

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Győri Ítéltábla a Dr.Ronga Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Ronga Róbert ügyvéd által képviselt **felperesnek** a dr. Rákosfalvy Zoltán ügyvéd által képviselt I. r., **II.r. alperesek** ellen haszonélvezeti jog terjedelmének megállapítása iránti perében - mely perbe a az ügygondnok által képviselt alperesi beavatkozó beavatkozott - a Zala Megyei Bíróság 2010. június 30. napján kelt 6.P.20.584/2008/64. számú ítélete ellen alperesek részéről 65. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla a megyei bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelesek az alperesek 15 napon belül egyetemlegesen megfizetni a felperesnek 1.000.000,- (Egymillió) forint perköltséget.

A bíróság az alperesi beavatkozó képviselő **"B"** ügyvéd részére 25.000,- (Huszonötezer) forint ügygondnoki díjat állapít meg és kötelezi az alpereseket, hogy a megállapított ügygondnoki díjat 15 napon belül közvetlenül a beavatkozó ügygondnoka kezeihez fizessék meg.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s:

A Zala Megyei Bíróság támadott ítéletében megállapította, hogy az alpereseknek a **helység 1-i ...1.hrsz-ú külterületi ingatlan feletti holtig tartó haszonélvezeti joga**

a telekingatlan 11892 m2 nagyságú, az **"A"** földmérő által 2010. május 21. napján készített, 5/2010. munkaszámú változási vázrajzon II. számmal jelölt területrészen áll fenn. Az elsőfokú bíróság megkeresni rendelte a **Helység 1-i Körzeti Földhivatalt**, hogy az alpereseknek a fenti ingatlanon fennálló haszonélvezeti jogának terjedelmét érintő fenti változást az ingatlan-nyilvántartásban vezesse át, és az ingatlanra vonatkozó perfeljegyzést az ingatlan-nyilvántartásból törölje. Kötelezte az elsőfokú bíróság az alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 4.051.566,- forint perköltséget.

Az elsőfokú bíróság az alperesi beavatkozót képviselő **"B"** ügyvéd részére 50.000,- forint ügygondnoki díjat állapított meg és felhívta a Zala Megyei Bíróság Gazdasági Hivatalát, hogy az El.615/2009.szám alatt elnöki letétbe helyezett ügygondnoki díjat a nevezett ügyvéd részére utalja ki. Kötelezte az alpereseket további 40.000,- forint ügygondnoki díj Zala Megyei Bíróság Gazdasági Hivatalánál történő elnöki letétbe helyezésére.

Az elsőfokú bíróság ítéletének tényállásában rögzítette, hogy a felperes a II.r. alperes gyermeke, az alperesek házastársak. Az alperesi beavatkozó a felperes által képviselt lichtensteini székhelyű gazdasági társaság és II.r. alperes által alapított gazdasági társaság, amelyet 2006. december 31.napjáig ügyvezetőként a II.r. alperes, majd ezt követően 2009. december 20. napjáig a felperes képviselt. Jelenleg a társaságnak cégjegyzékbe bejegyzett képviselője nincs.

A felperes az 1996. április 10. napján kötött adásvételi szerződéssel szerezte meg a **helység 1-i ...1.hrsz-ú** ingatlan tulajdonjogát. Ugyanezen okirattal alperesek javára $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban haszonélvezeti jogot alapítottak.

Ezt követően az ingatlanon jelentős értékű beruházások történtek (az ingatlan közművesítése, ennek keretében vezetékes ivóvíz és szennyvíz csatlakoztatása, tűzi-vízcsap telepítése, földgázvezetékre való csatlakozás, a villanyközmű ipari célhoz szükséges mértékű biztosítása, az ingatlan megfelelő közúti csatlakozásának kiépítése, üzem- és javítócsarnokból, valamint kiszolgáló helyiségekből álló, az ingatlan-nyilvántartásban is feltüntetett felépítmény létesült). A beruházás költségeit alperesi beavatkozó viselte.

Időközben az ingatlan közúti megközelíthetősége is kedvezően változott. Az ingatlan 1 hektár 6517 m² nagyságú területéből az épület területe 1152 m². Az ingatlan forgalmi értéke 82.585.000,- forint, amelyből a beruházások értéknövelő hatása 23.123.000,- forintot tett ki.

2002. január 1.napján a felperes és II.r. alperes által képviselt beavatkozó közt létrejött bérleti szerződés alapján az ingatlant évi 7.200.000,- forint bérleti díj ellenében az alperesi beavatkozó használta.

