

BH1979. 265.

Haszonélvezeti joggal terhelt ingatlan kisajátítása esetében a haszonélvezeti jog megszüntetéséért járó kártalanítás összegét nem a Ptk. öröklési jogi szabályainak alkalmazásával, hanem a Legfelsőbb Bíróságnak a PK 405. számú állásfoglalással módosított PK 365. számú állásfoglalásában adott iránymutatás szerint kell meghatározni [Ptk. 178. §, 1976. évi 24. tvr. 15. §, PK 365. sz.].

Az illetékes államigazgatási hatóság lakótelep építése céljára kisajátította a perbeli 1800 n. öl nagyságú szántóingatlan egy részét, mégpedig 864 n. öl terjedelemben. Az ingatlan tulajdonosai egymás között egyenlő arányban a felperes és annak leánya voltak. Ez utóbbi illetőségére haszonélvezeti jog illette a felperest.

Az államigazgatási eljárás során a felperes ingatlanrészéért az alperes 12 960 Ft kártalanítást ajánlott fel.

A felajánlott kártalanítást a felperes nem fogadta el, és keresetében 238 300 Ft többletkártalanítás és 19 340 Ft terméskiesés értékének megfelelő összeg és a perköltség megfizetésére kérte kötelezni az alperest. A per során azután keresetét felemelte és a haszonélvezeti jogának megszűnése miatt még további 95 040 Ft kártalanítást, valamint terméskiesés címén összesen 21 600 Ft kártalanítást igényelt.

A bíróság által kirendelt szakértő a telekként értékelhető ingatlanrész forgalmi értékét n. ölenként 400 Ft-ban, a terméskiesés évi értékét pedig n-ölenként 5 Ft-ban, a haszonélvezeti jog értékét pedig 21 600 Ft-ban jelölte meg.

A haszonélvezeti jog értékének meghatározásánál a szakértő abból indult ki, hogy a felperes legalább még tíz évig hasznosíthatta volna az ingatlanrészt és abból ölenként évente 5 Ft tiszta jövedelemre tett volna szert.

Az alperes az eljárás során a felperes keresetét a szakértő által megjelölt kártalanítási összeg erejéig elismerte, de arra hivatkozott, hogy az ingatlanrészt csak 1974 június végén vette birtokba, ezért a terméskiesés címén a szakértő által megjelölt évi 2160 Ft-ot csak 1974-től hajlandó megfizetni. Ezt meghaladóan a kereset elutasítását kérte.

A járásbíróság ítélezése alapjául a szakértő véleményét részben elfogadta. A telekként értékelhető ingatlanrészért ezért n. ölenként 400 Ft-ot, a földként értékelhető ingatlanrészért pedig n. ölenként 100 Ft-ot ítélt meg, végül a terméskiesés (zöldkár) címén járó kártalanítást az alperes által elismert két évre 4320 Ft-ban állapította meg. A haszonélvezeti jog megszűnéséért járó kártalanítás címén pedig a szakértő véleményétől eltérően 50 000 Ft megfizetésére kötelezte az alperest.

Ehhez képest a járásbíróság ítéletével az alperest arra kötelezte, hogy az illetékes államigazgatási hatóság által megállapított kártalanításon felül fizessen meg a felperesnek 209 560 Ft-ot és annak kamatait. Kötelezte továbbá az alperest 4000 Ft perköltség viselésére is.

A járásbíróság ítéletének indokolása szerint a haszonélvezeti jog megszűnéséért járó kártalanításnál a Ptk. öröklési jogszabályaira figyelemmel a felperes haszonélvezeti jogának értéke 50 000 Ft-ot tesz ki.

A terméskiesés miatt járó kártalanítással kapcsolatban arra utalt, hogy a felperes nem igazolta

azt, hogy az alperes az 1974. évet megelőzően is már birtokolta az ingatlanrészt.

Az első fokú bíróság ítélete ellen csak a felperes és csak a perköltség összege miatt fellebbezett. A másodfokú bíróság az ítéletével nem érintette az első fokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét, a perköltség vonatkozásában azonban megváltoztatta az ítéletet és az elsőfokú perköltség összegét 7000 Ft-ra felemelte. Egyúttal az alperest 120 Ft fellebbezési eljárási költség fizetésére kötelezte.

Ilyen körülmények között a járásbíróság ítélete a kártalanítási összegre nézve első fokon jogerőre emelkedett.

A haszonélvezeti jog és a terméskiesés értéke vonatkozásában emelt törvényességi óvás alapos.

Tévedett és törvényt sértett a járásbíróság, amikor a haszonélvezeti jog megszűnéséért járó ellenértéket a Ptk. öröklési szabályainak rendelkezéseit alapul véve állapította meg. A Legfelsőbb Bíróságnak a PK 405. számú állásfoglalással módosított 365. számú állásfoglalása szerint ugyanis a haszonélvezeti joggal terhelt ingatlan kisajátítása esetén - ha a tulajdonos pénzbeli kártalanításban részesül - a megszűnt haszonélvezeti jog értékét az eset összes körülményeinek gondos mérlegelésével kell meghatározni. Ennek során különösen figyelembe kell venni a haszonélvezeti joggal terhelt ingatlan jellegét, a haszonélvezeti jog gyakorlásának módját, a jogosult személyi körülményeit, a hasznosítás lehetőségeit és a hasznosítással elérhető anyagi előnyöket, továbbá a haszonélvezeti jognak az ingatlan forgalmi értékére gyakorolt hatását.

Tisztázni kellett volna azonban az ügyben mindenekelőtt azt is, hogy a tulajdonostárs haszonélvezeti joggal terhelt illetőségének kisajátításánál ezt az illetőséget haszonélvezeti joggal terhelten vagy anélkül értékelték. Ha ugyanis annak értékelése haszonélvezeti joggal terhelten történt, akkor jár a felperesnek a megszűnt haszonélvezeti jogért kártalanítás. Ha azonban annak értékelése haszonélvezeti jog nélkül történt, akkor a haszonélvezeti jog megszűnéséért a felperes a követelését a tulajdonostárral szemben jogosult érvényesíteni.

A járásbíróság az ítéletének indokolása szerint voltaképpen nem terméskiesés címén, hanem két évre szóló zöldkár címét ítélte meg a felperes javára 4320 Ft-ot.

Ez a zöldkár az évelő növényzetért járna [1976. évi 24. sz. tvr. 9. § (6) bek.]. A bíróság azonban nem derítette fel a tényállást abban a részben, hogy évelő növényzet volt-e az ingatlanon. A terméskiesés ellenértéke címén ugyanis kártalanítás nem jár, ezt a kártalanítást az ingatlanért járó kártalanítási összeg utáni kamat pótolja.

A Legfelsőbb Bíróság mindezek alapján a járásbíróság ítéletét a haszonélvezeti jog és a terméskiesés (zöldkár) értékére vonatkozó rendelkezésére nézve a Pp. 274. §-nak (3) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és a járásbíróságot ebben a keretben új eljárásra és új határozat hozatalára utasította. (P. törv. I. 20 996/1978/2. sz.)