



Debreceni Ítéltábla

Gf.IV.30.226/2021/6.

A Debreceni Ítéltábla a Birizdó Ügyvédi Iroda (FÉL CÍME, ügyintéző: dr. Birizdó Máté ügyvéd) által képviselt FELPERES NEVE (CÍME) felperesnek, a dr. Magyar Attila ügyvéd (FÉL CÍME) által képviselt ALPERES NEVE (CÍME) alperes ellen közös tulajdon megállapítása iránt indított perében az Egri Törvényszék 2021. június 29-én meghozott 12.G.20.001/2021/40. számú ítélete ellen az alperes részéről 42. sorszámon előterjesztett fellebbezés alapján indult másodfokú eljárásban a 2021. november 10-én megtartott nyilvános tárgyalás alapján meghozta és 2021. november 24-én kihirdette a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja és mellőzi a felperes javára tulajdonjog megállapítására és az alperest perköltség fizetésére kötelező rendelkezéseket.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 24 875 326 (Huszonnégy millió-nyolcszázhetvenötezer-háromszázhuszonhat) forintot és ezen összegnek 2016. szeptember 11-től a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat 8 százalékponttal növelt mértékű késedelmi kamatát, ezt meghaladóan pedig a felperes keresetét elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 3 752 880 (Hárommillió-hétszázötvenkettőezer-nyolcszáznyolcvan) forint elsőfokú perköltséget.

Megállapítja, hogy a peres felek a másodfokú eljárással összefüggésben felmerült költségeiket maguk kötelesek viselni.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

[1] Az elsőfokú bíróság a megismételt elsőfokú eljárásban meghozott újabb ítéletében megállapította, hogy a felperes hozzáépítés jogcímén megszerezte a ... hrsz.-ú ingatlan 29160/83350 tulajdoni hányadának a tulajdonjogát és megkereste az illetékes ingatlanügyi hatóságot a tulajdonjog-változásnak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében.

[2] Kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 3 960 800 forint perköltséget.

[3] Az ítéletben megállapított tényállás szerint az alperes kizárólagos tulajdonát képezi a ... hrsz.-ú, CÍM alatti, 5673 m² alapterületű telephely megnevezésű ingatlan (a továbbiakban:

Ingatlan). Az alperes tulajdonjogát 2014. évben vétel jogcímén jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba.

[4] A felperesi gazdasági társaságot 2008. június 30-án jegyezték be a cégjegyzékbe. A 2012. február 8-a és 2016. augusztus 15-e közötti időszakban a felperes kizárólagos tulajdonosa az alperes volt. Ebben az időszakban mindkét gazdasági társaságnak ugyanaz a személy, ÜGYVEZETŐ volt az ügyvezetője. A felperes gazdasági társaságnak 2016. augusztus 15-e óta TULAJDONOS az egyedüli tulajdonosa.

[5] 2014. április 15-én az alperes a tulajdonát képező Ingatlanra vonatkozóan határozatlan időtartamra szóló bérleti szerződést kötött a felperessel mint bérelővel, amely szerződést a szerződő felek utóbb két alkalommal, 2014. június 11-én és 2016. július 1-jén módosították. Az eredeti bérleti szerződést, valamint annak mindkét módosítását a felperes és az alperes részéről egyaránt ÜGYVEZETŐ írta alá.

[6] Az eredeti bérleti szerződéssel az alperes az Ingatlan 1000 m² területű raktárhelyiségét adta bérbe a felperesnek havi 1000 forint/m² + áfa bérleti díj ellenében. A szerződés 7. pontja azt tartalmazta, hogy „Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérleményben csak a bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével és saját költségére végezhet beruházásokat, átalakításokat, korszerűsítést.”. A 2014. június 11-i módosítással a szerződő felek a bérlet tárgyát akként módosították, hogy a felperes 2015. július 1-jétől kezdődően az eredeti szerződés tárgyát képező 1000 m² raktárhelyiség mellett további 450 m² területű irodahelyiséget is bérbe vesz az alperestől, amelyért az alperes a raktárhelyiség után fizetendő 1000 forint/m² + áfa összegű bérleti díjon felül további 500 forint/m² + áfa bérleti díjat fizet.

[7] A 2016. július 1-jén keltezett bérleti szerződés módosítása megnevezésű okiratot ÜGYVÉD jegyezte ellen, azonban ezt a szerződést is ÜGYVEZETŐ írta alá mind a felperes, mind az alperes képviseletében. E módosítással a szerződő felek a bérleti szerződés tárgyát akként módosították, hogy az a továbbiakban az 1000 m² területű raktárhelyiség mellett csupán a földszinti irodákra és az azokhoz tartozó közös használatú helyiségekre terjed ki. A bérleti díj összege tekintetében pedig a felek abban állapodtak meg, hogy az egy havi bérleti díj összege „a bérelő által eddig az ingatlan felújítására fordított összegekre tekintettel 800 000 forint + áfa”.

[8] A bérleti jogviszony fennállása alatt 2014. és 2015. években az Ingatlanon felújítási munkálatokat végeztek, amelyek keretében a főépületet teljeskörűen felújították, a homlokzat hőszigetelésével, nyílászárók cseréjével, a fűtési rendszer korszerűsítésével, burkolatcserékkel, a villamosrendszer korszerűsítésével, új vizes blokkok kiépítésével és új tároló beépítésével. A raktár-üzem melléképület új padlóburkolatot kapott és új Hörmann kapuk is beépítésre kerültek. A kerítést mindkét utcafronton újjá építették és több kapu is beépítésre került. Emellett a felújítás során a kapuktól az épületekig új úttestet is kialakítottak, valamint a főépület és raktár között egy területrészt burkolattal is elláttak. A felújításhoz előzetesen készített felmérési tervdokumentációban 020. sorszámon feltüntetett „csőtároló” alapterülete 42,74 m² volt, amely a tervezett felújítási munkák eredményeként 33,13 m²-re változott volna. A felújítás eredményeként azonban ezen tároló tényleges belső alapterülete 60,23 m² lett, tehát a tároló alapterülete a felújítás eredményeként 17,49 m²-rel növekedett.