Az elsőfokú bíróság a Győri Ítéltábla 2008. február 28. napján kelt Pf.I.20.056/2007/12. számú végzésével hatályon kívül helyezett ítéletében megállapította, hogy az alperesek haszonélvezeti joga az ingatlan 242/1000 részén áll fenn. A haszonélvezeti jog korlátozásáról az elsőfokú bíróság az ingatlan megvásárlásakor forgalmi értéke és a döntéshozatalkori forgalmi értékének egymáshoz viszonyított aránya szerint határozott kiindulva abból, hogy az alperesek haszonélvezeti joga - a felek eltérő megállapodásának hiányában - a haszonélvezeti jog alapítást követően újonnan létesült épületre és egyéb beruházásokra nem terjed ki.

A Győri Ítéltábla hivatkozott hatályon kívül helyező végzésében megállapította, hogy az elsőfokú bíróság lényeges eljárási szabályt sértett azzal, hogy a kereseti kérelemtől eltérően a tulajdonjogot nem a megjelölt térmérték (6601 m², azaz 40 %) hanem tulajdoni hányad szerint korlátozta, sértve ezzel a kérelemhez kötöttség elvét. Utalt arra is, hogy a használati értékemelkedés körében csak az elvégzett beruházás hatását lehet vizsgálni. Egyetértett az elsőfokú bíróság azon álláspontjával, hogy a kereseti kérelem szempontjából az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjognak van jelentősége. A felperes és az alperesi beavatkozó közti tulajdonjogi vitával a bíróság jelen perben érdemben nem foglalkozhat.

A megismételt eljárásban hozott határozatával az elsőfokú bíróság megállapította, hogy alperesek haszonélvezeti joga a telek 11892 m² nagyságú, a kirendelt földmérő által készített 5/2010. munkaszámú változási vázrajz II. számmal jelzett területrészen áll fenn, a Ptk.157.§.(1) bekezdés, 158.§.(1) bekezdés és a 109/1999.(XII.29.) FVM.rendelet 10.§.(1) bekezdése alapján. Az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy az alpereseknek a felperes által korlátozni kért haszonélvezeti jogának terjedelme az ingatlan szerződéskötéskori állapotához kellett hogy igazodjon. Az a körülmény, hogy az ingatlan használati értéke az építkezéssel lényegesen megnövekedett, a haszonélvezeti jog szerződés szerinti mértékén nem változtat. Alperesek személyes meghallgatásuk során maguk is úgy nyilatkoztak, hogy a felek közt nem volt szó arról, hogy a földterületen lévő haszonélvezeti joguk az építendő felépítményekre is kiterjed. Alperesek állítása szerint is a megvalósult beruházás költségeit az alperesi beavatkozó viselte, így ráutaló magatartással - az építkezéshez való anyagi és személyes munkavégzéssel történő hozzájárulással - sem jöhetett létre peres felek között olyan megállapodás, hogy alperesek haszonélvezeti joga az elkészült felépítményekre, az ingatlan beruházással megnövelt használati értékére is kiterjed. Az ingatlan állagában, használati értékében az elvégzett beruházással összefüggésbe hozható változás, értéknövekedés - a felek eltérő megállapodásának hiányában - önmagában is megalapozta a haszonélvezeti jog korlátozása iránti felperesi igényt. Ebből a szempontból azonban csak az ingatlan értékét objektíven növelő tényezők, mint infláció, időmúlásra tekintettel történő értéknövekedés, közúti csatlakozás lehetőségében történő kedvező változás stb. nem voltak figyelembe vehetők. Így az elsőfokú bíróság az ingatlan beruházás nélküli (59.461.200,- forint) valamint beruházásokkal számított forgalmi értékeinek (82.585.000,- forint) egymáshoz viszonyított arányából határozta meg térmérték szerint a haszonélvezeti jog korlátozásának terjedelmét.

Valóságuk esetén is irrelevánsak azok az alperesi hivatkozások, hogy az ingatlan vételárát ők biztosították a felperesnek, ugyanis a bíróságnak az ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonjogi állapotból kellett kiindulnia.

A II.r. alperes által a felperes ellen ajándék visszakövetelése iránt indított per kimenetele azért nem minősült a tárgyalás felfüggesztésére okot adó előkérdésnek - ahogy erre helyesen az elsőfokú bíróság rámutatott - mert a jelen jogvita elbírálásakor a haszonélvezeti jog alapításkori terjedelméből kellett kiindulni, a felépítmény azonban csak később létesült. Így irreleváns az, hogy az ajándék tárgyául szolgáló telekingatlant a II.r. alperes eredményesen követeli-e vissza a felperestől.

