



Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma: 7.Pf.20.693/2023/7-I.

A felperes:

Felperes1 (Cím2.)

A felperes képviselője:

Szilvágyi Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Szilvágyi Attila ügyvéd; ügyvédi iroda címe1)

Az alperes:

Alperes1 (alperes1 címe)

Az alperes képviselője:

Kozeschnik és Társa Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Kozeschnik Bálint ügyvéd; cím8)

A per tárgya: szerződés megszűnéséből eredő elszámolási igény

Az elsőfokú bíróság: Budapest Környéki Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 21.P.20.261/2022/44.

A fellebbezést benyújtó fél: alperes

Ítélet

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett rendelkezését nem érinti, fellebbezett részét azzal a pontosítással hagyja helyben, hogy az alperest terhelő marasztalás tőkeösszege – 41.470.000 forint helyett – 34.870.000 (Harmincnégymillió-nyolcszázhetvenezer) forint, a perköltség összege – 2.139.674 forint helyett – 1.296.770 (Egymillió-kettőszázkilencvenhatezer-hétszázhetven) forint, a szakértői díj összege – 1.080.710 forint helyett – 911.440 (Kilencszáztizenegyezer-négyszáznegyven) forint, az állam terhén maradó szakértői díj összege – 221.350 forint helyett – 390.620 (Háromszázkilencvenezer-hatszázhusz) forint.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 400.000 (Négyszázezer) forint plusz áfa összegű másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

[1] A város1, belterületi szám1 helyrajzi számú – a törzsvagyoni jellege folytán forgalomképtelen – ingatlan az alperes kizárólagos tulajdonában áll, amelyet a név1 Sport Egyesület tartott a birtokában és használatában; 1996. október 31-én az építésügyi hatóság a használó és egy magánszemély számára tenisz klubház építését engedélyezte. 1997. november 24-én kelt megállapodással az alperes megszerezte az épület tulajdonjogát sportcélú hasznosítási kötelezettség mellett. 1998-ban a név1 Sport Egyesület úgy nyilatkozott, hogy anyagi támogatással nem járult hozzá az építkezéshez, az alperes a munkálatokat leállította, a beruházás nem folytatódott. A magánszemély 2001-ben fennmaradási és továbbépítési engedélyt kapott; 2002-ben pert indított a beruházásai megtérítése iránt, a jogerős ítélet szerint az alperes 8.700.000 forintot és annak járulékait tartozott részére megfizetni.

[2] A név2 Sport Egyesület (felperesi jogelőd) 2006. február 21-én az ingatlanra saját beruházásában épülő szabadidő- és sportcentrum létesítése céljából 49 évre ingyenes használati jogot biztosító szerződést kötött az alperessel. A szerződés 2.B. pontjában az építkezés ütemezését, a 9.A-C. pontjaiban a jogviszony idő előtti megszűnésének eseteit, a 9.D., 9.E. pontban a beruházás elszámolását szabályozták. A 2.E. pontban rögzítették, hogy az alperes elismeri a használó saját erőforrásából létesített beruházásainak tulajdonjogát, a 4. pontban a felperesi jogelőd elismerte, hogy a birtokbaadáskor meglévő épület értéke – értékbecslés alapján – 16.300.000 forint volt.

[3] A beruházást befejező és használatbavételi engedélyt megszerző felperesi jogelőd az alperessel szemben pert indított a klubház, a szabadidőközpont önálló ingatlanként történő bejegyzése, a használati jogot alapító szerződés részleges érvénytelenségének a

megállapítása iránt; a tulajdoni igényének elutasítása esetén beruházásai értékének megtérítését kérte 52.370.000 forint erejéig.

[4] Az elsőfokú bíróság a 21.P.23.063/2012/62. számú ítéletével kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesi jogelődnek 49.860.000 forintot. Határozata indokolása szerint a felépítmény tulajdonba adására irányuló kereset nem teljesíthető az ingatlan önkormányzati törzsvagytonba tartozása miatt, forgalomképtelensége folytán ráépítés címén sem alapos a tulajdoni igény. Az elszámolás során nem a felek közötti szerződés rendelkezéseiből indult ki, felperesi jogelőd és az alperes között a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 137. § (1) bekezdése alapján számolt el, a szakértői bizonyítás eredménye alapján.

[5] Az alperes fellebbezése folytán eljáró Fővárosi Ítéltábla a 7.Pf.20.842/2016/10. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, és a keresetet elutasította. Határozata indokolásában kifejtette: a használati megállapodás 9.E. pontja nem érvénytelen, abban a felek a szerződés idő előtti megszűnése esetére úgy rendelkeztek, hogy a felperesi jogelőd által elvégzett értéknövelő beruházások tulajdonjogát az alperes szerzi meg, az elszámoláskori érték egyidejű megtérítése mellett. A régi Ptk. 137. § (1) bekezdése alapján a felperesi jogelőd gazdagodásának megtérítésére nem kötelezhető az alperes, míg a ráépítés jogkövetkezményét azért nem lehet alkalmazni, mert a tulajdon rendezése kérdésében a felek eltérően állapodtak meg. A követelés idő előtti, a használati szerződés ugyanis változatlanul hatályban van, nem következett be olyan jogilag jelentős tény, amelyre tekintettel a felperesi jogelőd a szerződés 9.E. pontja alapján megtérítési igénynyel léphetne fel.

[6] A felperesi jogelőd a használati szerződés alapján létrejött, az elvégzett beruházásokkal kapcsolatos követelését – valamennyi járulékával együtt – a felperesre engedményezte, amelyről az alperest 2017. október 3-án értesítette.

[7] Az alperes a használati megállapodás megszegésére hivatkozással 8.000.000 forint tőke és járulékai megfizetése iránt fizetési meghagyásos eljárást kezdeményezett, a kibocsátott fizetési meghagyás jogerőre emelkedett. Az alperes kérelmére indult végrehajtási eljárás – a felperesi jogelőd lefoglalható vagyona hiányában – nem vezetett eredményre. Az alperes kezdeményezésére a felperesi jogelőd felszámolási eljárás alá került, a felszámoló a használati jogot alapító szerződést azonnali hatállyal felmondta, amely jognyilatkozatot az alperes jogi képviselője útján 2020. május 11-én vette át.

