozó bizonyítékait terjessze elő. Ezt követően a bizonyítást ebben a körben le kell folytatni.

Mindezeket követően kerül a megyei bíróság abba a helyzetbe, hogy a perben megalapozott döntést tudjon hozni.

Az ítéltábla a Pp.253.§.(4)bekezdése alapján a viszontkereset körében a perköltséget nem állapította meg, figyelemmel arra, hogy az I.r. alperes határozott viszontkereseti

kérelmet nem terjesztett elő, így e körben a pertárgy értéke pontosan nem volt megállapítható.

Győr, 2010. évi március hó 25. napján

Dr. Ábrahám Éva sk.
a tanács elnöke

. Vass Mária sk.
előadó bíró

Dr. Lezsák József sk.
bíró