



Pécsi Ítéltábla

Az ügy száma: Pf.V.20.014/2026/9.

A felperesek:

felperes1 (cím1) I. rendű;

felperes2 (cím1) II. rendű

A felperesek képviselője:

Dr. Buglos Katalin Ügyvédi Iroda (cím2, ügyintéző: dr. Buglos Katalin ügyvéd)

Az alperesek:

alperes1 (cím3) I. rendű;

alperes2 (cím4) II. rendű;

alperes3 (cím4) III. rendű

Az I.,II.,III. rendű alperesek képviselője:

Dr. László Zoltán Ügyvédi Iroda (cím5, ügyintéző: dr. László Zoltán ügyvéd)

A fellebbezési kérelmet előterjesztő felek:

a felperes (39.), az alperes (40. sorszám alatt)

A per tárgya:

használati díj megfizetése

Az elsőfokú bíróság:

Zalaegerszegi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma:

4.P.20.777/2024/37.

R é s z- é s k ö z b e n s ő í t é l e t

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság II. számú rész és közbenső ítéletét részben megváltoztatja, megállapítja, hogy a másodlagos kereset jogalapja a helység1 külterület helyrajzi szám1. helyrajzi számú ingatlanon található főépület földszintjén lévő nappali és az abból nyíló apartman esetében a III. rendű alperes vonatkozásában 2019. október 21-től 2022. május 31-ig áll fenn.

Ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság II. számú rész és közbenső ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a II. rendű felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az I. és II. rendű alperesnek egyenként 600.000-600.000 (hatszázezer-hatszázezer) forint, a III. rendű alperesnek 624.000 (hatszázhuszonnégyezer) forint másodfokú perköltséget.

A rész- és közbenső ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

- [1] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a helységi külterület helyrajzi szám1 helyrajzi számú, kivett major megjelölésű ingatlan tulajdonjogát az I. rendű felperes 2019. március 26-án szerezte meg. Ekkor az ingatlant az előző tulajdonos, a helységi cég1 Kft. tagjai, az alperesek és érdekelt1 birtokolták. Az I. rendű alperes lovak tartásával foglalkozott, a lovakat az ellenkérelem A/2. számú mellékletét képező légifelvételen 2. számmal jelölt épületben tartotta. A II. rendű alperes szarvasmarha-tartással foglalkozott, az állatokat ugyanezen légifelvétel 3. számmal jelölt, a helyrajzi szám2 helyrajzi számú ingatlanon fekvő épületében tartotta. A III. rendű alperes gyermekeinek, az I. és a II. rendű alperesnek segített az állatok gondozásában, illetve az ingatlanon található főépület földszintjén kialakított nappalit és az abból nyíló apartmant birtokolta, ezt az épületrészt rajta kívül még a II. rendű alperes is használta.
- [2] Az I. rendű felperes 2019. április 15-én megkísérelte az ingatlan birtokba vételét, az átadást az alperesek elutasították, birtokvita kezdődött. Az alperesek birtokvédelmi kérelmére a jegyző 2019. április 23-án az I. rendű felperest kötelezte, hogy biztosítsa az alperesek zavartalan bejutását az ingatlanba, majd a jegyző 2019. június 19-én az I. rendű felperes kérelmére kötelezte az alpereseket, hogy 2019. szeptember 30. napjáig az állatállományt szállítsák el. E határozat megváltoztatása iránt a Zalaegerszegi Járásbíróságon az alperesek birtokpert indítottak. A járásbíróság e határozat előzetes végrehajtását felfüggesztette. A Zalaegerszegi Járásbíróság 2019. augusztus 14-én kelt 8.P.20.547/2019/13. számú végzésével – ideiglenes intézkedéssel – eltiltotta az I. rendű felperest attól, hogy az alpereseket az ingatlanon található főépület földszintjén kialakított nappali, az abból nyíló apartman, a légifelvételen 1., 2., 3. számmal jelölt gazdasági épületek, a szénatároló és a szénatárolóhoz közelebb eső két silótorony birtoklásában zavarja. Döntését azzal indokolta, hogy az alperesek birtoklásának jogcíme egyelőre nem tisztázott, viszont az alperesek valószínűsítették, hogy az I. rendű felperes az állattartási tevékenység folytatásában őket oly mértékben zavarja, amely már közvetlenül fenyegető hátrány bekövetkezésével, az állattartás ellehetetlenítésével fenyeget. Időközben a III. rendű alperes pert indított az I. rendű felperes és a felszámolás alatt álló helységi cég1 Kft. ellen, az I. rendű felperes tulajdonszerzésének alapjául szolgáló szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt, e perre tekintettel a Zalaegerszegi Járásbíróság a birtokpert felfüggesztette. Az I. rendű alperes 2019. július 11. napjáig az ingatlanból a lovakat elszállította, ezt követően az ingatlant nem birtokolta. A II. rendű alperes a helyrajzi szám2 helyrajzi számú ingatlanon folytatott szarvasmarha-tartással 2020. szeptember végén felhagyott, majd 2022. május 31-ig az alperesek a nagyértékű ingóságait a lakrészből is elszállították az I. rendű felperes tudtával. A szerződés érvénytelensége iránti per 2023. november 26. napján jogerősen befejeződött, a III. rendű alperes keresetét elutasító ítéletet a Zalaegerszegi Törvényszék, mint másodfokú bíróság 3.Pf.20.547/2023/7. számú ítéletével helybenhagyta. Ezt követően a Zalaegerszegi Járásbíróságon az eljárás folytatódott és az ideiglenes intézkedés 2024. július 4. napjáig volt hatályban. 2024. augusztus 22-én az I. rendű felperes az ingatlant átruházta. A birtokper 2024. október 30. napján ért véget, az eljárás közös kérelemre történő megszüntetésével. A II. rendű