[8] A felperes keresetében – engedményesként – 49.860.000 forint és járulékai megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Érvelése szerint a felszámoló felmondásával megszűnt a használati szerződés, az engedményezés útján megszerzett követelés a használati szerződés 9.E. pontja alapján esedékessé vált, az alperest a régi Ptk. 198. § (1) bekezdése szerint elszámolási kötelezettség terheli.

[9] Az alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Érvelése szerint az engedményezési szerződés létrejötte nem bizonyított, a létrejötte esetén az érvénytelen,

illetőleg fedezetelvonó jellegű. Emellett arra is hivatkozott, hogy igényérvényesítésnek nem teljesültek a használati szerződés 9.D. és 9.E. pontjában meghatározott feltételei.

[10] Az elsőfokú bíróság 21.P.20.135/2021/13. számú ítéletével a keresetnek – a késedelmi kamatigény tekintetében részben – helyt adott. A régi Ptk. alkalmazásával elbírált jogvitában megállapította, hogy a felszámoló által közölt felmondás megszüntette a használati jogviszonyt, az abból eredő követelést a felperes érvényes engedményezés útján megszerezte, az igénye nem idő előtti. Az alperes az elszámolás körébe tartozó követelés összegére csak általános vitató nyilatkozatot tett, míg a felperes az előzményi perben kirendelt igazságügyi szakértő által meghatározott értékkel egyező összegben jelölte meg a követelését; mindezekre figyelemmel jogalap nélküli gazdagodás jogcímén a kereset szerint marasztalta az alperest.

[11] Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes fellebbezést, a felperes csatlakozó fellebbezést jelentett be. A Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.20.026/2022/5/II. számú végzésével az elsőfokú ítéletet hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozathozatalára utasította. Döntésének indokolása szerint nem osztotta az engedményezés létrejöttét, érvényességét vitató, valamint a követelés idő előttiségére vonatkozó alperesi okfejtést, ugyanakkor egyetértett azzal, hogy az érdemi ellenkérelem elsőfokú bíróságtól eltérő értelmezésével, a követelés összegének vitatása folytán ugyanis a felperest terhelte a tényállítási és bizonyítási kötelezettség. A megismételt eljárásra meghagyta az elsőfokú bíróságnak: kétségmentesen tisztázza, hogy a felperes a bizonyítási kötelezettségének igazságügyi szakértő kirendelésével vagy másik perben készült szakvélemény felhasználásával kíván-e eleget tenni, az ettől függően lefolytatott bizonyítás eredményének értékelésével hozza meg az érdemi döntését.

[12] A felperes a megismételt eljárásban fenntartott keresetében 49.860.000 forint és annak 2020. december 22. napjától a kifizetésig járó, a régi Ptk. 301/A. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni az alperest.

[13] Érvelése szerint a használati szerződés 9.E. pontja értelmében a szerződés idő előtti megszűnése esetén a jogelődje által végzett olyan értéknövelő átalakítási, korszerűsítési munkák költségeinek megtérítését követelheti, amelyekhez az alperes előzetesen hozzájárult, és amely beruházás, felszerelés az állag sérelme, a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot veszélyeztetése nélkül nem vihető el. A szerződés 9.E. pontja alapján az alperest a régi Ptk. 198. § (1) bekezdése értelmében elszámolási kötelezettség terheli a gazdagodása tekintetében. Az előzményi perben az elsőfokú bíróság a követelés jogalapja fennállását megállapította, az összegét elfogadta; a másodfokú bíróság a keresetet idő előttiség miatt utasította el. A használati szerződés azonban a felszámoló felmondásával megszűnt, így a követelés esedékessé vált. A régi Ptk. 328. §-a és 329. §-a alapján engedményezés útján megszerezte a követelést, az alperes a régi Ptk. 328. § (4) bekezdése alapján – tekintettel arra, hogy az engedményezésről igazoltan értesült – felé köteles teljesíteni az elszámolás eredményeként fennálló fizetési kötelezettségét.

[14] A beruházás értékének a vizsgálatára igazságügyi szakértő kirendelését kérte.

- [15] Az alperes érdemi ellenkérelme változatlanul a kereset elutasítására irányult.
- [16] Elsődlegesen vitatta, hogy az engedményezés létrejött, a felperes nem igazolta a követelés megszerzését, holott a saját jogán történő fellépésnek ez lenne a feltétele.
- [17] Az engedményezési szerződés a létrejötté esetén sem érvényes, a jóerkölcsbe ütközik. A felperesi jogelőd ugyanis az egyetlen vagyonát – a felperes által jelen perben érvényesített követelést – engedményezte a vezető tisztségviselőjére, ezzel elvonta a hitelezői igények kielégítési alapját, az egyszerűsített felszámolási eljárás során nem rendelkezett vagyonnal. Kiemelte: érvénytelenségi kifogása alapjául az a jogi érdeke szolgál, hogy az engedményezési megállapodás semmissége esetén a felperes vele szemben nem léphet fel igényvel. Az érvénytelenségi kifogás elbírálásához nem szükséges a megszűnt felperesi jogelőd perben állása, mert ez egyrészt kivitelezhetetlen, másrészt a semmisséget a bíróság hivatalból is köteles észlelni.
- [18] Az engedményezési megállapodás fedezetelvonó ügylet, a felszámolás során szabályszerűen bejelentett követelése állt fenn, a felperesi jogelődnek azonban nem volt vagyona, így az engedményezéssel a követelése kielégítési alapját vonták el.
- [19] A követelés az állítólagos engedményezés időpontjában még nem jött létre, mert a használati szerződés felmondására csak utóbb, 2020. május 5-én került sor. Az igény érvényesítésének a használati megállapodás 9.D. és 9.E. pontjában foglalt feltételei nem teljesültek: a felperesi jogelőd nem készített elszámolásra vonatkozó javaslatot, illetőleg az elszámolási értékről a felek által közösen elfogadott szakértő nem adott szakvéleményt.
- [20] A kereset jogalapjának fennállása esetére az elszámolást a szerződés 2020. május 5-i megszűnésének az időpontjára vonatkoztatva kell elvégezni; indítványozta az általa beszerzett magánszakértői vélemény becsatolását, amely a műfüves pálya értékét 2.800.000 forintban, a klubház értékét 40.700.000 forintban határozta meg, utóbbiból viszont levonásba kell helyezni 30.000.000 forintot, a klubház értékének azt a részét, amely nem áll összefüggésben a felperes jogelődje által elvégzett munkákkal, ebből következően a kereset legfeljebb 10.700.000 forint erejéig lehet megalapozott.
- [21] Vitatta a késedelmi kamatigény mértékét, arra hivatkozva, hogy a felperes jogelődje nem vállalkozásként, hanem magánjogi jogalanyként járt el, így a gazdálkodó szervezetek között érvényes kamat nem alkalmazható.
- [22] Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 41.470.000 forintot és annak a régi Ptk. 301. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamatát, valamint 2.139.674 forint perköltséget. Ezt meghaladóan elutasította a keresetet, és kötelezte az alperest 1.080.710 forint szakértői díj megfizetésére; megállapította, hogy 221.350 forint szakértői díjat, 1.500.000 forint kereseti illetéket, 2.524.000 forint fellebbezési és csatlakozó fellebbezési illetéket az állam visel.