[9] Az Ingatlan felújításával kapcsolatos munkák elvégzésére vonatkozó vállalkozói szerződéseket a felperes kötötte meg, a vállalkozók pedig az azokkal összefüggésben keletkezett számlákat az ő nevére állították ki. A felújításhoz a felperes a 2015. február 26-án megkötött hitelszerződéssel 40 000 000 forint hitelt vett fel. A hitelszerződést a felperes képviseletében szintén ÜGYVEZETŐ írta alá. A hitel visszafizetésének biztosítékeként az alperes egyrészt jelzálogjog bejegyzését engedélyezte a tulajdonát képező Ingatlanra, másrészt az általa 2015. február 26-án aláírt garancia megnevezésű okiratban – garantőrként – garanciát vállalt a felperes által felvett hitel összegének visszafizetésére. A hitel

visszafizetésének biztosítékaként a pénzintézet emellett óvadéki szerződést is kötött a felperessel, amely szerződést a felperes képviselőjében szintén ÜGYVEZETŐ írta alá.

[10] A felperes az Ingatlanon elvégzett felújítási munkák értékét a 2014. és 2015. évi saját főkönyvi kivonataiban – bérelt ingatlanon végzett beruházként – mutatta ki, összesen 83 639 648 forint értékben.

[11] Az ingatlan jelenlegi forgalmi értéke 120 140 000 forint, míg a hozzáépítés befejezésének időpontjában 83 350 000 forint volt. A felújítási munkák megkezdését megelőzően az ingatlan forgalmi értéke 45 500 000 forint volt. A felújítási munkák elvégzése nélkül pedig az ingatlan jelenlegi forgalmi értéke 71 630 000 forint lenne. A 2014. illetve 2015. évben elvégzett felújítási munkálatok az ingatlan forgalmi értékét 48 510 000 forinttal növelték, ugyanakkor kizárólag az ingatlanpiaci hatások következtében az ingatlan értékében további 26 530 000 forint értéknövekedés következett be. A beruházás az Ingatlan alapterületét 17,49 m²-rel növelte meg, amely ingatlanrész forgalmi értéke a beruházás befejezésének időpontjában 1 310 000 forint volt.

[12] A felperes az alperessel 2014. április 15-én megkötött bérleti szerződést 2016. szeptember 1-jén azonnali hatállyal felmondta és 2016. szeptember 11-én az ingatlant az alperes birtokába adta. Az alperes a felperes felmondását a bérleti jogviszony rendes felmondással történő megszüntetéseként fogadta el.

[13] A megismételt elsőfokú eljárás során az Ingatlanra bejegyzett jelzálogjogot törölték.

[14] A felperes az elsőfokú bírósághoz 2016. október 26-án benyújtott eredeti keresetében elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy „A Polgári Törvénykönyvről” szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:68. §-ának (1) bekezdése alapján – hozzáépítés jogcímén – megszerezte az Ingatlan 82/133 tulajdoni hányadát.

[15] A másodlagosan előterjesztett kereseti kérelmében pedig azt kérte, hogy a bíróság a Ptk. 5:68. §-ának (2) bekezdése alapján – jogalap nélküli gazdagodás jogcímén – 83 639 648 forint tőke és járuléka megfizetésére kötelezze az alperest.

[16] Az alperes az ellenkérelmében a felperes valamennyi jogcímén előterjesztett keresetének az elutasítását kérte.

[17] Az elsőfokú bíróság a 2019. február 5-én meghozott 12.G.20.915/2016/99. számú ítéletében megállapította, hogy a felperes hozzáépítés jogcímén megszerezte az Ingatlan 38250/83350 tulajdoni hányadának a tulajdonjogát, és megkereste az illetékes ingatlanügyi hatóságot a tulajdonjog változásának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében.

[18] Az ítélet ellen az alperes részéről előterjesztett fellebbezés alapján eljáró Debreceni Ítéltábla a 2019. november 29-én meghozott Gf.IV.30.201/2019/6. számú végzésével az elsőfokú bíróság ítéletét – arra hivatkozással, hogy az elsőfokú bíróság a felperes keresetét az Ingatlanra bejegyzett jelzálogjog jogosultságának a perben állása nélkül bírálta el – a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátaira tekintet nélkül hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

[19] A megismételt eljárásban a felperes egyrészt perbe vonta az Ingatlanra bejegyzett jelzálogjog jogosultját és őt a tulajdonjoga megállapításának és az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének a türéseére kérte kötelezni, másrészt az eredetileg előterjesztett

elsődleges keresetét akként módosította, hogy 29160/83350 arányban kérte a tulajdonjoga megállapítását és annak bejegyzését.

[20] Az elsőfokú bíróság a 2020. június 17-én meghozott 12.G.20.216/2019/32. számú újabb ítéletében megállapította, hogy a felperes hozzáépítés jogcímén megszerezte az Ingatlan 29160/83350 tulajdoni hányadának a tulajdonjogát és a II. rendű alperesként perbe vont jelzálogjog jogosultat mindezek tűrésére kötelezte.

[21] Az elsőfokú bíróságnak ez ellen az ítélete ellen az alperes részéről előterjesztett újabb fellebbezése alapján eljáró Debreceni Ítéltábla a 2020. december 18-án meghozott Gf.IV.30.274/2020/4. számú végzésével az elsőfokú bíróság ítéletét ismételten hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

[22] Az ítéltábla álláspontja szerint a felek között létrejött bérleti szerződést – a végzésben részletesen kifejtett indokok alapján – olyan, a Ptk. 5:68. §-ának (1) bekezdése szerinti eltérő megállapodásnak kellett tekinteni, ami – a bérlő tulajdonszerzésére vonatkozó konkrét szerződési kikötés hiányában – önmagában kizárta a felperes mint bérlő hozzáépítés jogcímén történő tulajdonszerzésének a megállapítását. Ezért az ítéltábla megállapítása szerint az elsőfokú bíróság akkor járt volna el helyesen, ha a felperes elsődleges keresetét elutasítja, a másodlagos keresetét pedig érdemben bírálja el, amit azonban az elsőfokú bíróság – eltérő jogi álláspontja miatt – elmulasztott. Figyelemmel továbbá arra, hogy a felperes látszólagos keresethalmazt alkotó kereseti kérelmei tekintetében az ítéltáblának részítélet meghozatalára nem volt eljárásjogi lehetősége, az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét ismételten teljes egészében hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította azzal, hogy a megismételt eljárásban az elsőfokú bíróságnak érdemben a felperes másodlagos keresetét kell vizsgálnia és elbírálnia.

[23] Az új elsőfokú eljárás tartama alatt az Ingatlanra bejegyzett jelzálogjogot törölték, amelyre tekintettel az elsőfokú bíróság a II. rendű alperessel szemben a pert megszüntette.

[24] Az új eljárásban a felperes az alperessel szemben előterjesztett elsődleges keresetét változatlanul fenntartotta, a másodlagos keresetét pedig akként módosította, hogy jogalap nélküli gazdagodás jogcímén 48 510 000 forint és járulékai megfizetésére kérte az alperest kötelezni.