felperes a jogalap nélküli birtoklás miatti használati díj iránti követelést engedményezés útján 2025. november 10. napján szerezte meg.

- [3] Az elsőfokú bíróság a 2025. augusztus 29. napján jogerőre emelkedett 4.P.20.777/2024/26. számú részítéletével a felperesek elsődleges keresetét elutasította.
- [4] A II. rendű felperes másodlagos módosított keresetében az alpereseket kérte egyetemlegesen kötelezni 21.456.114 forint használati díj és késedelmi kamata megfizetésére. E kereset jogalapját a jogalap nélküli birtoklás után járó használati díjat szabályozó, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 5:9.§ és 5:11.§-ára alapította. Az igényérvényesítéssel érintett időszakot 2019. október 21-től 2024. augusztus 22-ig jelölte meg. A követelés tárgyát a légifelvételen 1. számon jelölt gazdasági épület, az ingatlanon található szénatároló és a szénatárolóhoz közelebb eső két silótorony, valamint az ingatlanon található főépület földszintjén kialakított nappali és abból nyíló apartmanban jelölte meg. Keresete tényalapjaként hivatkozott arra, hogy a Zalaegerszegi Járásbíróságon hozott ideiglenes intézkedés folytán el volt zárva az I. rendű felperes a birtoklástól és használattól, egészen a tulajdonjog átruházásáig, a kezdő időpontot az 5 éves elévülési időre tekintettel határozta meg.
- [5] Az alperesek anyagi jogi kifogásukban az I. rendű felperes tulajdonszerzését megalapozó jogügylet érvénytelenségét állították feltűnő értékaránytalanságra hivatkozva, így nem minősül az I. rendű felperes tulajdonosnak, használati díj jogalapja hiányzik. Az I. rendű alperes ezen túl arra hivatkozott, hogy az igényérvényesítés időszakában az ingatlant nem birtokolta, miután a lovakat 2019. július elején elszállította, amit az I. rendű felperes 2019. július 12-én elismert. A II. rendű alperes kifejtette, hogy az ingatlant soha nem használta, a szarvasmarhatartás nem ezen az ingatlanon történt, és azokat 2020. szeptember végén elszállította. A III. rendű alperes álláspontja szerint csak az épületben lévő ingatlant használta, de csak addig, amíg az I. rendű felperes a használatot el nem lehetetlenítette, miután az apartmanba 2019. év közepén kamerát telepített.
- [6] Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott II. számú rész – és közbenső ítéletében a másodlagos keresetet az I. rendű alperes tekintetében elutasította, és megállapította, hogy a másodlagos kereset jogalapja a helységi külterület helyrajzi számú helyrajzi számú ingatlanon található főépület földszintjén lévő nappali és az abból nyíló apartman esetében a II. rendű alperes vonatkozásában 2019. október 21-től 2022. május 30-ig, míg a III. rendű alperes vonatkozásában 2019. október 21-től 2024. augusztus 22-ig fennáll. A másodlagos keresetet a II. és III. rendű alperes tekintetében ezt meghaladóan elutasította. Kifejtette, az alperesek anyagi jogi kifogása nem megalapozott, az alpereseket ugyanis a kifogásolás joga nem illette meg, a konstitutív hatályú ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos tulajdonszerzése érvénytelensége, ezen belül megtámadási jogcímen nem kérdezőjelezhettek meg, hiszen velük szemben a követelés nem az általuk érvénytelennek tartott szerződésből, hanem a bejegyzett tulajdonos tulajdonjogából fakadt, így ezt érdemben nem vizsgálta. Az alperesek a birtokláshoz fűződő jogukat az ideiglenes intézkedésből eredeztetik, ezt azonban a felperesek vitatták. Az ideiglenes intézkedés célja a kérelmező azonnali jogvédelmi igényének kielégítése. Az ideiglenes intézkedés az alperesek számára nem teremtett jogalapot a birtoklásra, más birtoklási jogalapot nem állítottak, így jogalap nélküli birtokosnak minősülnek.
- [7] Ezt követően alperesenként vizsgálta, hogy birtokolták-e a kereset tárgyát képező felépítményeket, mikor hagytak fel véglegesen azzal, és erről az I. rendű felperes mikor szerzett tudomást. Utalt a Ptk. 5:11.§ (1)-(3) bekezdésére és rögzítette, hogy az alperesek az I. rendű felperes tulajdonszerzésekor jogalap nélküli jóhiszemű birtokosok voltak, onnan kezdve azonban, miután az I. rendű felperes az ingatlant birtokba kívánta venni, számolniuk kellett azzal, hogy ha a birtoklásuk jogalapját nem tudják igazolni, a birtoklásuk idejére