[23] A régi Ptk. alkalmazásával elbírált jogvitában elsődlegesen az engedményezésről való értesítés szabályszerűségét vizsgálta, megállapította, hogy a felperes jogelődje 2017. szeptember 15-én kelt levelében megjelölte az engedményezett követelést és az engedményest, az értesítést az alperes 2017. október 3-án átvette.

[24] Az érvénytelenségi kifogás körében kifejtette: az engedményezési szerződés esetleges érvénytelensége csak az engedményezési szerződés alanyainak jogviszonyára hat ki, a kötelezett fizetési kötelezettségét nem befolyásolja [EBH2003. 868.]. Vizsgálta, hogy fennáll-e olyan speciális körülmény, amelynél fogva az alperes számára nem lényegtelen, hogy az eredeti jogosult vagy az engedményes felé kell-e teljesítenie. Álláspontja szerint önmagában az a körülmény, hogy az alperesnek a megszűnt jogosult felé nem kell teljesítenie, nem szolgálhat az érvénytelenség alapjául; nem áll fenn olyan speciális jogi érdeke, amely alapján vitathatná az engedményezési szerződés érvényességét. A jóerkölcsbe ütközés alátámasztása érdekében a fedezetelvonás törvényi tényállási elemeit sorolta fel, a fedezetelvonás tényére alapítva azonban – az 1/2011. (VI. 15.) PK vélemény 10. pontja értelmében – nem kérhető a mások által kötött szerződés érvénytelenségének megállapítása.

[25] Az engedményezés fedezetelvonó jellege viszontkereset előterjesztése hiányában nem volt vizsgálható. Nem lett volna akadálya annak, hogy az alperes a jogerős fizetési meghagyás alapján felperes jogelődjével szemben fennálló 8.207.000 forint követelését a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 209. §-a szerint beszámítási kifogás útján érvényesítse, amelyre nem került sor.

[26] Nem osztotta az engedményezett követelés létrejöttének a hiányára alapított védekezést sem, mivel az igényérvényesítés alapjául szolgáló használati szerződés, valamint a beruházás megvalósulása megelőzte az engedményezést, így annak tárgya létező követelés volt. A követelés a felszámoló felmondásával lejárttá vált, ami a használati szerződés idő előtti megszűnését eredményezte, így a szerződéses szolgáltatásokra nézve beállt a felek elszámolási kötelezettsége.

[27] Alaptalannak találta az igényérvényesítés szerződéses feltételei teljesülésének a hiányára alapított védekezést is. A követelés átruházása folytán, a használati szerződés 9.D. pontja engedményesként nem kötötte a felperest. Az alperes nem volt elzárva attól, hogy az eredeti jogosulttal szemben kezdeményezze az elszámolást, amennyiben azt szerződéses előfeltételnek tekintette. A hatályon kívül helyező végzésben foglaltakra visszautalva kifejtette: a szerződő felek nem fűztek jogkövetkezményt a használati szerződés 9.D. pontjának megszegéséhez, az elszámolási javaslat előterjesztésére és az elszámolásra megszabott határidő elmulasztásához, a 9.E. pontban rögzített szakértői bizonyítás elmaradásához. Az alperes a követelés idő előttiségére alapított védekezésében a szerződéses kikötések felhívásán túl nem jelölt meg jogszabályt, a követelés érvényesítésének a kizártsága – a régi Ptk. rendelkezései figyelembevételével – nem vezethető le.

[28] A felperes ráépítésre alapított igénye jogerős ítélettel elutasításra került, jogelődje a beruházásai ellenértékének megtérítésére a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint tarthat igényt.

[29] A felperes indítványára szakértőt rendelt ki; az alperes által becsatolt magánszakértői véleményt a 2022. szeptember 26. napján kelt 11. sorszámú végzésében kifejtett okokból mellőzte. A kirendelt szakértő szakvéleményét mindkét fél vitatta, nem értettek egyet az általa alkalmazott szakértői módszerrel, ezért új szakértőt rendelt ki, akinek az aggálytalan szakvéleményét elfogadta az érdemi döntése alapjául.