Az ítélettel szemben I-II.r. alperesek éltek fellebbezéssel kérve az elsőfokú ítélet megváltoztatását, a kereseti kérelem teljes elutasítását és felperes perköltségben marasztalását. Alperesek az elsőfokú eljárásban előadott érveiket részben megismételve hivatkoztak arra, hogy ők biztosították az ingatlan vételárát a felperes részére. A beruházást sem a felperes, hanem a beavatkozó finanszírozta. Sérelmezték, hogy a bíróság az ajándék visszakövetelése tárgyában indított perre tekintettel sem függesztette fel az eljárást. Rámutattak arra, hogy a megosztási vázrajz szerint nem juthatnak be az általuk használt ingatlanrészre.

Alperesek előkészítő iratukban kifejtették, hogy az alperesi beavatkozónak, mint a felülepítmény tulajdonosának, felperesként vagy felperesi beavatkozóként kellene perben állnia. Azon értéknövelő beruházás, amelyre tekintettel felperes a haszonélvezeti jog korlátozását kéri, kizárólag alperesi beavatkozó érdekkörében merült fel. Így alperesi beavatkozó mint a felülepítmény tulajdonosa akarata ellenére a tulajdonát képező felülepítményt is terhelő haszonélvezeti jog nem korlátozható.

A fellebbezés nem megalapozott.

Az ítélet tábla megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárást - a hatályon kívül helyező végzésben írtaknak megfelelően - lefolytatta, helyes tényállást állapított meg, amelyből levont jogi következtetéseivel - és azok indokaival is - az ítélet tábla teljes körűen egyetért. Ezért az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.254.§.(3) bekezdése alapján helybenhagyta.

A fellebbezésben írtakra tekintettel az ítélet tábla kiemeli, hogy a II.r. alperes által a felperes ellen ajándék visszakövetelése tárgyában indított per kimenetele nem volt előkérdése a haszonélvezeti jog korlátozása tárgyában folyamatban lévő jelen per elbírálásának. A haszonélvezeti jog terjedelmének a nem a haszonélvező által elvégzett beruházásokra tekintettel történő korlátozása - eltérő megállapodás hiányában - objektíve nem függ az ingatlan tulajdonosának személyében bekövetkezett változástól. Abban az esetben, ha az ingatlan tulajdonosának és haszonélvezőjének személye egybeesik, a kérdésnek gyakorlati jelentősége nincs, de önmagában a tulajdonosváltás tényének a haszonélvezet - értéknövelő beruházásokra tekintettel történő - korlátozásának lehetőségére érdemi kihatása nincs. Így az elsőfokú bíróság a felfüggesztésre irányuló kérelmet helytállóan utasította el.

Nem alapos alperesek azon hivatkozása sem, hogy közvetlenül nem megközelíthető az ingatlan azon területrésze, amelyre vonatkozóan a csatolt megosztási vázrajz szerint haszonélvezeti jogukat gyakorolhatják. Szolgalmi jog alapításával ugyanis lehetőség nyílik arra, hogy haszonélvezeti jogukkal éljenek.

Az az alperesi hivatkozás pedig, hogy a felülepítmények beavatkozói beruházásban valósultak meg a beavatkozó tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásban való feltüntetése hiányában - mint ahogy arra a Győri Ítélet tábla Pf.20.056/2007/12. számú végzése és a megyei bíróság ítéletének indokolása is utalt - a jelen per mikénti eldöntése szempontjából relevanciával nem bír.

A fellebbezés nem vezetett eredményre, így az ítélet a pereszes alpereseket a Pp.78.§.(1) bekezdés alapján kötelezte a 32/2003.(VIII.22.) IM.rendelet alapján megállapított mértékű ügyvédi munkadíjból álló perköltség felperes részére való megfizetésére, valamint az alperesi beavatkozó ügygondnoka részére megállapított ügygondnoki díj megfizetésére.

Győr, 2011. évi szeptember hó 27. napján

Dr. Lezsák József sk.	Dr.Menyhárdné dr. Sarmon Hedvig sk.	Dr.Maurer Ádám sk.
a tanács elnöke	előadó bíró	bíró

A kiadmány hitelül:

kiadó