használati díjat kell fizetniük. A díjfizetés azonban csak addig tart, amíg a birtoklással végleges jelleggel fel nem hagytak, és erről az I. rendű felperes kétséget kizáró módon tudomást nem szerzett. Az I. rendű alperes 2019. június 11. napjával felhagyott a birtoklással, a lovakat elszállította, ennek tényét az I. rendű felperes is elismerte. A benyújtott videófelvételeken nem látható, és a tanúként meghallgatott érdekelt sem nyilatkozott az ő birtoklásáról, így az I. rendű alperessel szemben részítélettel a másodlagos keresetet elutasította. A II. rendű alperes esetében rögzítette, hogy nem a per tárgyát képező ingatlanon végezte az állattartást, így nem használta a gazdasági épületeket, még a szarvasmarhák 2020. szeptember végi elszállításáig sem. A kialakított földszinti nappali és abból nyíló apartman vonatkozásában azonban a videók tanúsítják, hogy még 2021-ben birtokolta, majd 2022. május 31-ig a birtoklással kétséget kizáróan felhagyott, ezt bizonyítja az I. rendű felperes jogi képviselőjének ekkor kelt levele, amely szerint elszállították a lakrészből az összes ingóságot. A II. rendű alperes vonatkozásában az elsőfokú bíróság azt állapította, hogy a használati díj fizetési kötelezettség jogalapja 2019. október 21-től 2022. május 11-ig a lakórész vonatkozásában fennáll, ezt meghaladóan a részítélettel a másodlagos keresetet vele szemben is elutasította. A III. rendű alperes vonatkozásában kifejtette, hogy csak a fiai állattartásába segített bele, önállóan nem folytatott mezőgazdasági tevékenységet, az apartmant viszont 2024-ben is még használta, e körben utalt a Zalaegerszegi Járásbíróság előtti folyamatban volt eljárásban 2024. február 22-én tett nyilatkozatára, amelyben úgy nyilatkozott, hogy az ingatlant sajátjának érzi. így az apartman és a földszinti nappali tekintetében az igényérvényesítési időszak egészére megállapította, hogy a másodlagos kereset megalapozott, ezt meghaladóan azt a gazdasági épület, szénatároló, silótornyok vonatkozásában a III. rendű alperes tekintetében is részítélettel elutasította.

- [8] Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperesek és a III. rendű alperes terjesztett elő fellebbezést.
- [9] A felperesek kérték elsődlegesen az elsőfokú bíróság II. számú rész- és közbenső ítéletének megváltoztatását és a másodlagos kereset jogalapjának megállapítását, másodlagosan az elsőfokú bíróság rész- és közbenső ítéletének hatályon kívül helyezését kérték a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 381.§-a alapján.
- [10] A másodlagos fellebbezési kérelem kapcsán eljárási szabálysértésként arra hivatkoztak, hogy az elsőfokú bíróság nem folytatott le teljeskörű bizonyítást abban a kérdésben, hogy az alperesek a birtoklással felhagytak-e. Az elsőfokú bíróság a másodlagos kereset jogalapja körében nem végzett anyagi pervezetést és nem tájékoztatta arról, hogy azt vizsgálja, az alperesek a birtokot mikor veszítették el véglegesen. A Pp. 373.§ (4) bekezdése alapján utólagos bizonyításként csatolták a Zalaegerszegi Járásbíróságon ingatlan kiadása iránt indított eljárásban tett 2024. február 28-i alperesi viszontkereseti kérelmet, amely az ingatlan birtokbaadásának megtagadását tartalmazza, illetve a 2020. december 17. napján kelt ellenkérelmet is kérték figyelembe venni. Eljárási szabálysértésként ezen túl hivatkoztak arra, hogy az elsőfokú bíróság egy érdemi bírósági határozatban kétféle ítéletet kívánt meghozni, azonban a fellebbezéssel támadott ítéletből külön értelmezés nélkül nem állapítható meg, hogy mely részét tekinti részítéletnek, és melyet közbenső ítéletnek. Vitatták, hogy közbenső ítélet hozatalának helye van.
- [11] Az elsődleges fellebbezése kapcsán megsértett jogszabályhelyként a Ptk. 5:11.§ -át, a Ptk. 5:4. §-át jelölték meg. Kifejtették, tévedett az elsőfokú bíróság, amikor csak a főépületben található nappali és apartman használata után állapította meg a használati díj iránti igény jogalapját. Az alperesek nem azt kérték a bíróságtól, hogy ideiglenes intézkedéssel tiltsa el az I. rendű felperest attól, hogy a gazdasági épületek használatában ne zavarja, mert nem akarták azokat használni, illetve birtokba tartani, éppen ellenkezőleg, a birtokvédelem érdekében meghozott területekre ideiglenes intézkedést kértek, ez akadályozta az I. rendű felperest a