[30] A használati szerződés 9.E. pontját úgy értelmezte, hogy az elszámolás során az értékelő beruházásokat kell alapul venni, a szerződés megszűnéskori, szakértő által meghatározott értéken. Ennek megfelelően a kirendelt szakértő a 2020. május 11-i időpontra vetítve az ingatlan forgalmi értékét – a rajta lévő felépítményekkel együtt – 81.000.000 forintban határozta meg, abból a telek értéke 25.880.000 forint, a klubház értéke 41.700.000 forint, a műfüves focipálya értéke 11.370.000 forint, a kerítés és az elvégzett tereprendezés értéke 2.400.000 forint. Az eredetileg meglévő épületrész használati szerződésben rögzített 16.300.000 forint értékét 2020. május 11-i időpontra vetítve – a visszabontás előtti állapotát figyelembe véve – 20.600.000 forintban határozta meg; az elsőfokú bíróság ezt az értéket fogadta el, mert a szükséges visszabontásokat a felperes jogelődje saját költségén végeztette el. A romos állapotú kézilabda- és két tenispálya szakértő által megállapított értékét figyelmen kívül hagyta, tekintve, hogy azok csak teljes elbontással és újjraépítéssel lennének használhatóak. A szakértői megállapítások figyelembevételével akként számolt el, hogy a műfüves focipálya értékét 11.370.000 forintban, a kerítés és elvégzett tereprendezés értékét 2.400.000 forintban, a klubház értékét – a 41.700.000 forintból levonásba helyezve 20.600.000 forintot – 27.700.000 forintban határozta meg, így a felperes jogalap nélküli gazdagodáson alapuló megtérítési igényét 41.470.000 forint erejéig fogadta el, az ezt meghaladó tőke követelést – részben a késedelmi kamatkövetelést is – elutasította.

[31] Az alperes az elsőfokú bíróság ítélete ellen előterjesztett fellebbezésében elsődlegesen a megváltoztatását és a kereset teljes elutasítását, másodlagosan a hatályon kívül helyezését kérte. Igényt tartott első- és másodfokú perköltsége megtérítésére.

[32] Rámutatott: nem az engedményezésről történő értesítését, hanem az engedményezés tényét vitatta; a felperes nem igazolta, hogy közte és a jogelődje között engedményezési szerződés jött létre, ennek hiányában a követelés nem illeti meg.

[33] Fenntartotta, hogy az engedményezés érvénytelensége okán a felperes nem léphet fel követeléssel. Az elsőfokú ítéletben felhívott EBH2003. 868. számú eseti döntés értelmében addig az engedményesnek köteles teljesíteni, ameddig az engedményezés érvénytelenségét a bíróság nem állapítja meg. E döntésből nem következik, hogy az engedményezési szerződés érvénytelenségének a megállapítása után is fennállna az engedményes joga a teljesítés követelésére. Jogi érdekelttségét megalapozza, hogy érvénytelen szerződés alapján nem adható érvényes teljesítési utasítás; amennyiben érvényes szerződés hiányában a követelés nem szállt át a felperesre, akkor vele szemben követelést nem érvényesíthet. Amennyiben az érvénytelen szerződés alapján teljesítene, úgy a teljesítés joghatásai sem állhatnának be a tényleges jogosult vonatkozásában, tehát a kétszeres teljesítés veszélyének tenné ki magát.

[34] Az elsőfokú bíróság tévesen következtetett arra, hogy fedezetelvonás esetén a jóerkölcsebe ütközés megállapításának nem lehet helye, ugyanis a Kúria által kialakított bírói gyakorlat megteremti a kapcsolatot a jóerkölcsebe ütközés és a fedezetelvonás között.

[35] Az engedményezési szerződés relatív hatálytalanságára alapított védekezésének az elutasítása körében sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság anyagi pervezetés keretében nem adott tájékoztatást perfelvételi nyilatkozata hiányosságáról, arról, hogy csak viszontkeresettel érvényesítheti az igényét. Beszámításra vonatkozó jognyilatkozatot nyilvánvalóan nem tehetett a létre nem jött követeléssel szemben, ugyanis feltételes beszámításnak nincs helye.

[36] A létre nem jött követelés engedményezése fogalmilag kizárt; a perbeli követelés még nem jött létre; ha létrejött, akkor még nem lépett az igényérvényesítés állapotába. A szerződés 9.E. és 9.D. pontjai szerint a szerződés idő előtti megszűnése esetén a felperes jogelődje az általa készített elszámolási javaslat, valamint a felek által közösen elfogadott szakértő által készített szakvélemény alapján érvényesíthette volna a megtérítési igényét. A felperes jogelődje azonban nem kezdeményezett elszámolást, és szakvélemény sem készült, így az állítólagos engedményezés időpontjában a követelés még létre sem jött. Ettől eltérő álláspont a Fővárosi Ítéltábla jogerős ítéletéből sem vonható le, ugyanis a másodfokú bíróság a követelés idő előttiségének a megállapítása mellett nem foglalt állást abban a kérdésben, hogy a szerződés idő előtti megszűnése előtt létrejött-e a követelés. A szerződés 9.D. pontja szerint az elszámolási javaslat előterjesztésére a felperes jogelődje volt köteles, ebből következően súlytalan az az ítéleti okfejtés, hogy attól maga sem volt elzárva.

