

INGATLAN INGÓSÁGOK

A fából vaskarika készítése azt jelenti, hogy valami nem stimmel: fából farkarika, vasból vaskarika jön ki. Az is ugyanilyen eset, amikor ingóságként kezelik a kaput, a kerítést meg a villanyoszlopot.

Kifordítom, befordítom, mégis bunda a bunda.

Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság

7.P.22.574/2009 ügyiratszám

Előzmények

A peres felek között 2007. augusztus 28-án „megállapodás ingó vagyontárgyak átruházásáról” elnevezéssel szerződés jött létre, melynek értelmében a felperes (kikötő üzemeltetője) a szerződés mellékletében felsorolt ingóságokat az alperesre (külföldi jacht klub) ruházta át. (Ezt úgy kell értelmezni, hogy a felperes cég akkori vezetője tette, és a jelenlegi vezető ezt próbálja elhárítani.) Az ingóságok a felperes által bérelt, önkormányzati tulajdonban lévő kikötőben találhatóak.

A felperes keresetében kérte annak megállapítását, hogy a fenti szerződés nem jött létre, hivatkozott továbbá annak érvénytelenségére. Az érvénytelenségi okok között hivatkozott arra, hogy a megállapodás mellékletében az 1., 7., 8-14., 16., 17., 20. számmal jelzett ingóságok az ingatlan alkotórészét képezik, ezért azok átruházásáról a felek érvényesen nem rendelkezhettek.

Az alperes a kereset elutasítását kérte.

Feladatomban az volt, hogy a periratok áttanulmányozását követően állapítsam meg, hogy a megállapodás mellékletében írt

- 1. 2 db bejáró híd,
- 7. kikötőponton-sor,
- 8. 6 db támdorong,
- 9. 2 db. óratorony,
- 10. 4 db beton villanyoszlop,
- 11. 1 db acél villanyoszlop,
- 12. 2 db kétszárnyas nagykapu,
- 13. 350 fm kerítés,
- 14. 11 db fa villanyoszlop,
- 16. 2 db aggregátor,
- 17. 1 db csörlő,
- 20. 1 db felvonulási épület

műszaki adottsága folytán az ingatlannal fizikailag tartósan összekapcsolódik-e, funkciója folytán az ingatlannal egy gazdasági egységet alkot-e.

Szakvéleményem kialakításához alaposan áttanulmányoztam a periratokat, ezt követően a helyszíni szemléhez készültem elő.

Az alperessel semmilyen telefon- vagy e-mail kapcsolatot sem tudtam létesíteni.

Először a felperessel sem sikerült felvenni a kapcsolatot, mivel a cég honlapján szereplő adatok hibája miatt sem a vonalas telefon, sem az e-mail nem működött. A megadott mobil telefonszám azonban elértem, és, bár az már nem az övé, megtudtam a jelenleg érvényes e-mail címet és mobil számot. A felperessel egyeztettem a helyszíni szemle idejét, amelyet 2012. március 21-én meg tudtam tartani.

A periratokban sajnos nem szerepeltek azok a fényképfelvételek, amelyekre a korábbi szakértő utalt, ezért elengedhetetlenül szükséges volt a helyszíni szemle megtartása. Az ott készített fényképfelvételek az alábbiakban láthatóak.



1. ábra: A 8-as tétel (támdorong) és a 10-es tétel (beton villanyoszlop) egyike



2. ábra: Az 1-es tétel (bejáró híd) egyike



3. ábra: A 20-as tétel (felvonulási épület) vízparti képe



4. ábra: A 20-as tétel (felvonulási épület) vízpartra merőleges oldala



5. ábra: A 17-es tétel (csörlő)



6. ábra: Az 1-es tétel (bejáró híd) másik darabja és a 7-es tétel (pontonsor)



7. ábra: A 11-es tétel (acél villanyoszlop)

Szakértői megállapítások

Az ismert latin mondás szerint szükség van hajózásra (navigare necesse est). Akkor viszont szükség van a kiszolgáló intézményekre, a hajógyárakra és a kikötőkre is. A kikötőkre általában komoly szabályok vonatkoznak, biztosítaniuk kell a hajók védelmét és kiszolgálását minden időjárásnál és vízállásnál.

Tengeren az árapály, folyamokon pedig a vízgyűjtő terület csapadékviszonyai által megszabott vízállás szabja meg a pillanatnyi vízszintet.

A Duna vízi-útvizei mentén elhelyezett kikötőkben a legalacsonyabb és legmagasabb vízállás között 10 méter körüli különbség lehet. Az extrém alacsony és különlegesen magas (árvízi)

vízszintnél az úszóművek és a part között már szinte lehetetlen kapcsolatot létesíteni, de a szokásos (a valaha mért legalacsonyabb szinttel azonos értelmű nulla vízállás feletti 2 és 7 méter közötti) vízállásoknál egy kikötőnek biztosítania kell a partraszállást, személyek és anyagok behajózását, stb. Ezt a feladatot tudja ellátni a parton és az állóhajón csuklósan támaszkodó bejáró híd (1-es tétel). A lejtős part legmagasabb pontja, illetve a kiépített kikötőpart és a hajók kiszolgálására rendszeresített ponton vagy állóhajó között ez a szerkezet tart állandó kapcsolatot. Ennek hiányában a ki- és beszállás, be- és kirakodás, stb. műveleteit nem lehet biztosítani.

A parton elhelyezett berendezések (áramfejlesztők, légkompresszorok, vízellátó rendszer, stb.) és az állóhajó vagy ponton között kábelek és csővezetékek haladnak, amelyeknek a vízfelület feletti átvezetéséhez megfelelő tartószerkezet szükséges, amely különböző vízállásoknál is képes garantálni, hogy azokat nem éri hosszterhelés, nem szakadnak el. Ezt kábelátvezető hídnak nevezik, de jelen esetben támdorong a megnevezésük (8-as tétel). Ezek a támdorongok kettős feladatot látnak el: egyrészt átvezetik a kábeleket és csővezetékeket, másrészt a kikötőkötelekkel együtt biztosítják az úszómű és a part állandó távolságát (a támdorong kifejezés ebből ered).

Említettem a hajók áram-, nagynyomású levegő, víz-, stb. ellátási igényét, ezt a parton elhelyezett berendezések elégítik ki (16-os tétel). Ezeket az időjárástól és az illetéktelenektől védeni kell, ezért valamilyen építményben helyezik el őket. A jelen esetben felvonulási épületnek nevezett tétel helyesebben műhely, raktár, szin lehetne (20-as tétel). Az illetéktelenektől való védelmet jelenti továbbá a terület bekerítése (13-as tétel), zárható kapubejáró létesítése (12-es tétel), a terület őrzésére szolgáló őrhelyek kialakítása (9-es tétel). A kikötő területén munkálatokat kell végezni, amelyhez világításra van szükség, hogy ne csak nappali fénynél lehessen dolgozni. A világítótesteket magasan kell elhelyezni, hogy a teljes területet meg tudják világítani. Ehhez szükség van olyan magas oszlopra, amely ezt biztosítja (11-es tétel). A területen az elektromos tápvezetékeket el kell vezetni az egyes fogyasztókhoz, ehhez vezeték tartó oszlopokra van szükség (10-es és 14-es tételek).

A per tárgyát képező felszerelések olyan kikötőt szolgálnak ki, ahol szabadidős és sport-tevékenységre használt kishajókat tárolnak. Ezek vízen való tárolásához a gyalogos közlekedést biztosító mólóra van szükség, amely jelen esetben úszótestekre erősített fapadlós pontonszerkezet (7-es tétel). Ezek hiányában a kikötőbe betérő hajók kikötése nincs biztosítva. A hajók partra húzására van szükség, ha azokat huzamosabb ideig nem kívánja használni a tulajdonos. Ezt a műveletet a sólyatéri csörlő látja el (17-es tétel).

A perbeli jegyzék tételei a 16-os tétel kivételével stabil berendezések, felszerelések vagy építmények. A két áramfejlesztő aggregátor közül egyikük mobil berendezés, a másik daruval vagy targoncával mozgatható. Az utóbbi azonban a kikötő alapvető tartalék áramellátására szolgál, fix elektromos bekötésű, annak eltávolítása az üzemszerű tevékenységet megbénítaná. A mobil aggregátor helyi igényeket elégít ki.

Válaszom a hatóság által feltett kérdésre

(Állapítsam meg, hogy a megállapodás mellékletében írt

- 1. 2 db bejáró híd,
- 7. kikötőponton-sor,
- 8. 6 db támdorong,
- 9. 2 db. őrtorony,
- 10. 4 db beton villanyoszlop,
- 11. 1 db acél villanyoszlop,
- 12. 2 db kétszárnyas nagykapu,
- 13. 350 fm kerítés,
- 14. 11 db fa villanyoszlop,

- 16. 2 db aggregátor,
- 17. 1 db csörlő,
- 20. 1 db felvonulási épület

műszaki adottsága folytán az ingatlannal fizikailag tartósan összekapcsolódik-e, funkciója folytán az ingatlannal egy gazdasági egységet alkot-e.)

Az előzőekben felsorolt megfontolások alapján megállapítható, hogy a 16-os tétel alatti két aggregátor kivételével az összes többi tétel stabil berendezéseket, felszereléseket vagy építményeket takar. Bármelyikük lebontása és elszállítása azt jelentené, hogy az adott tétel alatt megjelölt műtárgy azt követően már nem ugyanaz lenne, hanem bontott anyagok összessége. Egyidejűleg az illető műtárgy kiesne az üzemszerű tevékenységből, emiatt a kikötő egy vagy több funkcióját nem tudná teljesíteni.

A két áramfejlesztő aggregátor közül a nagyobb teljesítményű a kikötő tartalék áramellátását végzi, annak eltávolítása az üzemszerű tevékenységet megbéníthatná.

Ezért egy kivétellel, amely a 16. tétel alatt felsorolt két aggregátorból a mobil berendezés, a megállapodás mellékletében szereplő valamennyi tétel műszaki adottsága folytán az ingatlannal fizikailag tartósan összekapcsolódik, funkciója folytán az ingatlannal egy gazdasági egységet alkot.

Nem tudom pontosan, milyen döntés született, számomra azonban ez az ügy volt a pont az i-re (ha nem a török ABC betűit használjuk). Az év végén megszüntettem szakértői kamarai tagságomat és visszaadtam a szakértői igazolványt.