birtoklásban, ezért érthetetlen és értelmetlen az, hogy az elsőfokú bíróság egyetlen alperes tekintetében sem állapította meg a használati díjra való jogosultságot a légifelvételen 1.,2.,3. számmal jelölt gazdasági épület, a szénatároló és a szénatárolóhoz közelebb eső két silótorony birtoklása után. Tévedett az elsőfokú bíróság, amikor csupán azt vizsgálta, hogy mikor és hol folyt állattartási tevékenység, és ebből próbált következtetést levonni a dolog feletti tényleges hatalom gyakorlásával való végleges felhagyásáról, tehát a birtok elvesztéséről. Az alperesek az I. rendű felperes tulajdonszerzését követően sem vették el az általuk korábban használt területek birtokát és a jövőben sem kívántak ezzel felhagyni, ezt igazolja, hogy mindhárman ideiglenes intézkedéssel biztosított birtokvédelmet kértek minden épületre. A különböző folyamatban lévő eljárásokban tett alperesi nyilatkozatok mindegyike arra utal, hogy nem kívántak felhagyni az ingatlan használatával, birtoklásával. A jogirodalomban a birtoklás és a használat fogalma egyértelműen elkülönül, amennyiben valaki a birtokot megszerezte, mindaddig birtokosnak kell tekinteni, amíg azt el nem veszti, az alperesek nem kívánták elveszíteni, ezért indítottak birtokpert, ezért kértek ideiglenes intézkedést.

- [12] A III. rendű alperes a fellebbezésében az elsőfokú bíróság közbenső ítéletének megváltoztatását kérte és a másodlagos keresetet kérte elutasítani. Megsértett jogszabályhelyként a Ptk. 5:11.§ (1)-(2) bekezdését jelölte meg. A nappali használatával kapcsolatban rögzítette, az mindig közös használatban volt, abból nyílt a két külön használatban lévő apartman, amelyekből az I. rendű felperes tulajdonszerzéséig az egyik az ő birtokában, használatában, a másik pedig érdeklőt használatában volt a nappali közös használata mellett. Utalt arra, hogy az apartman időnkénti felkeresése önmagában nem akadályozta az I. rendű felperest a használatban, ez nem olyan használat, ami után a használati díjat kellene fizetni. Az ideiglenes intézkedéssel az I. rendű felperest nem arra kötelezték, hogy ne birtokolja az ingatlant, hanem csak arra, hogy a bejutást, a birtoklást ne zavarja, így az I. rendű felperest semmi nem zárta el a használatától. A perbeli ingatlan egy állattartó telep, az apartmant soha nem használta folyamatos lakhatásra, arra a zalalövői ingatlana szolgált, általában akkor használta, amikor az állattartás ezt megkívánta. Amint az állattartással felhagytak, az I. rendű felperesi magatartás folytán az ellehetetlenült, azt követően az apartmant sem használták, különös tekintettel, hogy azt az I. rendű felperes bekamerázta. A használati díjról csak akkor lehet szó, ha valamilyen gazdasági előny származott volna az ingatlanból, vagy ha arra általában lehetősége meg lett volna, azonban saját döntése alapján nem élt a használattal, amiről az I. rendű felperes tudott. Az I. rendű felperes 2020. május 18. és 2021. április 23. között mindössze 12 alkalmat tudott a kamerafelvételek alapján megjelölni, amikor valamelyik alperes a telepen megjelent, ezt követő 3 év alatt egyetlen alkalom sem került sem állításra, sem bizonyításra a felperesi részről.
- [13] A felperesek a fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú bíróság közbenső ítéletének a III. rendű alperes fellebbezésével érintett részének helybenhagyását kérték.
- [14] Az alperesek a fellebbezési ellenkérelmükben a felperesi fellebbezéssel érintett részben az elsőfokú bíróság rész- és közbenső ítélete helybenhagyását kérték. Utaltak arra, hogy az I. rendű felperes az ideiglenes intézkedés alapján kíván használati díjat érvényesíteni, már igyekszik elválasztani a követelését az alperesi tényleges használatától. Az, hogy az alperesek néha megjelentek az ingatlanban, sem a birtoklás, sem használat fogalmát nem meríti ki. Az I. rendű felperes levele egyértelműen cáfolja az érvelését, ebben elismerte azt, tudatában van annak, hogy legkésőbb 2022. május 31. napján az alperesek az állattartó tevékenységet felszámolták, az állatokat a per tárgyát képező ingatlanból elszállították, nem végeztek sem állattartási, sem más mezőgazdasági tevékenységet, az ingóságokat elszállították, az ingatlant elhagyták, tehát a Ptk. 5:4.§ (1) bekezdésében írt „felhagyás” megtörtént. A másodlagos

fellebbezési kérelem körében kifejtették, a lefolytatott bizonyítás nem volt hiányos, minden bizonyítási indítványnak eleget tett az elsőfokú bíróság, így az utólagos bizonyítás lehetősége sem nyílt meg.