[37] Álláspontja szerint a marasztalása összege sem helytálló, mert az elszámolás körében szükséges szakértői bizonyítás nem teljeskörű. Az elsőfokú bíróság nem adta indokát, hogy az először kirendelt szakértő szakvéleménye mennyiben aggályos. A másodikként kirendelt szakértő azonos vizsgálati módszert és értékelési szempontokat alkalmazott, jelentős eltérés csupán a számított avulás tekintetében mutatkozott, ezért az elfogadott szakértői vélemény sem tekinthető aggálytalannak. Az avulással kapcsolatos véleményeltérés tisztázására a szakértők együttes meghallgatását indítványozta, amelyet az elsőfokú bíróság azzal a téves indokkal mellőzött, hogy nincs korábbi szakvélemény. A döntés alapjául szolgáló szakvélemény azért is aggályos, mert köztudomású, hogy az elmúlt 14 év alatt az ingatlan értéke – a szükséges karbantartások elvégzése mellett – legalább megduplázódott. A klubház szerződésben rögzített 16.300.000 forint értéke 2020-ra legalább 30.000.000 forintra emelkedett, a megállapított 20.600.000 forint irreálisan alacsony. Ennek azért van jelentősége, mert a használati szerződés megkötésekor már meglévő épület értékét az elszámolás során a javára levonásba kell helyezni. A műfüves pályára megállapított 11.370.000 forint értékkel szemben a magánszakértő 2.800.000 forintot határozott meg, részletesen felmérve és bemutatva a műfüves pálya rossz műszaki állapotát. A klubház eredeti állapot szerinti értéke körében az avulás számításában és a műfüves pálya értékének a megállapítása során mutatkozó aggályosság okán a szakvélemény nem vehető figyelembe, az elsőfokú bíróság alaptalanul mellőzte indítványát a szakértő felvilágosítás adására kötelezése vonatkozásában. Sérelmezte továbbá, hogy egyik kirendelt szakértő sem vette figyelembe a birtokbaadáskor készült jegyzőkönyvet, amely az ingatlan akkori állapotának bizonyítékául szolgálhatott volna.

[38] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság indokolatlanul zárta el attól, hogy a magánszakértői véleménnyel bizonyítson, az okirati bizonyítékként is figyelembe vehető lett

volna, illetőleg nem lett volna mellőzhető a magánszakértő tanúkénti meghallgatására vonatkozó indítványa sem.

[39] A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és az alperes másodfokú perköltségében marasztalását kérte.

[40] Álláspontja szerint a fellebbezés szükségtelenül feszeget olyan jogkérdéseket, amelyek a hatályon kívül helyező végzésben már elbírálásra kerültek. Az engedményezési szerződés érvénytelenségére alapított védekezés körében kérte figyelembe venni a Kúria Gfv.30.339/2019/4. számú határozatában foglaltakat, amely szerint az engedményezett követelés kötelezettje az engedményezési szerződés érvényességének vitatására csak akkor jogosult, ha olyan speciális körülmény áll fenn, amelynél fogva számára nem lényegtelen, hogy az eredeti jogosult vagy az engedményes számára kell-e teljesítenie. A felperes nem hivatkozott olyan speciális körülményre, amely szerint számára lényeges lenne a jogosult személye.

[41] Az elsőfokú bíróság a megtett észrevételei alapján helytállóan állapította meg az elsőként kirendelt szakértő szakvéleményének aggályosságát, a Pp. 316. § (3) bekezdése alapján helytállóan jutott arra, hogy a perben bizonyítékként nem vehető figyelembe.

[42] Az alperes az elsőfokú eljárás során nem tett érdemi észrevételt a szakvéleményre, az általa csatolt magánszakértői vélemény alapján kérte felülvizsgálni a másodikként kirendelt szakértő szakvéleményét. Arra is hivatkozott, hogy a szakvélemény kiegészítése szükséges, de olyan érvelés okán – az ingatlanon végzett szükséges beruházás nem szolgálhat a felperes javára – ami korábban nem merült fel; az alaptalan észrevételeire a 2023. október 12. napján kelt beadványában reagált.

[43] A magánszakértői véleménnyel kapcsolatos fellebbezési érvelés a Pp. 302. § (5) bekezdése értelmében alaptalan. Hangsúlyozta: nincs lehetőség arra, hogy a magánszakértői vélemény egyszerű okiratként kerüljön értékelésre, illetőleg szakértő tanú alkalmazásának sincs helye, mert a Pp. 300. § (1) bekezdése értelmében szakkérdés tekintetében kizárólag szakértői bizonyítás lehetséges.

[44] A Fővárosi Ítéltábla a felülbírálat során az elsőfokú bíróság ítéletének a keresetet részben elutasító rendelkezését nem érintette, figyelemmel arra, hogy fellebbezés hiányában ebben a részében az ítélet jogerőre emelkedett [Pp. 358. § (5) bekezdés].

[45] Az alperes fellebbezése megalapozatlan.

[46] A Pp. 383. § (1) bekezdése értelmében a Fővárosi Ítéltáblának elsődlegesen abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy szükséges-e az elsőfokú bíróság ítéletének az alperes által másodlagosan kért hatályon kívül helyezése.

[47] A Fővárosi Ítéltábla nem értett egyet a magánszakértői bizonyítás mellőzését és a kirendeléssel lefolytatott szakértői bizonyítás hiányosságát kifogásoló fellebbezési érveléssel.

[48] Az igazságügyi szakértői bizonyítás eljárásbeli szerepe az, hogy pótolja a bíróságnak az adott szakkérdés vonatkozásában hiányzó ismereteit. A szakvélemény ezáltal – pertípustól függően – az adott peres eljárás súlyponti részévé válhat, ezért is fontos, hogy az aggálytalan, ellentmondásoktól mentes és a releváns szakkérdések megválaszolása tekintetében teljeskörű legyen.

[49] Az elsőfokú bíróság 11. sorszámú végzésével helyes indokok alapján döntött a magánszakértői vélemény benyújtására vonatkozó alperesi indítvány elutasításáról. Az eljárási szabályokkal összhangban mutatott rá, hogy a Pp. 265. § (1) bekezdése értelmében a perben követeléssel fellépő felperes a bizonyító fél. A felperes a hatályon kívül helyező végzésben előírtaknak megfelelően megtett azon nyilatkozatával, miszerint szakértő kirendelését kérte, a Pp. 302. § (3) bekezdése értelmében – amely szerint a bizonyító fél ellenfele akkor jogosult magánszakértői vélemény benyújtását indítványozni, ha a bizonyító fél magánszakértői vélemény benyújtását indítványozza – elzárta a magánszakértői bizonyítás lehetőségét.