[25] Az alperes az ellenkérelmében továbbra is a felperes mindkét jogcímen előterjesztett keresetének az elutasítását kérte.

[26] Az elsőfokú bíróság az új eljárás eredményeként G.20.001/2021/40. számon meghozott újabb ítéletében a felperes elsődleges keresetét megalapozottnak találta.

[27] Az Alaptörvény 26. cikkének (1) bekezdésébe „A bíróságok szervezetéről és igazgatásáról” szóló 2011. évi CLXI. törvény 3. §-ába és 42. §-ának (1) bekezdésébe, „A polgári perrendtartásról” szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: 1952. évi Pp.) 252. §-ának (3) bekezdésébe foglalt rendelkezésekre, a BH1978. 299. számú eseti döntésre, valamint „A polgári eljárásjog – Kommentár a gyakorlat számára” című kiadványban (HVG-Orac, Budapest 1997 szerkesztő: Petrik Ferenc) foglaltakra hivatkozással mindenekelőtt megállapította, hogy a megismételt eljárásban nem volt akadálya annak, hogy a felperes elsődleges keresetének vizsgálata során az ítéltábla hatályon kívül helyező végzésének indokolásában foglaltaktól eltérő jogi álláspontot foglaljon el, és a felperes változatlan tartalommal fenntartott elsődleges keresetét aszerint bírálja el.

[28] Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint ugyanis az ítéltábla végzésében ismertetett jogi álláspontot és az annak alátámasztására felhívott eseti döntéseket kizárólag olyan tényállás

mellett indokolt alkalmazni, amikor „a bérbeadó és a bérlő egymástól gazdaságilag, pénzügyileg és egyben jogilag is teljesen elkülönült piaci szereplő, és az egyéb megállapodásként jogilag figyelembe vehető bérleti szerződést olyan szerződő felek kötik meg, akiknek kétséget kizáróan egymástól teljesen elkülönülő, rövid, közép és hosszútávú érdekeik vannak, és a megkötött bérleti szerződés szöveges tartalmának a kialakításakor ezen nem vitásan ellentétes érdekeik felelős mérlegelésével határoznak abban a kérdésben, hogy az egyik szerződő fél tulajdonszerzését joghatályosan ki kívánják-e zárni”.

[29] Az elsőfokú bíróság megállapítása szerint azonban a jelen esetben három olyan többlettényállási elem is fennállt, amelyek miatt a felek között létrejött bérleti szerződést nem lehetett olyan eltérő megállapodásnak tekinteni, ami önmagában kizárta volna a felperes hozzáépítés jogcímen történő tulajdonszerzésének a megállapítását.

[30] Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint ilyen többlettényállási elemnek kellett tekinteni egyrészt azt, hogy a felek a saját könyveléseikben miként tüntették fel és kezelték a beruházás értékét, másrészt azt, hogy mind az eredeti bérleti szerződést, mind annak módosításait a bérbeadó és bérlő törvényes képviselőjeként is ugyanaz a személy, ÜGYVEZETŐ írta alá, továbbá, hogy a bérleti jogviszony fennállása alatt az alperes kizárólagos tulajdonosa volt a felperesnek.

[31] Az elsőfokú bíróság megállapítása szerint az eredeti bérleti szerződés 7. pontját és a szerződés 2016. július 1-jei módosítását sem lehetett olyan eltérő megállapodásnak tekinteni, ami kizárta volna a felperes tulajdoni igényének érvényesítését. Ezt a megállapítását pedig az elsőfokú bíróság azzal indokolta, hogy mivel mind az eredeti szerződést, mind annak módosításait törvényes képviselőként mindkét szerződő fél részéről ugyanaz a személy írta alá, „nem tehető olyan megállapítás, hogy két olyan gazdasági társaság állapodott meg egymással, akik teljes mértékben és egyértelműen önálló szereplői lettek volna a gazdasági életnek, és az egymástól is teljesen elkülönülő gazdasági érdekeik határozták volna meg konkrét egyedi döntéseiket is”. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint ugyancsak ezt a megállapítást támasztotta alá, hogy a hitelszerződést és az ahhoz kapcsolódó biztosítéki megállapodásokat szintén ugyanaz a személy írta alá, továbbá, hogy a felújítással összefüggésben létrejött vállalkozási szerződéseket a felperes kötötte meg, az azokhoz kapcsolódó számlákat pedig a felperes nevére állították ki.

[32] Rámutatott, hogy a jogszabály által megkívánt eltérő megállapodásnak egyértelműnek és kifejezettnek kell lennie, amely feltételeknek álláspontja szerint sem az eredeti bérleti szerződés 7. pontja, sem a szerződés 2016. július 1-jei módosítása nem felelt meg.

[33] A Ptk. 5:68. §-ának alkalmazása körében kialakult eltérő jogalkalmazási gyakorlatok közül az elsőfokú bíróság továbbra is azzal értett egyet, amely szerint a Ptk. alkalmazása során közös tulajdont keletkeztető építkezésnek kell tekinteni az olyan karbantartási, korszerűsítési, felújítási jellegű munkát is, amely ugyan az épület szerkezetét nem érinti, azonban jelentősen növeli az ingatlan értékét. Ezzel összefüggésben ismételten hivatkozott arra, hogy a Kúria az 1/2014. Polgári jogegységi határozatában akként foglalt állást, hogy a ráépítés jogkövetkezményeiről szóló PK. 7. számú kollégiumi állásfoglalásban meghatározott jogalkalmazási szempontok a Ptk. alkalmazása körében már nem irányadók.

[34] Megjegyezte ugyanakkor, hogy a perben beszerzett, aggálytalan ingatlanforgalmi szakértői véleményből megállapíthatóan a felperes által megvalósított építési munka az épület szerkezetét is érintette, mivel annak következtében az Ingatlanon lévő egyik felépítmény alapterülete is növekedett.

[35] Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság a felperes változatlan tartalommal fenntartott elsődleges keresetét megalapozottnak találta, és az általa aggálytalannak elfogadott igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői vélemény alapján megállapította, hogy a felperes

29160/83350 arányban megszerezte az Ingatlan tulajdoni hányadának a tulajdonjogát és rendelkezett a tulajdonjog változásának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről.

[36] Az ítéltábla hatályon kívül helyező végzésében foglaltakra hivatkozással ugyanakkor az elsőfokú bíróság az új eljárásban vizsgálta a felperes másodlagos keresetét is, és azzal összefüggésben a szakértői bizonyítás kiegészítését rendelte el. Az ennek eredményeként beszerezett, az iratok között 29. sorszámon fellelhető kiegészített szakértői vélemény pedig az elsőfokú bíróság megállapítása szerint „teljes körűen tartalmazza azokat a műszaki jogi adatokat, amely alapján a másodfokú bíróság teljes körűen tudja gyakorolni felülvizsgálati jogkörét a felperes által megismételt elsőfokú eljárás során is fenntartott másodlagos keresettel összefüggésben is.”.

[37] A perköltség viselésére vonatkozó döntése indokolásában foglaltak szerint az elsőfokú bíróság az általa teljes egészében pervesztesnek tekintett alperest a felperes által előlegezett 1 500 000 forint kereseti illeték, 475 300 forint szakértői költség, 1 350 560 forint ügyvédi munkadíj, valamint az ítéltábla hatályon kívül helyező végzésében megállapított 635 000 forint másodfokú perköltség (összesen: 3 960 800 forint) megfizetésére kötelezte.

[38] Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes nyújtott be fellebbezést, amelyben annak megváltoztatását, és a felperes keresetének az elutasítását, valamint a felperes perköltség fizetésére kötelezését kérte.

[39] A megállapított tényállással összefüggésben sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság az Ingatlan 2014. évi (a felújítás előtti) forgalmi értékét annak ellenére 45 500 000 forintban állapította meg, hogy a felperes okiratokkal (adásvételi szerződés, az adóhatóság fizetési meghagyása) igazolta, hogy azt 2014-ben 50 800 000 forintért vásárolta.

[40] Álláspontja szerint a megismételt eljárásban az elsőfokú bíróság – figyelemmel a hatályon kívül helyező végzésben foglaltakra – akkor járt volna el jogszerűen, ha érdemben már csak a felperes másodlagos kereseti kérelmét vizsgálta volna, az elsődleges kereset tekintetében pedig – további érdemi vizsgálat nélkül – elutasító döntést hoz.

[41] Az elsőfokú bíróság azonban nem csak eltért a másodfokú bíróság hatályon kívül helyező végzésének az indokolásában tett megállapításoktól, hanem azokat teljes egészében figyelmen kívül hagyta, mindezt pedig olyan többlettényállási elemekre hivatkozva tette, amelyeknek a felek közötti szerződésben kifejezetten rögzített megállapodásával szemben már nem lehetett jelentősége. Az eredeti bérleti szerződés 7. pontjába foglalt konkrét szerződéses kikötést ugyanis akkor is egy nemleges dologi hatályú kikötésnek (eltérő megállapodásnak) kell tekinteni, ha a szerződést kötő piaci szereplők között bármilyen mértékű befolyásszerzés fennáll. Hangsúlyozta, hogy a felperesnek önmagában a bérleti szerződés léte alapján tisztában kellett lennie azzal, hogy az Ingatlanra vonatkozóan kizárólag kötelmi igénye keletkezhet, hiszen a jogviszony alapján csak a bérelt ingatlanrész időleges használatára és birtoklására jogosult.

[42] Az alperes álláspontja szerint azonban a szerződés 7. pontjába foglalt „saját költségén” szófordulat azt is jelenti, hogy az adott esetben a felperesnek még kötelmi (megtérítési, bérbeszámítási) igénye sem lehet, az általa végzett beruházások kapcsán.

[43] Véleménye szerint a bérleti szerződés egésze, de különösen annak 7. pontja olyan eltérő megállapodásnak minősül, ami kizárja, hogy a felperes az általa elvégzett beruházás kapcsán akár kötelmi, akár tulajdoni igényt érvényesítsen vele szemben.

[44] Utalt arra is, hogy az eltérő megállapodás tartalmával szemben nem támasztható olyan elvárás, hogy az kifejezetten nemleges nyilatkozatokat rögzítsen. Az elsőfokú bíróság részéről elvárt nemleges nyilatkozat hiányára való hivatkozás éppen a szerződő felek között fennállt

gazdasági és személyi összefonódásra tekintettel megalapozatlan, hiszen ilyen kapcsolatrendszer mellett végképp nem volt szükség arra, hogy a felek kifejezett kizáró írásbeli nyilatkozatot tegyenek a felperesi tulajdonszerzés tekintetében.

[45] Előadta továbbá, hogy a felperes által elvégzett beruházás annyiban „tolerálásra” került, hogy az eredeti bérleti szerződés 2014. június 11-i módosításakor a szerződő felek a felperes által fizetendő bérleti díj összegét a korábbi felére, 500 forint/m²/hó + áfa összegre csökkentették.

[46] Hivatkozott arra is, hogy a nem vitás tényállás szerint a felperes az elvégzett munkákat a saját könyvelésében bérelt ingatlanon végzett felújításként tüntette fel, tehát maga is úgy tekintette, hogy azt idegen tárgyi eszközön valósította meg, és nem a saját tárgyi eszközei között, hanem csak beruházásként tartotta nyilván.

[47] Az alperes álláspontja szerint helytelen jogi következtetéseket vont le az elsőfokú bíróság akkor is, amikor a felperes által elvégzett felújítási munkákat olyan hozzáépítésnek minősítette, ami alkalmas közös tulajdon keletkezésére. Ezzel összefüggésben hangsúlyozta, hogy a perben kirendelt szakértő az alapszakvéleményében maga is azt állapította meg, hogy a felperes által elvégzett építési munkák – kivéve a tároló beépítését – korszerűsítési, felújítási jellegűnek tekinthetők, ezért jellegüknél fogva sem minősültek a Ptk. 5:68. §-a (1) bekezdésében meghatározott hozzáépítésnek. Sérelmezte ezzel kapcsolatosan az elsőfokú bíróságnak azt a megállapítását, hogy a jogalkotó szándéka a Ptk. megalkotása során egyértelműen az volt, hogy még az ingatlan szerkezetét nem érintő, de tartós értéknövekedést eredményező felújítási munkák is tulajdonjogot keletkeztessenek eltérő megállapodás hiányában. Ezzel összefüggésben hivatkozott az Alaptörvény 28. cikkében foglaltakra, amely szerint a jogszabályok céljának megállapítása során elsősorban a jogszabály preambulumát, illetve a jogszabály megalkotására irányuló javaslat indokolását kell figyelembe venni. A Ptk. 5:68. §-ához fűzött indokolásban pedig az elsőfokú bíróság által feltételezett jogalkotói szándék nem szerepel. Álláspontja szerint mindezekre tekintettel a felperes által elvégzett korszerűsítési és felújítási munkák legfeljebb a Ptk. 5:69. §-a szerinti beépítésnek lennének minősíthetők, azonban ilyen jogcímen a felperes kereseti kérelmet nem terjesztett elő.

[48] Sérelmezte az alperes a fellebbezésében az elsőfokú bíróságnak a felperesi tulajdonszerzés arányára vonatkozó megállapítását is. Ezzel összefüggésben egyrészt ismételten hivatkozott arra, hogy az Ingatlan 2014. évi tényleges forgalmi értéke az elsőfokú bíróság által megállapított 45 500 000 forinttal szemben 50 800 000 forint volt. Másrészt előadta, hogy a perben kirendelt szakértő a 2020. március 23-án keltezett szakértői véleményében a beruházással elért értéknövekedés értékét már csak 21 160 000 forintban határozta meg, mert annak során a csupán a piaci viszonyok miatt bekövetkezett értéknövekedést is figyelembe vette.

[49] A szakértő által a csótároló tekintetében megállapított 17 m² alapterület növekedéssel összefüggésben utalt arra, hogy amennyiben ezt a bővítést összeveti az Ingatlanon álló épületek együttes területével (1320 m²), akkor a bővülés a teljes területnek mindössze 1,4%-a. Figyelemmel továbbá arra, hogy a szakértő a hozzáépített ingatlanrész értékét 1 310 000 forintban határozta meg, megállapítható, hogy a 17 m² térmértékű bővítéssel a felperes legfeljebb 1310/83350 tulajdoni hányadot szerezhetne.

[50] A felperes másodlagos kereseti kérelmével összefüggésben az alperes a fellebbezésében előadta, hogy azt mind jogalapjában, mind összegében is megalapozatlannak tartja. A Ptk. 5:68. §-ának (2) bekezdése alapján ugyanis a hozzáépítésnek nem minősülő építési munka ellenértéke jogalap nélküli gazdagodás jogcímen is csak akkor követelhető, ha nincs eltérő megállapodás a felek között. Jelen esetben azonban a bérleti szerződés a felperest a felújítási munkák elvégzésére kifejezetten feljogosította, amely szerződéses kikötésre tekintettel az

adott esetben azt sem lehet megállapítani, hogy az alperes jogalap nélkül jutott volna hozzá a beruházás eredményéhez.

[51] Mindemellett az alperes álláspontja szerint a felperes helytelen számítás eredményeként határozta meg a gazdagodás mértékét is, mivel azt – az egyéb feltételek fennállása esetén – akként kellene meghatározni, hogy az Ingatlan beruházással növelt forgalmi értékéből le kellene vonni a szerzés kori forgalmi értéket, továbbá azt az értéknövekedést is, ami kizárólag az ingatlanpiaci változások miatt következett be.

[52] A felperes kötelmi igényével összefüggésben előadta továbbá, hogy a felperes az utolsó bérleti időszakra járó, 4 064 000 forint bérleti díjat és 238 274 forint rezsiköltséget nem fizette meg részére, ezért arra az esetre, ha a bíróság a felperes másodlagos keresetét bármilyen összegben megalapozottnak tartaná, a megjelölt követeléseit kérte a felperes követelésébe beszámítani, amely igényéről az elsőfokú bíróság nem döntött.

[53] Sérelmezte az alperes a fellebbezésében az elsőfokú bíróságnak a perköltség viselésére vonatkozó rendelkezését is. Utalt arra, hogy a felperes az eredeti keresetében 82/133 arányban kérte a tulajdonjoga megállapítását, ami az egész ingatlan 62%-os tulajdoni hányadát jelenti. Ezzel szemben az elsőfokú bíróság az ítéletében a felperes tulajdoni hányadát 29160/83350 arányban állapította meg, ami csupán az ingatlan 35%-a. Emiatt a felperes a perben közel fele részben pervesztesnek minősül, amelyre tekintettel az elsőfokú bíróságnak a perköltségeket is ennek megfelelően kellett volna megosztania a felek között. A perköltséggel összefüggésben kifogásolta azt is, hogy az általa korábban megfizetett 2 500 000 forint fellebbezési illetéket és a jogi képviselétével felmerült ügyvédi munkadíjat az arra vonatkozó döntésének meghozatala során az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta.

[54] A felperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását és az alperes perköltség fizetésére kötelezését kérte.

[55] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a 2014. március 14-ig hatályban volt „A Polgári Törvénykönyvről” szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.), valamint a PK 7. számú állásfoglalás alapján kialakult az a joggyakorlat, amely ráépítés (hozzaépítés) esetén a bérleti szerződés pusztán a tulajdonjogot kizáró megállapodásnak tekintette, az új Ptk. alkalmazása körében már nem tekinthető irányadónak. Mindemellett a jelen perben fennálló speciális tényállási adatok miatt még a régi Ptk. szerinti joggyakorlat alapján sem lehetne kizártnak tekinteni a felperes tulajdonszerzését.

[56] A felperes álláspontja szerint ugyanis speciális többlétezési elemnek minősül a jelen ügyben az, hogy az építkezés teljes időszaka alatt ugyanaz a személy, ÜGYVEZETŐ volt az ő és az alperes ügyvezetője, valamint tényleges tulajdonosa, aki maga döntött arról is, hogy az építési munkálatokat kizárólag a felperes finanszírozza, továbbá, hogy azok eredménye az alperes könyveiben ne szerepeljen. Ugyancsak ÜGYVEZETŐ döntött továbbá arról, hogy az eredeti bérleti szerződésben, illetve annak módosításaiban kifejezett tulajdoni igényt kizáró rendelkezés ne szerepeljen. Mindezekből pedig helyesen arra lehet következtetni, hogy a beruházással kapcsolatosan mindvégig az volt az érintettek célja, hogy azzal a felperes tulajdonjogot szerezhessen. Amennyiben ugyanis a szerződéseket aláíró ÜGYVEZETŐ-nek az lett volna a szándéka, hogy a beruházás eredményeként létrejövő „gyarapodás” az alperes tulajdonába kerüljön, akkor egyrészt tételes rendelkezéssel ki kellett volna zárni a felperes tulajdonszerzésének lehetőségét, másrészt a gyarapodást az alperes könyveiben kellett volna kimutatni.

[57] A felperes álláspontja szerint az eredeti bérleti szerződés 7. pontjában alkalmazott „saját költségén” fordulat egyrészt azt támasztja alá, hogy ő a saját költségén végezte az építési munkálatokat, másrészt azt igazolja, hogy a bérleti szerződés alapján nem volt köteles

beruházási munkák elvégzésére, amiből az is következik, hogy a bérleményben hagyott, általa finanszírozott munkálatok tekintetében megtérítésre jogosult az alperessel szemben. Előadta tovább, hogy az eredeti bérleti szerződés első módosítása csupán a bérelt területeket és a bérleti díjat érintette, ezért az semmilyen módon nem értelmezhető bármelyik kereseti kérelmét kizáró megállapodásként. Az eredeti bérleti szerződés második módosításával összefüggésben hivatkozott az okiratot ellenjegyző ÜGYVÉD tanú vallomására, amely szerint a bérleti szerződés második módosításának az volt a célja, hogy a profiltisztításba beilleszkedve legyen elkülönítve az Ingatlan használata közte és az alperes között, tehát a tulajdonszerzésének kizárása nem volt célja az újabb módosításnak, mivel ilyen esetben az okiratot ellenjegyző ügyvéd a tulajdoni igény kizárására vonatkozó kifejezett nyilatkozatot szerkeszt.

[58] Állította, hogy az elsőfokú bíróság a tulajdonszerzése szempontjából releváns ingatlanforgalmi adatokat helyesen állapította meg, és azokra tekintettel helytállóan állapította meg azt is, hogy a felperes 29160/83350 arányban szerzett tulajdonjogot az ingatlanban.

[59] Ezzel összefüggésben kiemelte, hogy a közös tulajdoni hányadok megállapításánál a munkálatok egészének értéknövelő hatását kell figyelembe venni, nem pedig a terület növekedés nagyságát.

[60] Az alperesnek az Ingatlan 2014. évi forgalmi értékével kapcsolatos hivatkozásaira reagálva előadta, hogy a perben kirendelt szakértő részletesen megindokolta, hogy milyen szempontok, illetve adatok alapján határozta meg az Ingatlan 2014. évi forgalmi értékét, ezért az alperes ezzel kapcsolatos fellebbezési érvelése megalapozatlan.

[61] A felperes álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg azt is, hogy az ítéltábla hatályon kívül helyező végzése nem terjedhetett ki a kereseti kérelmei mikénti elbírálására, ezért az elsőfokú bíróság azzal, hogy az ítéltábla végzésében kifejtettektől eltérő jogi álláspontra helyezkedett a döntése meghozatala során, eljárási szabálysértést nem követett el.

[62] A pernyertesség arányával összefüggésben előadta, hogy a perben beszerzett szakértői vélemény alapján módosította az eredeti keresetében megjelölt tulajdonszerzési arányt, ezért az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a perben 100%-os arányban pernyertes lett.

[63] Az alperes beszámítási kifogásával összefüggésben hivatkozott a 2020. április 29-én keltezett előkészítő iratában kifejtettekre, és azokra utalással állította, hogy alperes beszámítási kifogása teljes egészében megalapozatlan.

[64] Az ítéltábla a felterjesztett iratok, valamint a felek képviselőinek a másodfokú tárgyaláson tett egyező nyilatkozata alapján az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást a következők szerint pontosítja, illetve kiegészíti:

- a perben beszerzett, többször kiegészített szakértői vélemény szerint az Ingatlan forgalmi értéke 2014-ben, a felújítási munkák megkezdése előtt 45 100 000 forint volt,
- 2016 szeptemberében az Ingatlan forgalmi adatai megegyeztek a szakértő részéről a 2020. március 30-án előterjesztett szakértői véleményben 2016. január hónapra megállapított forgalmi értékekkel.

[65] Az így pontosított és kiegészített tényállás alapján pedig az ítéltábla megállapította, hogy az alperes fellebbezése részben megalapozott.

[66] A felperes elsődleges keresete tekintetében az ítéltábla minden vonatkozásban fenntartja a Gf.IV.30.274/2020/4. számú végzése 10. és 11. oldalán részletesen ismertetett álláspontját, annak a jelen határozatban történő megismétlését szükségtelennek tartja, ezért csupán utal az általa ott kifejtettekre.

[67] Az ítéltábla nem értett egyet az elsőfokú bíróságnak az újabb ítélete [83]-[87] bekezdéseiben kifejtett azzal az érvelésével, amely szerint az ítéltábla a Gf.IV.30.274/2020/4. számú végzésében ismertetett jogi álláspontot és az annak alátámasztására felhívott eseti döntéseket a jelen ügyben fennálló többlettényállási elemek miatt nem lehetett irányadónak tekinteni.

[68] Ezzel összefüggésben az ítéltábla hangsúlyozza, hogy a felek a közöttük létrejött bérleti szerződés érvényességét nem vitatták és a perben olyan adat sem merült fel, amely alapján a bíróságnak – hivatalból – a bérleti szerződés semmisségét kellett volna megállapítani. Egy érvényes bérleti szerződés alapján a bérlő által a bérelt ingatlanon végzett beruházás eredményének jogi megítélése pedig az önálló jogalanyoknak minősülő szerződő felek között fennállt személyi és gazdasági kapcsolat (összefonódás), illetve a beruházás eredményének az érintettek számviteli nyilvántartásában való elszámolása nem változtathatja meg. Ezek a körülmények ugyanis nem változtatnak azon a tényen, hogy a felek között érvényes bérleti szerződés jött létre, amely alapján a felperes a bérleményt csak a jogviszony megszűnéséig volt jogosult használni, azt követően pedig köteles volt azt az alperes részére birtokba adni. A jogviszony természete kizárta a felperes tulajdonszerzését, ezért annak megállapítására csak akkor kerülhetett volna sor, ha ebben a felek megállapodnak, aminek éppen a közöttük fennállt személyi és gazdasági összefonódásra tekintettel semmilyen akadálya nem lett volna. Abból azonban, hogy az azonos tulajdonosi körrel rendelkező felek a beruházás elszámolását, számviteli dokumentálását adózási vagy egyéb szempontok alapján miként tartották számukra előnyösnek – a felperes érvelésével ellentétben – még nem lehet megalapozottan arra következtetni, hogy a felek megállapodtak a felperes tulajdonszerzésében.

[69] Az ítéltábla megállapítása szerint tehát a felperes elsődleges keresete megalapozatlan volt, amelyre tekintettel az elsőfokú bíróságnak a felperes másodlagos keresetét kellett (volna) érdemben vizsgálnia és elbírálnia.

[70] Ezt azonban az elsőfokú bíróság továbbra sem végezte el és az ahhoz szükséges bizonyítást sem folytatta le teljeskörűen, hiszen elmulasztotta a másodlagos kereset szempontjából releváns időpontra (2016. szeptember) vonatkozó ingatlanforgalmi adatok beszerzését, valamint az alperes beszámítási kifogásának az elbírálását. Ez pedig ismételten az általa meghozott ítélet hatályon kívül helyezését indokolta volna, amely csak azáltal volt elkerülhető, hogy a felek a másodfokú tárgyaláson egyező nyilatkozatot tettek a 2016. szeptemberi ingatlanforgalmi adatokra, az alperes beszámítási kifogása tekintetében pedig akként nyilatkoztak, hogy annak elbírálását kizárólag a korábban már megtett nyilatkozataik és az általuk csatolt bizonyítékok alapján kérik (Gf.IV.30.226/2021/5. számú jegyzőkönyv 2. oldala).

[71] E nyilatkozatok alapján pedig már nem volt akadálya annak, hogy az ítéltábla a felperes másodlagos keresetéről megalapozottan dönteni tudjon.

[72] A felperes másodlagos kereseti kérelmével összefüggésben az ítéltábla mindenekelőtt arra mutat rá, hogy a bírói gyakorlat a Ptk. alkalmazása körében is irányadónak tekintti azt a régi Ptk. alapján megfogalmazott tételt, hogy a jogalap nélküli gazdagodás szabályainak alkalmazása szubszidiárius, tehát kiegészítő jellegű, ezért nem alkalmazhatók akkor, ha a jogosultnak a követelése érvényesítésére jogszabályon, vagy szerződésen alapuló jogcíme van.

[73] A szubszidiaritás elvét azonban „rugalmasan és kiegyensúlyozott módon kell felfogni, ami azt jelenti, hogy olyan esetekben, amikor az elsődleges – rendszerint szerződéses – igény keretében nem lehet helyreállítani a felek közötti vagyoni egyensúlyt, kiegészítő jelleggel a jogalap nélküli gazdagodás szabályait is alkalmazni lehet” (Nagykommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez, szerkesztő: Vékás Lajos/Gárdos Péter, 6:579. §-hoz fűzött magyarázat).

[74] Erre figyelemmel pedig a Ptk. alkalmazása körében is irányadónak tekinthető a bíróságok által a régi Ptk. alkalmazása során kialakított az a gyakorlat, amely szerint a jogalap nélküli gazdagodás szabályainak alkalmazhatóságát a szerződéses kapcsolat megléte önmagában nem zárja ki (BH1990. 308., BH1997. 483., BH2010. 333.). Ezért a szerződéses partner rovására előállt gazdagodást a jogalap nélküli gazdagodás címen kell visszatéríteni akkor, ha a vagyontelodásra a szerződéses jogviszony nem ad jogalapot, illetve a szerződésszegés szabályai alapján sem orvosolható a jogi indok nélkül előállt gazdagodás.

[75] Az ítéltábla álláspontja szerint az adott esetben a peres felek között létrejött bérleti szerződésnek az a kitétele, hogy a felperes a bérleményben csak a saját költségére végezhet beruházásokat, csupán azt eredményezte, hogy a felperes az általa végzett beruházások költségeit maga volt köteles finanszírozni. Nem értelmezhető azonban ez a szerződési kikötés akként, hogy azzal a felperes a beruházásai eredményeként esetlegesen bekövetkező értékelkedés (gazdagodás) megtérítésének lehetőségéről is lemondott volna, vagy hogy a felek között a gazdagodás elszámolására vonatkozó megállapodás létrejött volna. Emiatt az adott esetben a felek között létrejött szerződés a bérlő által végzett beruházások eredményeként bekövetkező vagyontelodásra nem adott jogalapot, amelynek következtében a felperes a beruházásai eredményeként előállt vagyontelodás helyreállítását a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint alappal igényelhetette.

[76] Figyelemmel továbbá arra, hogy az alperes oldalán a beruházások eredménye (gazdagodás) akkor realizálódott, amikor a jogviszony megszűnése miatt a felperes az ingatlant a birtokába visszaadta, a felperes megtérítési igénye is a birtokba adáskor fennálló állapot szerint, az akkori időpontra számított forgalmi értéknövekmény erejéig állt fenn (BH2001. 68., BDT 2001. 478.).

[77] A felperes az ingatlant 2016. szeptember 11-én adta az alperes birtokába, a peres felek a másodfokú tárgyaláson egyező nyilatkozatot tettek arra vonatkozóan, hogy a szakértő által a 2016. január hónapra kimunkált forgalmi adatokat – a szakértői véleményre tett észrevételeik fenntartása mellett – 2016. szeptember hónapra is irányadónak fogadják el. Eszerint pedig ekkor az Ingatlan becsült forgalmi értéke 83 350 000 forint volt, amely összesen belül kizárólag a felperes által 2014-2015. években elvégzett beruházások eredményeként bekövetkezett értéknövekmény 29 160 000 forintot tett ki. Ez tehát az az összeg, illetve érték, amellyel az alperes a felperesi beruházások következtében gazdagodott, melynek megtérítésére a felperes a Ptk. 6:579. §-a mint a Ptk. 5:68. §-ának (2) bekezdése alapján igényt tarthat.

[78] Téves az alperesnek az az állítása, hogy ebből az összegből levonásba kellene helyezni a szakértő által, kizárólag az ingatlanpiaci hatások következtében kialakult értéknövekményként kimutatott 9 090 000 forintot.

[79] A szakértői véleményből ugyanis kétséget kizáróan megállapítható volt, hogy ezt a 9 090 000 forint értékű értéknövekményt a szakértő az Ingatlan beruházások nélküli forgalmi értékének (54 190 000 forint) meghatározása során már figyelembe vette akként, hogy azt a beruházások előtti állapot alapulvételével meghatározott forgalmi érték (45 100 000 forint) és

az ingatlanpiaci hatások miatt bekövetkezett értéknövekmény (9 090 000 forint) összegeként határozta meg, amely érték a beruházások általi értéknövekmény összegével (29 160 000 forint) együtt adta ki az Ingatlan becsült forgalmi értékét (83 350 000 forint).

[80] Megalapozatlan az alperesnek az a hivatkozása is, amely szerint a szakértő helytelenül határozta meg az ingatlan 2014. évi (beruházások előtti) forgalmi értékét, ezért az arra alapított további értékmeghatározásai is tévesek. Ezzel összefüggésben helytállóan hivatkozott a felperes a fellebbezési ellenkérelmében arra, hogy a perben kirendelt szakértő több nyilatkozatában részletesen megindokolta, az Ingatlan 2014. évi forgalmi értékének meghatározása során miért nem tekintette irányadónak az alperes által hivatkozott adásvételi szerződést (2018. április 18-i szakértői nyilatkozat, 2018. július 11-i kiegészítő szakértői vélemény), amely szakértői megállapítások helyességét az alperes a perben nem tudta megdönteni vagy kétségessé tenni.

[81] Az előzőek szerint megállapított 29 160 000 forint gazdagodás összegéből azonban az ítéltábla megállapítása szerint levonásba kellett helyezni az alperes beszámítási kifogásában megjelölt, összesen 4 302 274 forintot (4 064 000 forint elmaradt bérleti díj és 238 274 forint elmaradt rezsiköltség).

[82] A felperes ugyanis az alperes beszámítási kifogása kapcsán arra hivatkozott, hogy 2016. július 1-jétől kezdődően jogszerűen tagadta meg a bérleti díjak, illetve a rezsiköltségek fizetését, mivel az alperes ezen időponttól kezdődően nem biztosította számára a bérleménynek a szerződésben foglaltak szerinti használatát. Tekintettel arra, hogy az alperes vitatta a felperesnek ezt az állítását, annak tényyszerűségét a perben a felperesnek kellett bizonyítania. Az ítéltábla megállapítása szerint azonban a felperes részéről a perben szolgáltatott bizonyítékok (2020. április 29-én keltezett előkészítő irat mellékletei) alapján ezt az állítását nem lehetett bizonyítottnak elfogadni. Önmagukban a számlákat visszaküldő felperesi levelek, valamint a felpereshez tartozóként feltüntetett személyek (még akkor is, ha az egyikük állítólag ÜGYVEZETŐ rokona) által felvett jegyzőkönyv alapján ugyanis nem lehetett megalapozottan megállapítani, hogy az alperes valóban megszegte a bérleti szerződést. Ennek következtében pedig a felperes erre alapítottan előterjesztett rendkívüli felmondását sem lehetett jogszerűnek elfogadni, ezáltal pedig a bérleti szerződés megszűnését is csak az alperes által megjelölt időpontra (2016. október 31-e) vonatkoztatva lehetett megállapítani. Emiatt az alperes igényt tarthat mind az erre az időszakra eső bérleti díjra, mind a rezsiköltségre.

[83] Az előzőek szerint elvégzett számítás alapján pedig az alperes részéről a felperesnek jogalap nélküli gazdagodás címén fizetendő összeg 24 875 326 forint (29 160 000 forint - 4 302 274 forint), amely összeg után a felperes 2016. szeptember 11-től (a gazdagodás realizálódásának időpontjától) kezdődően tarthat igényt a Ptk. 6:155. §-ának (1) bekezdésében meghatározott mértékű késedelmi kamatra.

[84] Mindezekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét az 1952. évi Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján a rendelkező részben foglaltak szerint megváltoztatta.

[85] Mivel az ítéltábla ezen döntése alapján megváltozott a peres feleknek az elsőfokú bíróság által megállapított pernyertességi-pervesztességi aránya, az ítéltábla megváltoztatta az elsőfokú ítéletnek a perköltség viselésére vonatkozó rendelkezéseit is.

[86] Ennek során mindenekelőtt megállapította, hogy a felperes az ítéltábla döntése alapján 30%-ban lett pernyertes, mivel az elsődleges keresetét az ítéltábla alopatalannak találta, az eredetileg 83 639 648 forint összegben előterjesztett másodlagos keresetét pedig csupán 24 875 326 forint erejéig találta alaposnak. A következetes bírósági gyakorlat szerint ugyanis a kereset leszállítása a perköltségviselés szempontjából a pervesztéssel azonos

jogkövetkezménnyel jár, még akkor is, ha a felperes leszállított keresete teljes mértékben alapos lenne (Legfelsőbb Bíróság Gf.33.786/1992.).

[87] Emiatt – figyelemmel az 1952. évi Pp. 81. §-ának (1) bekezdésében foglaltakra – a felperes az általa előlegezett költségek 30%-ára, az alperes pedig az általa előlegezett költségek 70%-ára tarthat igényt.

[88] Ez a felperes esetében a lerótt 1 500 000 forint kereseti illeték, a 475 300 forint szakértői költség, „A bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről” szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet (a továbbiakban: Ükr.) 3. §-ának (2), (3) és (4) bekezdéseiben, valamint a 4/A. §-ban foglaltak alapján az első elsőfokú eljárásra megállapított bruttó 3 440 650 forint, a további két (megismételt) elsőfokú eljárásra – az Ükr. 3. §-ának (6) bekezdésében foglaltak alkalmazásával – eljárásonként bruttó 889 000 forint, valamint az ítéltábla két hatályon kívül helyező végzésében eljárásonként megállapított bruttó 635 000 forint ügyvédi munkadíjak 30%-át jelentette, amely összesen 2 539 190 forint (450 000 + 142 590 + 1 032 200 + 2 x 266 700 + 2 x 190 500 forint).

[89] Az alperes esetében pedig ez az Ükr. korábban már hivatkozott rendelkezései alapján az első elsőfokú eljárásra megállapított bruttó 3 440 670 forint, a két megismételt elsőfokú eljárásra megállapított eljárásonként bruttó 889 000 forint, az ítéltábla két hatályon kívül helyező végzésében ugyancsak eljárásonként megállapított bruttó 635 000 forint ügyvédi munkadíjak, továbbá az alperes részéről a korábbi fellebbezése kapcsán megfizetett 2 500 000 forint fellebbezési eljárási illeték 70%-át jelentette, ami összesen 6 292 070 forint (2 408 470 + 2 x 622 300 + 2 x 444 500 + 1 750 000 forint).

[90] A feleknek járó perköltségek egybeszámítását követően pedig az ítéltábla a nagyobb arányban pervesztes felperest kötelezte az alperes javára 3 752 880 forint elsőfokú perköltség megfizetésére.

[91] A másodfokú eljárás perköltségének viseléséről az ítéltábla szintén a pernyertesség-pervesztesség arányának megfelelően döntött. Megállapította, hogy a jelen másodfokú eljárásban a peres felek közel azonos arányban lettek pernyertesek, illetve pervesztesek, az általuk előlegezett költségek pedig azonos mértékűek (ügyvédi munkadíjak) voltak. Emiatt az ítéltábla az 1952. évi Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alapján akként határozott, hogy a felek a jelen másodfokú eljárással felmerült költségeiket maguk kötelesek viselni.

Debrecen, 2021. november 24.

Dr. Drexlerné dr. Karcub Edit s.k. a tanács elnöke, Dr. Szűcs Lajos s.k. előadó bíró,
Szilágyiné dr. Karsai Andrea s.k. bíró