- [15] A felperesek fellebbezése megalapozatlan, a III. rendű alperes fellebbezése részben megalapozott.
- [16] A másodfokú bíróság a Pp. 370.§ (1) bekezdése értelmében az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai között bírálja felül. Ezt a korlátot a fellebbezés tartalma, így egyrészt maga a kérelem, másrészt annak indoka jelöli ki. A felperesek az ítélet hatályon kívül helyezését is kérték másodlagos fellebbezési kérelemként, a másodfokú bíróságnak azonban a Pp. 383.§ (1) bekezdése folytán ezt a kérelmet kellett elsőként vizsgálni, ha ugyanis az ítélet hatályon kívül helyezésére alapot adó ok fennáll, akkor az ítélet érdemi felülbírálatára nincs lehetőség. Tehát a Pp. ilyen esetekben maga határozza meg a kérelmek elbírálásának a sorrendjét.
- [17] A felperesek e fellebbezési kérelmüket a Pp. 381.§-ára alapították, e szerint a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét végzéssel hatályon kívül helyezheti és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasíthatja, ha szükséges az elsőfokú eljárás megismétlése vagy kiegészítése, mert az elsőfokú eljárás lényeges szabályainak megsértése az ügy érdemi döntésére kihatott, s annak orvoslása a másodfokú eljárásban nem lehetséges vagy nem jogszerű.
- [18] A felperesek álláspontja szerint az elsőfokú bíróság nem folytatott le teljeskörű bizonyítást abban a kérdésben, hogy az alperesek a birtoklással felhagytak-e, arra is hivatkoztak, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítékokat tévesen mérlegelte. A bizonyítékok téves mérlegelése, értékelése az ítélet anyagi jogi felülbírálatának a része, a tényállás felülmérlegelésére ad lehetőséget, ami az anyagi jogi felülbírálatnak a része. A bizonyítékok értékelésének a helyessége az ítélet anyagi jogi felülbírálata során vizsgálható, a téves mérlegelés felülmérlegelésre ad lehetőséget, önmagában e jogszabálysértésre hivatkozás eljárási szabálysértésként az ítélet hatályon kívül helyezéséhez nem vezethet.
- [19] Eljárási szabálysértésként hivatkoztak még arra is, hogy az elsőfokú bíróság azt vizsgálta, mikor valósult meg a birtok elvesztése, holott ez nem volt sem a kereset, sem az ellenkérelem tárgya. Ez a hivatkozás azonban téves. Az alperesek az ellenkérelmük 4. oldalán kifejezetten nyilatkoztak arról, hogy nem tartották birtokukban, illetve nem birtokolták a kereset tárgyát képező ingatlant. Helyesen járt el az elsőfokú bíróság, amikor a kereset tényalapjának vizsgálatakor e tény – az alperesek a keresetben megjelölt építményeket birtokban tartották-e – bizonyítása körében a bizonyítási indítványokat teljesítette, eljárási szabályt nem vétett.
- [20] A felperesek szintén eljárási szabálysértésként hivatkoztak arra is, hogy nem álltak fenn részítélet, illetve közbenső ítélet hozatalának eljárásjogi feltételei. A Pp. 341.§ (2) szerint a bíróság egyes kereseti kérelmek felől vagy a kereseti kérelmek önállóan elbírálható egyes részei felől részítélettel is határozhat, ha többi kérelem vagy kérelemrész, illetve a beszámítás eldöntése végett további tárgyalásra van szükség. A Pp. 341. § (4) bekezdés pedig úgy rendelkezik, hogy ha a keresettel érvényesített jog fennállása és az ennek alapján a felperest megillető követelés összege vagy mennyisége tekintetében a vita elkülöníthető, a bíróság a jog fennállását közbenső ítélettel előzetesen is megállapíthatja.
- [21] A jelen esetben három alperessel szemben érvényesített a felperes keresetet. Az elsőfokú bíróság arra a meggyőződésre jutott, hogy egyes alperesekkel szemben a kereset nem megalapozott, más alperesekkel szemben részben megalapozott, tehát voltak a keresetnek elkülöníthető részei, amiről részítélettel lehetett határozni. Akivel szemben nem tartotta megalapozottnak a keresetet, illetve akivel szemben részben tartotta megalapozottnak, részítélettel dönthetett a másodlagos kereset e részének elutasításáról, míg akivel szemben

megalapozottnak tartotta a kereset jogalapját, megállapíthatta azt közbenső ítélettel. Alapítván a felpereseknek az a hivatkozása, hogy a határozaton belül nem különíthető el melyik a részítélet és melyik a közbenső ítélet, az elsőfokú bíróság a szükséges mértékben elkülönítette a Pp. 341. § (2) és (4) bekezdése szerint a két döntése jogi indokait. A kifejtettkre tekintettel a felperesek által megjelölt eljárási szabálysértések egyike sem alapozza meg a II. számú rész- és közbenső ítélet hatályon kívül helyezését, ezért a másodfokú bíróság azt érdemben vizsgálta.

- [22] A felperesi fellebbezés érdemi vizsgálatakor a másodfokú bíróságnak először abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy az elsőfokú bíróság helyesen értelmezte-e a felperesi másodlagos kereset – jogalap nélküli birtoklás utáni használati díj iránti igény – jogalapjaként megjelölt Ptk. 5:9.§, illetve az 5:11.§ rendelkezéseit.
- [23] A felperesek igénye az I. rendű felperes tulajdonjogából ered, amely szerint megilleti a tulajdonjoga tárgyán a teljes és kizárólagos hatalom, azaz megilleti a birtoklás, a használat, a hasznosítás, a hasznok szedése és a rendelkezés joga. Az alperesek sem vitatták, hogy az I. rendű felperesi tulajdonszerzések a tulajdonjog tárgya, ezen belül a helységi külterület helyrajzi szám3 helyrajzi számú kivett major megjelölésű ingatlan néhány gazdasági épülete, illetve az egyik apartman használói voltak, azok a birtokukban volt.
- [24] A felperesek a másodlagos keresetükben és a fellebbezésben is változatlanul hivatkoztak arra, hogy az alperesek kérelmére a Járásbíróság ideiglenes intézkedéssel biztosította a birtoklást, az alperesek azzal nem kívántak felhagyni az ideiglenes intézkedés hatályon kívül helyezéséig, ezért használati díj fizetésére kötelesek. A keresetben megjelölt építmények birtokában voltak, a bíróság ideiglenes intézkedéssel feljogosította őket a birtoklásra, így függetlenül attól, hogy ténylegesen használták-e azt, használati díj fizetési kötelezettségük fennáll.
- [25] A másodfokú bíróság egyetért az elsőfokú bíróság e kérdésben kifejtett jogi érvelésével. Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a járásbíróság az ideiglenes intézkedéssel nem az ingatlan birtoklásától tiltotta el az I. rendű felperest és jogosította fel a birtoklásra az alpereseket, hanem az I. rendű felperest attól tiltotta el, hogy az alpereseket az ingatlanon megjelölt építmények birtoklásában zavarja.
- [26] A Ptk. 5:4. § (1) bekezdése szerint a birtokot a birtokos elveszti, ha a dolog feletti tényleges hatalom gyakorlásával véglegesen felhagy, vagy ha a dolog birtokát más szerzi meg. E rendelkezésből következik, hogy az eltiltás csak addig értelmezhető, amíg az alperesek az ingatlan keresetben megjelölt részeit birtokolják, azaz amíg a használattal véglegesen fel nem hagynak.
- [27] Az alperesek birtoklása kapcsán egyetért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság álláspontjával. Az I. rendű felperes a tulajdonszerzése folytán az ingatlant birtokba kívánta venni. Az alpereseknek tudniuk kellett, hogy ha a birtoklásuk jogalapját nem tudják igazolni használati díj fizetésére kötelesek, ezzel az elsőfokú bíróság az alperesek rosszhiszeműségére helyesen következtetett. A rosszhiszemű jogalap nélküli birtokos a hasznok kiadására köteles. A jogalap nélküli birtoklás szempontjából a jogalap nélküli használattal elért megtakarítás haszonnak minősülő vagyoni előny, a jelen esetben tehát a haszon a használati díj. (BH2021. 139.).
- [28] A használati díjat addig köteles a jogalap nélküli birtokos fizetni, amíg a dolgot használja, abból haszna származik. A felperesek arra helyesen hivatkoznak, hogy a rosszhiszemű jogalap nélküli birtokos kötelezettsége a hasznok kiadása, a rosszhiszemű jogalap nélküli birtokos nem más, mint aki jogszerű ellenérték fizetése nélküli használattal megtakarítást ért el, azaz a használati díj az olyan haszon, aminek kiadására jogalap nélküli birtokos köteles.

- [29] Az elsőfokú bíróság helyesen vizsgálta tehát azt, hogy az alperesek mikor hagytak fel a használattal. A felperesek alaptalanul sérelmezték a fellebbezésükben ezt, a másodlagos keresetük ténybeli alapja ugyanis ez volt, aminek a bizonyítása Pp. 265. § (1) bekezdése folytán őket terhelte és erre terjesztettek is elő bizonyítási indítványt, csatoltak bizonyítékokat és az alperesek az ellenkérelmükben erre tettek maguk is tényelőadást. Tévesen hivatkoztak a felperesek az anyagi pervezetés hiányára, az elsőfokú bíróságot a fentiekre tekintettel nem terhelte anyagi pervezetés kötelezettsége, a Pp. 237. §-ban írt feltételek egyike sem állt fenn ehhez.
- [30] Az elsőfokú bíróság nem sértette meg az anyagi pervezetésre vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket, nincsenek meg a felperesek által engedélyezni kért utólagos bizonyítás feltételei.
- [31] A Pp. 373.§ (1) bekezdése szerint a fellebbezésben, és a másodfokú eljárás során - a (2), (5) bekezdésben foglalt kivételekkel - a keresetet, a viszontkeresetet és a beszámítást, illetve az ellenkérelmet megváltoztatni nem lehet, utólagos bizonyításnak nincs helye. A felperesek a kérelmüket a Pp. 373.§ (4) bekezdésére alapították, mely szerint ha az elsőfokú bíróság a felekkel előzetesen nem közölte az ítéletben hivatalból figyelembe vett tényt, vagy a felektől eltérő jogszabályértelmezését, illetve a kérelemtől jogszabály alapján való eltérési szándékát, a fél a fellebbezésben, csatlakozó fellebbezésben vagy a fellebbezési ellenkérelemben ezzel összefüggő kereset, illetve ellenkérelem-változtatással élhet, és utólagos bizonyítást ajánlhat fel.
- [32] A periratok tanúsága szerint a felperesek tudták, hogy nekik kell bizonyítani azt, hogy az alperesek birtokolták az általuk megjelölt ingatlanrészeket, erre vonatkozó bizonyítási indítványokat is tettek, a bizonyítást az elsőfokú bíróság lefolytatta. Nem volt szükség anyagi pervezetésre, az elsőfokú bíróság nem vett figyelembe hivatalból tényt, és nem értelmezte eltérően a jogszabályt. Az utólagos bizonyítás jogszabályi feltételei nem állnak fenn, a másodfokú bíróság ezért nem vizsgálta a fellebbezéshez csatolt iratokat.
- [33] Téves az a felperesi fellebbezési hivatkozás is, hogy az ideiglenes intézkedés hatályának ideje alatt akkor is használati díjra jogosult, ha az alperesek a birtoklással végleges jelleggel felhagytak, és erről ő tudomással bírt.
- [34] A rosszhiszemű jogalap nélküli birtokos kötelezettsége a használati díj fizetése, ha a birtoklással felhagy, azt követően ilyen kötelezettség nem terheli. Azzal, hogy az alperesek a birtoklással felhagytak, az ideiglenes intézkedés okafogyottá vált függetlenül attól, hogy annak hatályon kívül helyezése nem történt meg, hisz az ideiglenes intézkedés nem az alpereseket jogosította fel a birtoklásra és az I. rendű felperest eltiltotta attól, hanem az I. rendű felperest kötelezte, hogy ne zavarja az alperesi birtoklást. Amennyiben az alperesek felhagytak a birtoklással, ez már nem értelmezhető, hisz nincs, aminek a zavarásától tartózkodnia kellene az I. rendű felperesnek.
- [35] Alaptalanul sérelmezte a fellebbezésében azt is, hogy az elsőfokú bíróság nem állapította meg az alperesek rosszhiszeműségét. Az elsőfokú bíróság az ítélete [36] bekezdésében kimondta azt, hogy az I. rendű felperesi tulajdonszerzést követően, amikor jelezte azt, hogy az ingatlant birtokba kívánja venni, az alpereseknek számolniuk kellett azzal, hogy a birtoklásuk jogalapját nem tudják igazolni és ezzel rosszhiszemű jogalap nélküli birtokossá válnak, azaz használati díjat kell fizetniük. Azt is helyesen rögzítette az elsőfokú bíróság, hogy a díjfizetési köteletség csak addig tart, amíg az adott alperes a birtoklással végleges jelleggel fel nem hagy, és erről az I. rendű felperes kétséget kizáró módon tudomást nem szerez.
- [36] Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság azt tényként, hogy az I. rendű alperes a 2019. július 11. napjával a lótarással felhagyott, a perbeli ingatlanról a lovakat elszállította, ezt az I. rendű felperes elismerte és ugyanígy nyilatkozott érdekelt1 is a tanúvallomásában, helyesen

utasította el az I. rendű alperes vonatkozásában a másodlagos kereseti kérelmet teljes egészében.