[50] A szakértői bizonyítás – ahogyan a tanú- és okirati bizonyítás is – a Pp. 267. §-ában külön megnevezett bizonyítási mód; a szakértő – ahogyan a tanú és az okirat – a Pp. 268. § (2) bekezdésében külön nevesített bizonyítási eszköz. A Pp. 300. § (1) bekezdése egyértelműen előírja, hogy szakértőt kell alkalmazni, ha a jogvita kereteinek a meghatározásához vagy a perben jelentős tény megállapításához, megítéléséhez különleges szakértelem szükséges. E jogszabályi rendelkezések értelmében a perben a szakértői vélemény nem veheti át az okirati bizonyíték, a szakértő a tanú szerepét, ezért nem foghat helyt alperes azon – a Pp. bizonyítás módjait, eszközeit meghatározó szabályrendszerével összhangban nem álló – fellebbezési érvelése, miszerint az elsőfokú bíróság alaptalanul mellőzte a magánszakértői vélemény okirati bizonyítékként való értékelését, illetőleg a magánszakértő tanúkénti meghallgatását. Magánszakértő bevonására a kirendelt szakértő szakvéleményének aggályossága felmerülése esetén sincs lehetőség, a Pp. 315. § (1) bekezdése szerint ugyanis, ha a kirendelt szakértő szakvéleménye aggályos és az aggályosság a szakértő által adott felvilágosítás ellenére sem küszöbölhető ki, a bíróság indítványra új szakértőt rendel ki, azaz nem térhet át a magánszakértővel történő bizonyításra.

[51] A fellebbezésben foglaltaktól eltérően az elsőfokú bíróság a kirendelt szakértővel való bizonyítás szabályait sem sértette meg: miután az elsőként kirendelt szakértőtől név3 szakértő szakvéleményét – a szóbeli meghallgatása eredményét is figyelembe véve – aggályosnak tekintette, a Pp. 315. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően új szakértő, szakértő2 kirendeléséről döntött. Az új szakértő szakvéleményét aggálytalannak, szakmai végkövetkeztetéseit ellentmondástól mentesnek tekintette, és az érdemi döntése alapjául elfogadta. A Pp. 316. § (3) bekezdése szerint az aggályos szakértői vélemény bizonyítékként nem vehető figyelembe, ezért nem foghat helyt az a fellebbezési okfejtés sem, miszerint az elsőfokú bíróság nem mellőzhette volna a kirendelt szakértők együttes meghallgatását.

[52] Rámutat a Fővárosi Ítéltábla arra is, hogy szakértő2 szakértői véleményének fellebbezésben állított hiányosságai – tényleges fennállásuk esetén – a másodfokú eljárás során tisztázhatóak lennének a Pp. 313. § (2), (3) bekezdései alkalmazásával, elsősorban a szakvélemény írásbeli kiegészítésével, illetőleg a szakértő szóbeli meghallgatásával. A szakértői vélemény kirívóan okszerűtlen értékelése – fennállása esetén – ugyancsak nem minősül hatályon kívül helyezési oknak, hanem a bizonyítás eredményének a felülmérlegelésére ad alapot a Pp. 369. § (3) bekezdésében szabályozott anyagi jogi felülbírálat keretében.

[53] Az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezésére alapot adó ok hiányában a Fővárosi Ítéltábla az úgy érdemében hozta meg a döntését.

[54] Az elsőfokú bíróság a kereset elbírálása szempontjából jelentőséghez jutó tényállást hiánytalanul felderítette, arra alapított érdemi döntésével a Fővárosi Ítéltábla egyetértett; azt a fellebbezésben és a fellebbezési ellenkérelemben foglaltakra figyelemmel egészíti ki a következőkkel.

[55] A Fővárosi Ítéltábla nem osztotta az engedményezés bizonyítatlanságára vonatkozó fellebbezési okfejtést. A hatályon kívül helyező végzésben már kifejtett álláspontjával egyezően ismételten rámutat: a régi Ptk. 328. § (1) bekezdésében szabályozott engedményezés a követelés jogosultja, mint engedményező, valamint az engedményes szerződéses megállapodása a követelés átruházásáról. A régi Ptk. 329. § (1) bekezdése értelmében az engedményezéssel az engedményes a korábbi jogosult helyébe lép, a jogutódlás a szerződés megkötésével bekövetkezik, az engedményezés joghatásai azonban a kötelezettel szemben csak akkor állnak be, ha arról értesítést kap. Az engedményes személyét a kötelezett felé az engedményezés tényéről történő szabályszerű értesítés legitimálja, nincs jogosultsága arra, hogy a tényközlést meghaladóan az engedményezés igazolását követelje. Az elsőfokú bíróság helyesen mutatott rá, hogy az alperes a felperesi jogelődötől 2017. október 3-án értesült az engedményezésről, ettől kezdődően a használati szerződésből eredő követelés jogosultjának a felperest kell tekinteni, az alperessel szembeni igényérvényesítéshez szükséges aktív perbeli legitimációja igazolt.

[56] Helytállóan következtetett az elsőfokú bíróság arra is, hogy az alperes az engedményezési szerződéssel szemben nem jogosult érvénytelenségi kifogás előterjesztésére. A Fővárosi Ítéltábla a hatályon kívül helyező végzésében már kifejtette: az engedményezés a kötelezett irányában elvont (absztrakt) jogügylet, ezért a kötelezett nem hivatkozhat olyan kifogásokra, amelyek az engedményező és az engedményes közötti jogviszonyra tartoznak; az engedményezési szerződés érvényességi hibája az engedményező és az engedményes közötti jogviszonyt érinti. Az elsőfokú bíróság helytállóan mutatott rá: a kötelezett az engedményezési szerződés érvényességének vitatására csak akkor jogosult, ha olyan speciális körülményt igazol, amelynél fogva számára nem lényegtelen a jogosult személye; az alperes a legitimációját megalapozó, a követelés jogosultjának a személyét érintő speciális körülményt nem igazolt.

[57] Alaptalan a kétszeres teljesítés veszélyére alapított fellebbezési érvelés is, a kötelezett ugyanis az engedményes kezeihez való teljesítéssel szabadul a kötelemből. Amennyiben a bíróság utóbb megállapítja az engedményezési szerződés érvénytelenségét, az nem eredményez a terhére fizetési kötelezettséget. Eltérő jogi következtetésre a fellebbezésben hivatkozott EBH2003. 868. számú eseti döntésből sem lehet jutni.

[58] Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az engedményezési szerződés fedezetelvonó jellegének, relatív hatálytalanságának a vizsgálatára viszontkereset előterjesztése hiányában nem nyílt mód; nem osztotta a Fővárosi Ítéltábla a viszontkeresettel összefüggő anyagi pervezetés elmulasztását kifogásoló fellebbezési érvelést. A bíróság kizárólag a kereset és ellenkérelem, valamint az érvényesíteni kívánt jog korlátai között végezhet anyagi pervezetést, közrehatási kötelezettsége a Pp. 183. § (1) bekezdésében nevesített tartalmi elemekkel kapcsolatban áll fenn. Az anyagi pervezetés keretében nem szükséges a fél figyelmét olyan körülményre felhívni, amelyről a bíróság korábban már tájékoztatást nyújtott. A Fővárosi Ítéltábla a hatályon kívül helyező végzésében viszontkereset előterjesztése hiányában osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját az engedményezési szerződés relatív hatálytalansága vizsgálatának a kizártságára, a Pp. 386. § (2) bekezdés d) pontjának megfelelően a perfelvételi szaktól rendelte el az új eljárás lefolytatását, ebből következően az alperes nem volt elzárva attól, hogy a perfelvétel lezárásáig viszontkereset-levelet terjesszen elő.

[59] A fellebbezésben foglaltaktól eltérően az alperes beszámításra vonatkozó nyilatkozat megtételétől sem volt elzárva; a régi Ptk. 329. § (3) bekezdése szerint a kötelezett az engedménnyessel szemben érvényesítheti azokat a kifogásokat és beszámíthatja azokat az ellenköveteléseket is, amelyek az engedményezővel szemben az értesítéskor már fennállt jogalapon keletkeztek. Az alperes beszámításra vonatkozó nyilatkozatot nem tett, annak pedig – ahogyan arra a Fővárosi Ítéltábla a hatályon kívül helyező végzésében már rámutatott – nincs jelentősége, hogy a beszámítás mellőzésére a fellebbezésben megjelölt pertaktikai vagy egyéb okból került-e sor.

[60] Nem osztotta a Fővárosi Ítéltábla az engedményezett követelés létre nem jöttére és idő előttiségére vonatkozó fellebbezési okfejtést sem.

[61] Érvényesen engedményezhető a jövőben lejáró követelés, ha az engedményezéskor már létezik a jogviszony, amelyből a követelés fakad és a fizetési kötelezettség módja, az elszámolás rendje körülhatárolt. A régi Ptk. 329. § (1) bekezdésének helyes értelmezése szerint az engedményezés az eredeti jogviszony tartalmát nem változtatja meg, a kötelezett helyzetét nem teszi terhesebbé, az engedményes számára sem biztosít többletjogot, így a még nem esedékes követelés engedményezése esetén érvényesül az a korlátozás, hogy az engedményes is csak a követelés lejártát követően léphet fel annak érvényesítése iránt.

[62] Az adott esetben a perbeli igény alapjául szolgáló használati jogviszony keletkezése, a használatbavételi engedéllyel igazolt beruházás megvalósulása megelőzte az engedményezést, így annak tárgyát létező követelés képezte. A követelés a felszámoló – alperessel közölt, így hatályossá vált, és az érvényességét tekintve nem vitatott – felmondásával lejárttá vált, a felmondás a régi Ptk. 321. § (1) bekezdése szerint a használati szerződés idő előtti megszűnését, az utóbbi pedig az elszámolásra vonatkozó jog gyakorlásának a megnyíltát eredményezte.

[63] A fellebbezésben foglaltaktól eltérően a követelés nem idő előtti a használati szerződés 9.D. pontjában foglaltak teljesülésének a hiánya ellenére. Az előzőekben kifejtettek szerint a felperes engedményesként a beruházások elszámolása tekintetében sem rendelkezik eltérő jogokkal a jogelődjéhez képest, a szerződésben kikötött eljárásrendet rá nézve is irányadónak kell tekinteni. Ugyanakkor a használati megállapodásban a szerződő felek nem fűztek jogkövetkezményt a 9.D. pontban foglaltak megszegéséhez, az elszámolási javaslat előterjesztésére és az elszámolásra megszabott határidő elmulasztásához, valamint a 9.E. pontban rögzített szakértői bizonyítás elmaradásához. Az alperes a követelés idő előttiségére alapított védekezésében az elszámolásra irányadó szerződéses rendelkezések felhívásán (9.D., 9.E. pont) kívül jogszabályi alapot nem jelölt meg, a követelés érvényesítésének a kizártsága a régi Ptk. rendelkezései alapján nem vezethető le.

[64] A fellebbezésben foglaltaktól eltérően az elsőfokú bíróság az elszámoláshoz szükséges szakértői bizonyítást teljeskörűen lefolytatta; szakértő² releváns szakkérdések megválaszolása tekintetében hiánytalan és aggálymentes szakértői véleménye az érdemi döntés alapjául szolgálhatott.

[65] Az elsőként kirendelt szakértő¹ név³ szakértői véleményét mindkét peres fél vitatta (21., 26. sorszámú beadványok). A felperes a szakértő meghallgatását követően benyújtott 30. sorszámú beadványában részletesen kifejtette, hogy a véleményadást mely okból tartja továbbra is aggályosnak, kifogásolta: a szakértő az általános avultsági mutatókból és nem konkrétan határozta meg a műfüves focipálya állapotát és értékét; a klubház vonatkozásában nem megfelelő összehasonlító adatokat használt, mert nem vette figyelembe, hogy a sportoláson kívül szállás céljára is kialakított, ezért indokolt lett volna szállás jellegű épületre vonatkozó összehasonlító adatok beszerzése; a köztudomással ellentétes a klubház felmondáskori értékének megállapítása, mert nem vette figyelembe a 2015. – 2020. évek közötti piaci árak 30-40%-os növekedését, mert az összehasonlító adatokon alapuló és pótlási költségalapú módszer eredményei jelentős eltérést mutattak, mert az alkalmazott magas avulási mutatókhoz nem fűzött konkrét magyarázatot. A felperes mindezért új szakértő kirendelését kérte, az alperes az indítványt nem ellenezte, a szakértőre – az általa felkért magánszakértő személyében – javaslatot is tett.