- [37] Egyetért a másodfokú bíróság a II. rendű és a III. rendű alperes vonatkozásában is azzal a ténymegállapítással, hogy a másodlagos keresetben megjelölt gazdasági épületeket soha nem birtokolták, nem használták. A II. rendű alperes nem a per tárgyát képező ingatlanon tartotta az állatokat, nem birtokolta tehát a gazdasági épületet, a szénatárolót és a silótornyot sem, a III. rendű alperes pedig állatokat nem tartott, csak besegített a gyermekeinek, az I. és II. rendű alperesnek. Erre tekintettel helyesen utasította el az elsőfokú bíróság részítéletével ezen épületek vonatkozásában a II. rendű és a III. rendű alperessel szembeni másodlagos keresetet.
- [38] Ezután a másodfokú bíróságnak kizárólag azt kellett vizsgálni, hogy az ingatlan főépület földszintjén kialakított nappali és az abból nyíló apartman vonatkozásában a II. és III. rendű alperes meddig tekinthető jogalap nélküli birtokosnak, azaz melyik az az időintervallum a keresetben megjelölt időszakon belül, amikor is az apartmant és a nappali után használati díj fizetési kötelezettség terheli őket.
- [39] A II. rendű alperes a nappali és az apartman birtoklásával 2022. május 31-ig kétséget kizáróan felhagyott. Helyesen értékelte az elsőfokú bíróság az I. rendű felperes jogi képviselőjének akkor kelt levelét, amiben maga tényként kezeli, hogy az alperesek az állattartó tevékenységet felszámolták, az állatokat elszállították, a lakórészből pedig elszállították az összes ingóságot. Egyetért a másodfokú bíróság, hogy ezen ingatlanhányad után a II. rendű alperes a keresetben megjelölt kezdő időponttól kezdődően 2022. május 31-ig terjedő időre köteles használati díjat fizetni, ugyanis az ingatlanban az ingóságaik ezen időpontig voltak, azokat elszállították, az a II. rendű alperes az ingatlan használatával felhagyott.
- [40] A III. rendű alperes vonatkozásában azonban nem ért egyet a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság jogi álláspontjával. Tényként megállapítható, hogy az apartmanban és a nappaliban ingóságokat 2022. május 31-ét követően már nem tároltak, az ingatlanrészt a III. rendű alperes sem használta, a felperesek nem bizonyították, hogy bármilyen módon a III. rendű alperes az apartman és a nappali jogalap nélküli birtokosa lett volna. Kizárólag a III. rendű alperes saját előadására hivatkoztak, mely szerint időnként megnézte az apartmant, mert sajátjának tekintette, figyelemmel arra, hogy a pert kezdeményezett az I. rendű felperessel szemben a tulajdonszerzése alapjául szolgáló szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt.
- [41] A fent kifejtettekre tekintettel a másodfokú bíróság álláspontja szerint a használati díj fizetés alapjául szolgáló, haszonnal járó III. rendű alperesi jogalap nélküli birtoklást mindez nem alapozza meg. 2022. május 31. napját követően, ahogy az I. rendű felperes is elismerte a nappali és az apartman üresen állt, senki nem használta, a III. rendű alperes érzelmi kötődése az ingatlanhoz nem alapoz meg használati díj fizetési kötelezettséget.
- [42] A felperesek a fellebbezésükben alperesi nyilatkozatokra figyelemmel akarták a használati díj igényüket érvényesíteni. A másodlagos kereset ténybeli alapjaként bizonyítani kell, hogy a jogalap nélküli birtoklásból a birtoklónak, használónak vagyoni előnye, haszna származott és ennek a megfizetésére köteles jelen esetben használati díj formájában a Ptk. 5:11. § (3) bekezdése alapján. Az a tény, hogy a számtalan peres eljárásban milyen nyilatkozatot tettek az alperesek és az ideiglenes intézkedés iránti kérelmüket fenntartották a használati díj igényt nem alapozza meg. Ahogy az elsőfokú bíróság is rögzítette az alaptalan ideiglenes intézkedési kérelemmel okozati összefüggésben esetlegesen felmerülő igény nem azonos a használati díjigénnyel.
- [43] A fent kifejtett indokokra tekintettel a III. rendű alperes fellebbezése részben, a használati díj fizetési kötelezettség időtartama tekintetében – 2024. augusztus 22. helyett 2022. május 31-ig állapítható meg a másodlagos kereset jogalapjának fennállása – megalapozott. A III. rendű

alperes nem tudta azt bizonyítani, hogy az apartmanból a felperesi elismeréshez képest korábban már elszállította az ingóságokat és nem használta az ingatlant. Az, hogy a bejelentett lakcíme máshol volt nem zárja ki, hogy nem birtokolta az apartmant és a nappalit akár azzal, hogy az ingóságokat ott tartotta, ezért köteles használati díj fizetésére az ingóságok végleges elszállításának I. rendű felperes által is elismert időpontjáig.

[44] A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság II. számú rész- és közbenső ítéletet részben Pp. 383. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta, és a III. rendű alperes vonatkozásában 2019. október 21-től 2022. május 31. napjáig találta a másodlagos kereset jogalapját a helységi külterület helyrajzi számú helyrajzi számú ingatlanon található főépület földszintjén lévő nappali és abból nyíló apartman esetében fennállónak. Ezt meghaladóan tekinti a másodlagos keresetet a III. rendű alperes tekintetében elutasítottnak.

[45] A felperések fellebbezése sikertelen volt, ezért kötelesek a Pp. 83.§ (1) bekezdés alapján az alperések másodfokú perköltségét megtéríteni a Pp. 92. § (1) bekezdése folytán egyetemlegesen. A felszámított másodfokú perköltség áll a 17/2024.(XII.9.) IM. rendelet 2. § (1)-(2) bekezdése alapján felszámított ügyvédi munkadíjból és útiköltségből (személyenként 550.000 forint munkadíj és 50.000 forint útiköltség, úton töltött idő = 600.000 forint). A III. rendű alperes fellebbezése részben volt eredményes, ezért a másodfokú bíróság a Pp. 83. § (2) bekezdése alapján a III. rendű alperes által megfizetett 48.000 forint másodfokú eljárási illeték 50%-ának megfizetésére kötelezte a felpereseket, ezt meghaladóan e fellebbezés kapcsán a felperések és a III. rendű alperes viselik a saját másodfokú eljárási költségeiket.

Pécs, 2026. május 13.

Dr. Zóka Ferenc s.k. a tanács elnöke, dr. Berki Csilla s.k. előadó bíró, dr. Hrubai Adrienn s.k. bíró