[66] Az elsőfokú bíróság azzal, hogy 33. sorszámú végzésével a bizonyítási indítványnak helyt adott és új szakértő kirendeléséről határozott, osztotta a felperes szakértői véleménnyel kapcsolatos aggályait, ezért az érdemi döntésre kiható jelentőséggel nem bír, hogy az elsőfokú ítélet indokolásában az elsőként beszerzett szakértői vélemény aggályosságának az okát csupán a szakértői módszer vitatottságában jelölte meg. A lényeges az, hogy szakértő² szakvéleménye vonatkozásában az előzőekben részletezett aggályok nem

merültek fel, ezért alaptalan az a fellebbezési okfejtés, miszerint a szakértői módszerek azonosságából mindkét szakértői vélemény aggályosságára kell következtetni.

[67] Nem osztotta a Fővárosi Ítéltábla a használati szerződésben a befejezetlen klubházra rögzített érték (16.300.000 forint) 2020. május 11-i időpontra vetítése eredményét (20.600.000 forint) vitató fellebbezési okfejtést sem. Az elsőfokú bíróság az elszámolás körében szakértő2 szakértő költségalapú értékelési módszerrel számított beruházási értékeit fogadta el. A tényleges piaci viszonyokat legkevésbé kifejező költségalapú értékmegközelítésen alapuló módszer lényeges elemei az ingatlan újra-előállítási költség és az idő múlása miatti avulás kalkulálása; ennek a módszernek az alkalmazása javasolt az építés alatt lévő létesítményeknél. A perben nem volt vitás, hogy a használati szerződés megkötésekor a klubház befejezetlen – a szakértő szerint 45%-os készültségi – állapotban volt, ezért a még nem elkészült létesítmény tekintetében alkalmazott szakértői módszer alappal nem kifogásolható és a módszer okán súlytalan a piaci forgalmi viszonyok köztudomású emelkedésére hivatkozás is. Az avulás fő elemeit – fizikai romlás, funkcionális (korszerűségi) megfelelés, környezeti változás – a szakértő a szakmai szabályoknak megfelelően vette számba. Az alperes az avulási mutatók alkalmazását alaptalanul vitatta, azok figyelembevétele a költségalapú módszer egyik lényeges eleme, a mellőzésére alapot adó szakmai érvet nem hozott fel.

[68] A magánszakértői vélemény értékelésének az előzőekben kifejtettek szerinti kizártsága okán súlytalan a műfüves pálya értékmegállapításában mutatkozó eltérést kifogásoló fellebbezési okfejtés, az alperes felperes által vitatott, egyoldalú állítása önmagában nem alkalmas arra, hogy a kirendelt szakértő 11.370.000 forint értékmegállapítása tekintetében szakmai kételyt támasszon.

[69] Az elsőfokú bíróság a szakértői bizonyítással – a szerződés igazolt idő előtt megszűnése folytán, a használati szerződés 9.E. pontja alapján – a felperes jogelődje által elvégzett beruházások értéknövelő, elszámolás körében irányadó értékeit (klubház: 41.700.000 forint, műfüves focipálya: 11.370.000 forint, kerítés, tereprendezés: 2.400.000 forint) helytállóan tárta fel és fogadta el, azonban az alperest a régi Ptk. 198. § (1) bekezdése alapján terhelő marasztalási végösszeg meghatározása során számítási hibát vétett. A 41.700.000 forintból 20.600.000 forintot levonásba helyezve az eredmény nem 27.700.000 forint, hanem 21.100.000 forint, amelyhez hozzáadva 11.370.000 forintot, valamint 2.400.000 forintot, a helyes végeredmény 34.870.000 forint.

[70] A jogszerűen járó, helyesen kiszámított főkövetelés összege alapulvételével a felperes pernyertessége (34.870.000/49.860.000) 70%, az alperesé 30%, amely – ítéleti beszámítással – a 3.241.929 forint együttes első- és másodfokú perki költség 40%-a, azaz 1.296.770 forint ügyvédi munkadíj követelésére jogosítja; a pernyertességi aránynak megfelelően az állam által előlegezett 1.302.060 forint szakértői díjból az alperest 911.440 forint terheli, míg az állam 390.620 forintot visel.

[71] Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság érdemben helytálló ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján – a Pp. 352. § (1) bekezdés a.) pontja és 353. §-a alkalmazásával a főkövetelésre és az ügyvédi munkadíjból, szakértői díjból álló perköltség viselésére vonatkozó rendelkezések számítási hiba miatt szükséges kijavításával – helybenhagyta.

[72] Az alperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ennek következményeként a másodfokú eljárásban is irányadó, a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján köteles a felperes jogi képviselte ellátásával felmerült, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és a (6) bekezdései, valamint 4/A. §-a szerint számított, a tényleges ügyvédi tevékenység munka- és időigényességére figyelemmel mérlegeléssel megállapított ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltsége megfizetésére.

[73] Figyelemmel arra, hogy a megelőző eljárásban hatályon kívül helyezésre került sor, ezért az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 51. § (1) bekezdése alapján az alperes a megismételt eljárásban a fellebbezési illeték ismételt megfizetése alól – illetékmentességétől függetlenül is – mentesült, annak viseléséről a Fővárosi Ítéltáblának határoznia nem kellett.

Budapest, 2024. június 5.

Dr. Csordás Csilla s.k.

a tanács elnöke

Levek Istvánné dr. s.k.

Dr. Örkényi László s.k.

előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül: