



Debreceni Ítéltábla

Gf.III.30.013/2025/5.

A Debreceni Ítéltábla a dr. Czifra Károly ügyvéd (cím) által képviselt Magyar Állam (képviselet: a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zártkörűen Működő Részvénytársaság, cégjegyzékszám, cím) felperesnek – a Dobrossy és Társai Ügyvédi Iroda (cím, ügyintéző: dr. Dobrossy István ügyvéd) által képviselt Alperes (Cégjegyzékszám, cím) alperes ellen jogalap nélküli birtoklás, birtokbaadás és használati díj megfizetése iránti perben a Debreceni Törvényszék 2024. december 6. napján kelt 10.G.40.217/2022/67. számú ítélete ellen a felperes 70. sorszámú fellebbezése alapján az alulírott napon megtartott nyilvános fellebbezési tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének a nem fellebbezett részét nem érinti, a fellebbezett részét helybenhagyja.

Megállapítja, hogy 2 500 000 (kétfmillió-ötszázezer) Ft meg nem fizetett fellebbezési eljárási illeték az állam terhén marad.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 521 176 (ötszázhuszonegyezer-százhetvenhat) Ft másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

[1] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint: a Város1 külterület hrsz1. helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa a felperes 8485/46152-ed, a Tulajdonos2 1846/46152-ed és a Tulajdonos3 35821/46152-ed hányadban.

A felperes a 2001. március 6-án kelt vagyonátadási szerződéssel ingyenesen átadta az ingatlan 7202/46152-ed hányadának a tulajdonjogát a Egyesület1-nek (a továbbiakban: egyesület). Az átruházással érintett rész az irodaépületben lévő, összesen 171 m² alapterületű helyiségek és a gépjárművezetői tanpálya. Az egyesület tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

Az alperes 2009. évben jött létre, ezt követően a vagyonátadási szerződéssel érintett ingatlanrészeket ő használja.

Az alperes a használatában álló irodaépületben 2010-2012. években végzett munkát: külső-belső vakolást, glettelést, falfestést és lambéria elhelyezést, valamint a tetőszerkezet farészeinek javítását, néhány gerenda cseréjét, tetőhéjazat fedését. Ennek a költsége a korabeli árszinten nettó 5 180 088 Ft volt.

2014. évben a tanulóváróként használt helyiség faanyagú, megvetemedett ajtaját cserélték. Ennek a költsége a korabeli árszinten nettó 150 690 Ft volt.

Az irodaépület 16 és 34 m² alapterületű helyiségeiben 2014-2015-ben a tetőszerkezetet cserélték, a padlástérrel szigetelték, a padlót hideg-burkolták, külső-belső vakolást, falfestést végeztek, nyílászárókat cserélték, gázkonvektort építettek be, a 16 m² alapterületű

helyiségben pedig WC-t, mosdót és zuhanyzót alakítottak ki. Az ezzel felmerülő költség a korabeli árszínvonalon nettó 4 012 247 Ft volt.

2010-ben a tanpálya világítását korszerűsítették, ennek a költsége a korabeli árszinten nettó 1 232 519 Ft volt.

2014-ben a motorkerékpár tanpályát betonozták és aszfaltozták, ennek a költsége a korabeli árszinten nettó 8 954 654 Ft volt.

Az alperes 2015-ben tárolóegységet épített, ennek a költsége a korabeli árszinten nettó 1 773 976 Ft volt.

Az alperes 2015-2016-ben gépjárműparkolókat alakított ki, ennek a költsége a korabeli árszinten nettó 1 903 832 Ft volt.

A teljes, nettó 23 208 024 Ft beruházási költség műszaki értéke a jelenlegi árszinten 21 719 348 Ft.

Az elvégzett munkálatok közül az irodaépületben végrehajtott festés-mázolás, a fa tetőszerkezet részleges javítása és villanszerelési munka minősíthető az állag megőrzéséhez és fenntartásához szükségesnek, az erre jutó érték nettó 505 771 Ft. Ezen túlmenően az állag fenntartásához szükséges munka a tanpálya betonozása és aszfaltozása nettó 1 568 908 Ft értékkel.

Az alperes beruházásai a jelenlegi értékviszonyon együttesen 15 203 544 Ft értékben növelték az ingatlan forgalmi értékét.

A Fővárosi Bíróság a 28.P.26.901/2009/9. számú ítéletével megállapította, hogy a felperes és az egyesület között 2001. március 6-án kelt ingyenes vagyonátadási szerződés semmis. A Fővárosi Ítéltábla a 4.Pf.20.863/2011/3. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét a per fő tárgya tekintetében helybenhagyta. A döntés indoka szerint az egyesületet a vagyonátadási szerződés megkötésekor még nem vették bírósági nyilvántartásba, azaz jogi értelemben nem létezett. Az ingatlanügyi hatóság a 47130/5/2016.03.08 számú határozatával törölte az egyesület ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjogát.

A felperes részéről eljáró személyek 2021. december 9-án az ingatlanon helyszíni szemlét folytattak le a használati viszonyok meghatározása érdekében. Ennek során azt állapították meg, hogy az alperes birtokolja és használja az irodaépület 1., 2., 3., 5. és 6. számú helyiségeit, továbbá az épületen kívül elhelyezkedő tanpályát.

A felperes 2022. január 12-én felszólította az alperest a jogcím nélküli használat megszüntetésére, az ingatlanrész birtokba adására.

Az alperes 2022. február 22-én közölte a felperessel, hogy az érintett ingatlanrészt meg kívánja vásárolni azzal, hogy szeretné beszámítani a vételárba a korábbi években végrehajtott beruházások 40 000 000 Ft értékét.

A felek között a tulajdonjog átruházásáról nem jött létre megállapodás.

Az irodaépület alperes által használt részei használati díjának havi összege 2017. évre 69 114 Ft, 2018. évre 72 570 Ft, 2019. évre 76 199 Ft, 2020. évre 80 009 Ft, 2021. évre 84 009 Ft, 2022. évre 88 210 Ft összegben határozható meg. A gépjárművezetői tanpálya esetében a használati díj havi összege 2017. évben 91 213 Ft, 2018. évben 95 773 Ft, 2019. évben 100 562 Ft, 2020. évben 105 590 Ft, 2021. évben 110 869 Ft, 2022. évben 116 413 Ft.

[2] A felperes a 2022. november 22-én benyújtott keresetében arra kérte kötelezni az alperest, hogy az irodaépület használatában álló részeit és a gépjárművezetői tanpályát ingóságaitól kiürített állapotban adja a birtokába. Kérte kötelezni az alperest a 2017. március 1. és 2022. március 31. közötti időszakra 37 869 8948 Ft + áfa, összesen 48 094 934 Ft használati díj és a

kamata megfizetésére. Előadta, hogy az alperes jogcím nélkül birtokolja az irodaépület helyiségeit és a gépjárművezetői tanpályát, ezért az ingatlan tulajdonosaként kérheti az ingatlanrész kiürítését a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 5:9. § (1) bekezdése szerint, továbbá az alperes használati díj fizetésére köteles az 5:11. § (3) bekezdése alapján.

[3] Az alperes kérte a kereset elutasítását. Nem vitatta a megjelölt részek használatát, ennek a jogcímét nem tudta megjelölni. A használati díj jogalapját nem, összecszerűségét azonban vitatta, azt eltűzottnak tartotta.

Beszámítási kifogást terjesztett elő a Ptk. 5:10. és 6:579. §-ára alapítottnak, a 2010. évtől kezdődően végrehajtott beruházások alapján. Az ezzel felmerülő költségének az összegét 40 000 000 Ft-ban határozta meg, ennek a beszámítását kérte a használati díjba. Utóbb úgy nyilatkozott, hogy az általa végrehajtott beruházások az ingatlan forgalmi értékét növelték, amely a felperes pénzbeli követelésével szemben beszámításra alkalmas.

[4] A felperes nem tartotta alaposnak a beszámítási kifogást, vitatta a megjelölt beruházásokat és a megjelölt költségét, forgalmi értéknövelő hatását. A beszámítás alapját jelentő igény elévülésére is hivatkozott, mivel a munkálatokat (az alperes előadása szerint is) az igényérvényesítést megelőző 5 évet meghaladóan végezték.

[5] Az alperes álláspontja szerint folyamatos jellegű beruházások történtek az ingatlanon, így elévülés nem következhetett be.

[6] Az elsőfokú bíróság a fellebbezett ítéletével kötelezte az alperest, hogy a Város1 külterület hrsz1. helyrajzi számú, a cím szám alatti ingatlanon található irodaépület 19,54 m² pihenő, 6,01 m² iroda, 9,79 m² tároló, 5,96 m² előtér, 10,11 m² mosdó és WC, 68,09 m² iroda, 16,96 m² iroda és 34,21 m² iroda helyiségeit, valamint az ingatlan bejáratától az irodaépülethez vezető út folytatásaként elhelyezkedő, 5715 m² alapterületű gépjárművezetői tanpályát 60 napon belül ingóságaitól kiürített állapotban bocsássa a felperes birtokába. Ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 3 211 605 perköltséget. Kötelezte az alperest, hogy az ítélet jogerőre emelkedésétől számított 60 napon belül fizessen meg 36 000 Ft meg nem fizetett illetéket az államnak. Megállapította, hogy 1 464 000 Ft meg nem fizetett illeték az állam terhén marad.

[7] Az elsőfokú bíróság részben alaposnak ítélte a keresetet.

Az Kft.1 műszaki és Szakértől ingatlanforgalmi szakértő szakvéleményeit aggálytalannak minősítette, és figyelembe vette.

Az alperes nem vitatta a birtoklását, azt megalapozó jogcímet nem tudott megjelölni, így a Ptk. 5:9. § (1) bekezdése alapján köteles a használt területeket a felperes birtokába bocsátani, az elsőfokú bíróság erre kötelezte őt.

A jogalap nélküli birtoklás következményei jóhiszemű vagy rosszhiszemű jellegétől függenek. A Ptk. 5:10. § (1) és (2), valamint 5:11. § (1), (2) és (3) bekezdései alapján a jóhiszemű jogalap nélküli birtokos használati díj fizetésére nem kötelezhető, továbbá igényelheti a dologra fordított szükséges és hasznokkal nem fedezett hasznos költségei megtérítését is. Ezzel szemben a rosszhiszemű jogalap nélküli birtokos – akinek tudnia kell, hogy a birtoklásra nincsen jogcíme – használati díjat köteles fizetni, csak a szükséges

költségei megtérítésére tarthat igényt, és a hasznokkal nem fedezett hasznos költségeit a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint követelheti.

Az alperes birtoklását és használatát az egyesület biztosította. A perbeli adatok szerint az alperes nem tudott arról, hogy az egyesület tulajdonszerzését utóbb kifogás érte, és a tulajdonjogát törölték az ingatlan-nyilvántartásból. Arra sincs adat, hogy az alperesnek erről tudnia kellett volna. Így az alperes birtoklása 2022. január 12-éig (a felperes írásbeli felszólításáig) jóhiszemű volt.

A felperes legfeljebb ezen időponttól kezdődően igényelhet használati díjat, ami két és fél hónap, amire bruttó 649 677 Ft használati díj számolható el.

Ezzel szemben az alperes igényt tarthat a költségei teljes egészére, mivel a ráfordítások 2022. januárja előtt megtörténtek, ami bruttó 29 474 190 Ft.

Az alperesi igény így meghaladja a felperes pénzbeli követelését, azaz kioltja azt.

Ettől eltérő értelmezés mellett, amennyiben az alperes birtoklása a kezdettől rosszhiszemű, úgy a felperest megillető használati díj összege a keresettel átfogott időszakra bruttó 13 873 622 Ft. Az alperesi beruházásokból bruttó 2 634 842 Ft érték volt szükséges. Az elvégzett valamennyi beruházás az ingatlan forgalmi értékében a jelenlegi értékviszonyok mellett 15 203 544 Ft emelkedést idézett elő. Az alperes rosszhiszemű birtoklása esetén is nagyobb összeg térítésére tarthatna igényt, mint amennyit a felperes támaszthatna.

A felperes az alperes beszámítási kifogásával kapcsolatban elévülésre hivatkozott.

A bírói gyakorlat szerint a gazdagodás, azaz a forgalmi értékben bekövetkezett növekedés megtérítése akkor válik esedékessé, amikor a jogalap nélküli birtokos a dolog birtokából kikerül (Legfelsőbb Bíróság Pfv.20.005/2010/7.).

Mindebből az következik, hogy figyelembe véve a legutolsó munkavégzés 2016. évi időpontját, a költségek megtérítésére vonatkozó igény elévülése valóban bekövetkezett a Ptk. 6:22. § (1) bekezdése és – a 2014. március 15. napja előtt megvalósított beruházások esetében – a régi Ptk. 324. § (1) bekezdése alapján, amennyiben azok már a felmerüléskor esedékessé válnak, azonban a forgalmi értékben bekövetkezett növekedés megtérítésére vonatkozó igény a jogalap nélküli birtoklás megszűnésekor válik esedékessé. A forgalmi érték növekedésére vonatkozó alperesi igény a jelen ítélet meghozatalával válik esedékessé, ennek az elévülése nem következett be.

Az elsőfokú bíróság mindezekkel indokolva kötelezte az alperest az ingatlan kiürítésére és birtokbaadására, a használati díj fizetésére vonatkozó kereseti kérelmet pedig elutasította, a részleges pernyertesség alapján döntött a perköltség és az állam által előlegezett kereseti eljárási illeték viseléséről.

[8] A felperes a fellebbezésében kérte az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását, az alperes kereset szerinti, valamint költségekben való marasztalását, és a perköltség alóli mentesítését.

Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem marasztalta alperest használati díj megfizetésében, helyt adott alperes beszámítási kifogásának és őt a perköltség viselésére kötelezte.

Előadta, hogy az ítélet a fellebbezett részében a tényállást tekintve megalapozatlan és az abból levont jogi következtetések is tévesek.

A fellebbezett ítélet [5] bekezdése téves, mert az alperes részéről munkavégzés és ehhez kapcsolódó költségek nem mutathatóak ki. Ugyanez a helyzet a [14] bekezdéssel is, mivel az alperes nem végzett az ott megállapított értékben munkálatokat a felperesi ingatlanon.

A [6] – [9] bekezdések hiányosak, mert az elsőfokú bíróság nem állapította meg, hogy az ott felsorolt munkálatokat ki végezte, és ki viselte azoknak a költségeit.

A [10] – [11] bekezdések iratellenesek, mert az alperes által csatolt engedményezési szerződés szerint ezt a munkát nem az alperes, hanem az egyesület végezte. Ugyanez a helyzet a [13] bekezdéssel, mivel az az engedményezési szerződéssel ellentétes megállapításokat tartalmaz.

Mivel az ítéleti tényállás emiatt részben hiányos, részben pedig téves, így az sérti a Pp. 279. §-át.

Vitatta a fellebbezett ítélet [33] bekezdésének azt a megállapítását, amely szerint az alperes nem tudott arról, hogy az egyesület tulajdonjoga kifogás alá esett, valamint, hogy az egyesület tulajdonjogát törölték az ingatlan-nyilvántartásból.

Az elsőfokú bíróság azért jutott erre a téves következtetésre, mert nem észlelte, hogy az egyesület képviselője és az alperes ügyvezetője (2015. 01. 12. napjától) ugyanaz a személy, ezért az alperes jóhiszemű birtoklása, használata kizárt. Az alperes jóhiszeműségét az is kizárja, hogy az egyesület a tulajdonjoga törlését követően már nem számlázott az alperesnek használati díjat. Erre tekintettel a kereset szerint illeti meg a használati díj, és nem az ítéletében megállapított időponttól.

A beszámítást tartalmazó irat kapcsán előadta, hogy az egyesületet nem illeti meg a jogalap nélküli gazdagodás iránti igény, mert a jogalap nélküli birtokos nem az egyesület, hanem az alperes volt a perben, az elsőfokú bíróság nem az egyesületet, hanem az alperest kötelezte a birtokbaadásra. Ebből következik, hogy az egyesület jogalap nélküli gazdagodás iránt igényt nem támaszthat és ilyen követelést nem is engedélyezhetett.

Az alperes által csatolt engedményezési szerződés 3. pontja igazolja, hogy alperes nem tekinthető anyagi jogi jogosultnak, mivel nem keletkezett a dologra fordított költsége, így megtérítési igénye sem lehet és nincs mire alkalmazni a jogalap nélküli gazdagodás szabályait sem.

Az a körülmény, hogy az egyesület az alperesre engedményez valamely követelést, az nem keletkeztet az alperes, mint jogalap nélküli birtokos számára törvényes megtérítési igényt.

A jogalap nélküli gazdagodás szabályainak az alkalmazása pedig azért nem lehetséges, mert a peradatok alapján nem állapítható meg, hogy az értéknövelő beruházást ki valósította meg. Az egyesület ugyanis számlákkal alátámasztva nem tudta igazolni az általa elvégzett munkálatokat. A ráfordítás igazolásának hiányában pedig a jogalap nélküli gazdagodás szükségképpen tényállási eleme hiányzik, hiszen nem igazolt, hogy a jogalap nélküli gazdagodás valakinek – adott esetben az egyesületnek – a rovására bekövetkezett. Szakértői bizonyítással nem pótolható a dologra fordított költségek tényleges felmerülésének az igazolása. A jogalap nélküli gazdagodásnál ugyanis csak annak a javára lehet megállapítani a kötelmi jogi igényt, akinek a rovására bekövetkezik ez a gazdagodás, más javára semmiképp.

Hivatkozott továbbá – feltéve, de meg nem engedve –, hogy ha az egyesületet bármilyen kötelmi jogi igény mégis megillette volna vele szemben, az elévült az engedményezés időpontjára. A fellebbezett ítélet [39] bekezdésében megjelölt Pfv.20.005/2010/7. számú döntés ezért a jelen ügyben nem alkalmazható, mivel a jogalap nélküli rosszhiszemű birtokos csupán engedményese egy elévült követelésnek.

[9] Az alperes a fellebbezési ellenkérelmében kérte az elsőfokú ítélet fellebbezett részének a helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltségben való marasztalását.

Előadta, hogy az elsőfokú bíróság ítélete indoklásának [2] – [14] bekezdéseiben a szükséges és indokolt részletességgel rögzítette a tényállást, amely a perbeli ingatlan tulajdonjogára, illetőleg az alperes használatában lévő ingatlanrészekben elvégzett értéknövelő beruházásokra és azok összecszerűségére vonatkozott. A felperes fellebbezésében kifogásolt értéknövelő

beruházások tekintetében az elsőfokú bíróság által kirendelt szakértő egyértelműsítette a perbeli ingatlanon végrehajtott beruházásokat, és azok értéknövelő mértékét, egyezően a korábbi nyilatkozataival.

Szerinte az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a birtoklása és használata jóhiszeműségét. A felperes által hivatkozott per még az egyesület korábbi vezetése alatt indult és folyt, abban az ügyvezetője nem vett részt, arról érdemi tudomása nem volt. Egészen 2022-ig arról sem tudott, hogy a felperesnek a perbeli ingatlannal kapcsolatban bármilyen megtérítési igénye van. Így az alperes nem tudott és nem is kellett arról tudnia, hogy az egyesület tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból törölték.

[10] A fellebbezés az indokait tekintve részben alapos, a megváltoztatás iránt megalapozatlan.

[11] Az ítéltábla a fellebbezést a felperes kérelmére tárgyaláson bírálta el, amely során nem lépte át a fellebbezési kérelem és az ellenkérelem korlátait, nem észlelt ugyanis olyan eljárási szabálysértést vagy téves anyagi pervezetést, amely erre okot adott volna [Pp. 370. § (2)-(4) bekezdései].

[12] Az ítéltábla a másodfokú eljárás kereteit az alábbiak szerint állapította meg.

Fellebbezés hiányában nem képezte a másodfokú eljárás tárgyát az elsőfokú ítéletnek az alperest birtokba adásra kötelező rendelkezése és indokolása, azt az ítéltábla nem érintette.

Az ítéltábla az iratokból megállapította, hogy a felperes először csak a fellebbezésében hivatkozott arra, hogy a tulajdonjoga törlésének az időpontjában, 2016-ban az egyesületnek, valamint az alperesnek is ugyanaz a személy, T1 volt a képviselője „tehát az alperes jóhiszemű birtoklása kizárt”, ezen kívül arra is, hogy „az egyesület a tulajdonjoga törlését követően már nem számlázott az alperesnek használati díjat”, ami az alperes jóhiszeműségét kizárja (70. sorszámú fellebbezés 2. oldal második bekezdés). Ezekkel a fellebbezésben új tényeket állított. Azt azonban nem is állította, még kevésbé igazolta, hogy ezek a tények csak az elsőfokú tárgyalás berekesztését követően jutottak a tudomására – az pedig nyilvánvaló, hogy nem ezután következtek be –, ami miatt az ítéltábla nem vehette figyelembe a Pp. 373. § (2) bekezdése szerint ezeket a tényállításait és az azokhoz kapcsolódó fellebbezési hivatkozását.

[13] A fellebbezés hatályon kívül helyezésre nem irányult, az ítéltábla ezért a Pp. 369. § (1) bekezdésében írt jogkörében az anyagi jogi felülbírálat keretében vizsgálta meg a felperesnek az elsőfokú bíróság eljárási szabálysértéseit állító fellebbezési hivatkozásait. Ennek eredményeként a következőket állapította meg.

[14] A felperes alappal sérelmezte az elsőfokú ítéleti tényállásban azokat – az indokolás [5], [14], [10] és [11] bekezdésében rögzített – ténymegállapításokat, hogy a perbeli irodaépületben a használat során az alperes végzett 2010 – 2012-ben munkákat, illetve, hogy az alperes épített tárolóegységet, alakított ki gépjárműparkolót. Ezek ugyanis ellentétesek az alperesnek az elsőfokú eljárásban a 2023. március 24-én előterjesztett 8. és a 2023. június 15-én benyújtott 14. sorszámú előkészítő iratában tett saját nyilatkozataival, de az iratokhoz az alperes által 8/A/1. sorszámon csatolt 2021. augusztus 31-én kelt „Megállapodással” is.

A 8. sorszámú irata szerint ugyanis „az alperes az ingatlanrészt 2021. szeptember 1. napja óta használja”.

Az alperes állította a 14. sorszámú beadványában azt, hogy az általa korábban, a beszámítást tartalmazó iratában – még az „alperes és partnerei” által megvalósítottként – részletezett beruházásokat, amelyek hozzájárultak az ingatlan értékének a növekedéséhez, az egyesület eszközölte (10.G.40.217/2022/14. számú irat 1. oldal utolsó bekezdés).

Az alperes által a 8. sorszámú beadványa mellékleteként csatolt 2021. augusztus 31-én kelt engedményezési megállapodás 1. és 2. pontja is egyértelműen azt rögzíti, hogy – az 5. pont szerint – „e megállapodással az engedményes (aki az alperes) birtokába és használatába adott ingatlanrészen 2006 – 2020 közötti években 40 000 000 Ft értékben az ott részletezett értéknövelő beruházásokat az engedményező (Egyesület1) részben ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosként, részben jóhiszemű birtokosként valósította meg”.

Abból pedig, hogy a szöveg környezete szerint „annak alapján, hogy 2001-ben az ingatlan tulajdonjogát megszerezte, amelyet 2016-ban töröltek” egyértelműen megállapítható az is, hogy a megállapodás 1. pontjában a perbeli ingatlanrészeket, valamint a gépjárművezetői tanpályát a birtokában tartóként feltüntetett „Engedményes” ténylegesen az engedményező egyesület.

[15] Erre tekintettel az elsőfokú bíróság a tényállást a rendelkezésre álló bizonyítékoknak a Pp. 279. § (1) bekezdésébe ütköző, jogszabálysértő mérlegelésével állapította meg abban a részében, hogy a perbeli ingatlanrészeket 2009-et követően az alperes használta, valamint, hogy az alperes végezte:

- 2010-2012-ben az irodaépületben történt munkavégzést, tetőszerkezet cseréjét ([5] bekezdés),
- 2014-ben nyílásszárók korszerűsítését ([6] bekezdés),
- 2010-ben tanpálya világításának a korszerűsítését ([8] bekezdés),
- 2014. évben a motorkerékpár tanpálya betonozását és aszfaltozását ([9] bekezdés),
- 2015-ben tárolóegység építését ([10] bekezdés),
- 2015 – 2016. évben gépjárműparkolók kialakítását ([11] bekezdés).

Az ítéltábla ezért az ítéleti tényállást az előzőek szerint módosította, az iratok alapján pedig kiegészítette az alábbiakkal.

A 2020. augusztus 31-én aláírt megállapodás 2./ pontjában az egyesület kijelentette, hogy az ingatlan tulajdonosával, a Magyar Állammal szemben „még be nem jelentett megtérítési igénye áll fenn az 1./ pontban meghatározottak szerint összesen 40.000.000.-Ft beruházás piaci értékének vonatkozásában. Ezen összeg jogcíme jogalap nélküli gazdagodás, mivel a beruházásokat [...] részben ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosként, részben jóhiszemű birtokosként valósította meg.” Az 5. pontban pedig azt, hogy a 2. pont szerinti követelés feletti rendelkezési jog 40 000 000 Ft és járulékai erejéig a mai napon átszáll az engedményesre.

A felperes az alperes jogi képviselőjének küldött, és az utóbbi által 2022. május 10-én átvett ügyvédi felszólító levelében (1/F/7.) ismételten felszólította az alperest a jogcím nélkül birtokolt ingatlanrészeknek legkésőbb 2022. június 9-ig kiürített állapotban történő átadására, és „a jogcím nélküli használattal érintett időre vonatkozóan” 37 869 948 Ft + áfa használati díjnak az alperesnek megküldött számla szerinti megfizetésére.

Az alperes a 2022. június 7-én kelt ügyvédi válaszlevelében (1/F/9.) – annak a bejelentése mellett, hogy 2022. június 9-ig nem üríti ki az ingatlant – arra hivatkozott, hogy bár vállalta, 2021. szeptember 1-től a felperesnek használati díjat fizet, a fizetési felszólítás teljesítését

azzal utasította el, hogy az egyesület által „rá engedményezett beruházási ellenértéke megtérítéséig a követelését be kívánja számítani” a fizetendő használati díjba.

[16] Az ítéltábla az így módosított és kiegészített tényállást fogadta el. A módosított és kiegészített tényállás alapul vételével is egyetértett az elsőfokú bíróságnak az alperes beszámítási kifogása tekintetében levont jogkövetkeztetésével és a fellebbezett ítéleti döntésével, amelynek az indokait a fellebbezésre tekintettel az alábbiak szerint módosítja.

[17] A felperes a fellebbezésében arra helyesen hivatkozott, hogy a módosított tényállás figyelembevételével az alperes nem támaszthatott vele szemben a Ptk. 5:10. § (2) bekezdése szerinti megtérítési igényt.

Az ítéltábla egyetértett azzal, hogy erre az alperesnek saját jogon azért nem lehetett lehetősége, mert (mivel azt nem is állította, még kevésbé bizonyította) neki nem keletkezett a jogalap nélküli birtoklással olyan költsége, aminek a megtérítésére a Ptk. 5:10. § (2) bekezdése szerint a felperes kötelezhető lenne.

A jogalap nélküli birtokossal szemben a tulajdonost megillető alanyi jogot a Ptk. 5:9. § (1) bekezdésével teljesen azonosan határozza meg a korábban hatályban volt, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: rPtk.) 193. § (1) bekezdése is, akként, hogy aki jogalap nélkül van a dolog birtokában, köteles a dolgot a birtoklásra jogosultnak kiadni.

Habár a Ptk. – a jogalap nélküli birtokos megtérítési igényét szabályozó – 5:10. § (1) bekezdésének a normaszövege (az rPtk. 194. § (1) bekezdésétől eltérően) azt kifejezetten nem tartalmazza, a Ptk. jogalap nélküli birtoklásra vonatkozó szabályaihoz fűzött miniszteri indokolás kétségtelenné teszi, hogy mindazok közül, akiknek a jogszerű birtokossal szemben a dolog birtoklására jogalapja nincs, megtérítési igénye annak a jogalap nélküli birtokosnak lehet, aki a dolog kiadására köteles.

A felperes a jelen perben előterjesztett keresetével az alperessel szemben a Ptk. 5:9. § (1) bekezdése szerinti tulajdonjogi igényt eredményesen érvényesített, mivel az elsőfokú bíróság az ebben a részében jogerős ítéletével kötelezte az alperest az ingatlanak a felperes részére történő birtokába adására.

Mindebből okszerűen következik az, hogy csak az alperes lehet olyan jogalap nélküli birtokos, aki a felperessel szemben a Ptk. 5:10. § (1) - (3) bekezdése szerint igényeket érvényesíthet, az egyesületnek ilyen jogai nem keletkeztek.

Téves azonban az, hogy az egyesületnek nem volt a felperessel szemben olyan követelése, amelyet az alperes engedményezéssel megszerezhetett, figyelemmel arra, hogy engedményezéssel nem ruházhatott át több jogot annál, amivel ő maga is rendelkezett.

Önmagában abból, hogy az egyesületet nem illeti meg a Ptk. 5:10. § (2) bekezdése szerinti igény, még nem következik az, hogy az egyesület jogalap nélküli gazdagodás visszatérítése iránti követelést sem támaszthatna alappal a felperessel szemben, ezért ilyen követelést az alperesre nem is engedményezhetett (70. sorszámú fellebbezés 2. oldal negyedik bekezdés).

A Ptk. a – XIX. fejezetben elhelyezett – 6:108. – 115. §-aiban a szerződés érvénytelenségének a jogkövetkezményeit teljeskörűen szabályozza. A Ptk. 6:115. § (1) bekezdése tételesen kimondja, hogy a felek az eredeti állapot helyreállításával nem orvosolt hasznok és kamatok kiegyenlítésére a jogalap nélküli birtoklás szabályai szerint kötelesek; az a fél, aki ingyenesen jutott a szolgáltatáshoz, a hasznokat vagy a kamatokat a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint köteles a másik félnek megtéríteni.

Az irányadó tényállás szerint a Fővárosi Ítéltábla a 4.Pf. 20.863/2011/3. számú jogerős ítélete a felperes és az egyesület között a perbeli ingatlan tulajdonjogának az átruházására 2001. március 6-án létrejött vagyónátadási szerződés semmisségét állapította meg, aminek következtében az egyesület azzal szemben, aki e szerződés alapján ingyenesen jutott vagyoni előnyhöz, annak a megfizetése iránt a jogalap nélküli gazdagodás szabályai [Ptk. 6:579. § (1) bekezdése] szerint igényt támaszthat. Jogszabályi tilalom hiányában pedig nem volt akadálya annak, hogy az egyesület az érvénytelen szerződésből eredően a felperessel szemben keletkezett jogalap nélküli gazdagodás visszatérítése iránti követelését a 2021. augusztus 21-ei megállapodással az alperesre engedményezze. Az engedményezéssel az egyesületnek a felperessel szembeni követelése tekintetében az alperes az egyesület helyébe lépett [Ptk. 6:193. § (2) bekezdés], ennél fogva azt a perben beszámítással érvényesíthette. Ezért még valósága esetén sem lenne jelentősége annak a fellebbezési hivatkozásnak, hogy a peradatok alapján nem állapítható meg, hogy az értéknövelő beruházásokat ki valósította meg.

[18] Minderre tekintettel az elsőfokú bíróság téves bizonyítékértékelése nem eredményezte azt, hogy helytelenül állapította meg: az alperes igényt tarthatott a felperes használati díjkövetelésével szemben az ingatlanrészen a jogalap nélküli birtoklás során eszközölt beruházásokkal bekövetkezett értéknövekmény megtérítésére, az erre alapított követelését beszámíthatta. Azzal a pontosítással azonban, hogy engedményezéssel szerezte meg az egyesületnek a felperessel szemben fennálló, az ingatlanra eszközölt beruházásai megtérítése iránti követelését, és ezáltal azt is, hogy az engedményező jogutódjaként jogosult volt a jelen perben a felperes használati díj követelésével szemben beszámítással a Ptk. 6:579. § (1) bekezdése szerinti megtérítési igényt érvényesíteni.

Itt jegyzi meg az ítéltábla, hogy a felperes azon fellebbezési hivatkozásának, hogy az elsőfokú bíróság megállapításával ellentétben az alperes a jogalap nélküli birtoklása során mindvégig rosszhiszemű volt, azért sem volt relevanciája, mivel a jogalap nélküli gazdagodás intézményén belül a rosszhiszeműség a jogalap nélküli gazdagodó oldalán, a vele szemben támasztható igények között [Ptk. 6: 579. § (2) bekezdés a) pont] jelenik meg, nem pedig az ilyen igényt érvényesítő tekintetében.

Az ítéltábla ezért az ezzel kapcsolatos fellebbezési érveléssel emiatt sem foglalkozott.

[19] A kifejtettek alapján a felperes tévesen hivatkozott arra, hogy az alperes beszámítását a jogalap hiányában el kellett (volna) utasítani.

[20] Alaptalan a fellebbezés az elsőfokú ítéletnek az alperes beszámítható követelése összecszerűségével kapcsolatos megállapításait támadó részében.

Az elsőfokú bíróság, az ítélete indokolásának [37] bekezdése szerint, a perbeli ingatlanon a – nem vitásan – nem a felperes által elvégzett „valamennyi beruházás” folytán bekövetkezett forgalmi értékelkedés, mint vagyoni előny (gazdagodás) visszatérítése iránti követelést ítélte a felperes használati díj követelésébe beszámíthatónak.

A felperes fellebbezési állításával szemben a rendelkezésre álló peradatok alapján az ítéleti döntéshez szükséges bizonyossággal megállapítható volt az, hogy az alperes által a beszámítási igényében érvényesített, a felperesnél jelentkező jogalap nélküli vagyoni előny az ingatlanon az egyesület által elvégzett beruházások következménye. Ezáltal a fellebbezés állításával ellentétben az is megnyugtatóan megállapítható, hogy a felperes a vagyoni előny megszerzésével az egyesület rovására gazdagodott. Arra tekintettel pedig, hogy a perben kirendelt Szakértő2 igazságügyi építész szakértő a szakértői véleményében a 2024. augusztus

12-én és szeptember 2-án megtartott helyszíni szemle alapján megállapította az alperes beszámítási iratában állított munkák tényleges elvégzését (10.G.40.217/2022/58. számú szakértői vélemény), nincs kiemelt jelentősége annak a felperesi fellebbezési hivatkozásnak, hogy az egyesület a beruházását igazoló anyag- és munkadíj számlákkal nem rendelkezett, ilyenek „nem kerültek elő”. A jogalap nélküli gazdagodás visszatérítése iránti igény eredményes beszámításához ugyanis az alperesnek a felperes birtokába visszakerült ingatlanok, a perbeli ingatlanrészekben elvégzett beruházások folytán bekövetkezett értékemelkedését kellett bizonyítania. A beruházás eredményeként bekövetkező értéknövekedés összege pedig nem (feltétlenül) azonos a beruházás bekerülési költségeivel, különösen, ha a beruházás és az értékelés időpontja között jelentősebb idő is eltelik. A kirendelt szakértőnek az elvégzett beruházásoknak az ingatlan forgalmi értékében bekövetkezett emelkedésére vonatkozó, az elsőfokú bíróság által elfogadott véleménye aggályosságára pedig a felperes sem az elsőfokú eljárás során, sem a fellebbezésében nem hivatkozott, és szakértői vélemény megállapításait nem is cáfolta.

[21] Az ítélet tábla a felperesnek a beruházásokkal bekövetkezett értéknövekménnyel megvalósult jogalap nélküli gazdagodás visszatérítése iránti igény elévülésére hivatkozó fellebbezési érvelésével szemben egyetértett az elsőfokú bíróságnak az ítélete indokolásának a [39] és [40] bekezdésében kifejtett jogi álláspontjával. Azt szükségtelenül nem ismétli meg, csupán kiegészíti azzal, hogy az irányadó tényállás szerint az egyesület jogalap nélküli birtoklása 2021. augusztus 31-én szűnt meg, amiktől számítottan a 2023. március 6-ig, az alperes beszámítási iratának az előterjesztéséig a Ptk. 6:22. § (1) bekezdése szerint a jogalap nélküli gazdagodás visszatérítése iránti követelés elévülését eredményező öt év nem telt el. Az alperes ezért érvényesíthette azt engedményesként beszámítással.

[22] A Pp. 370. § (1) bekezdése értelmében a másodfokú bíróság felülbírálati jogkörét – a (2) – (4) bekezdésben foglalt eltéréssel – az erre irányuló fellebbezési kérelemre, csatlakozó fellebbezésre, ellenkérelemre, azok korlátai között gyakorolja. Ilyen korlátnak minősülnek a 371. § (1) bekezdés a) – d) pontjában megjelölt tartalmi követelmények körében előadottak. A korlátot tehát nem csak az képezi, hogy a fellebbező milyen tartalmú másodfokú döntést kér, hanem az is, hogy azt milyen indokkal teszi.

A Pp. 370. § (1) bekezdéséből következően az elsőfokú ítélet több rendelkezését támadó, avagy több egymástól elkülönülő jogszabálysértésre hivatkozó fellebbezési kérelemnek tartalmaznia kell a – támadott ítéleti rendelkezés, a jogszabálysértés és azzal összhangban a megsértett jogszabályhely megjelölése, és a másodfokú döntésére irányuló határozott kérelem megjelölése mellett – a jogorvoslati kérelem indokainak az ismertetését is. Ellenkező esetben a másodfokú bíróság érdemben nem vizsgálhatja – a vonatkozó részében – a tartalmilag fogyatékos fellebbezést.

A jelen ügyben az elsőfokú bíróság helyesen indult ki a felperes használati díj iránti kereseti kérelme elbírálásánál abból, hogy e kereseti követelés jogalapjának a fennállása az alperes jó- , vagy rosszhiszeműségétől függ.

Az elsőfokú ítélet indokolásából egyértelműen kitűnik, hogy az elsőfokú bíróság az alperest a birtokláshoz való joga megszűnéséről való tudomásszerzésétől tartotta rosszhiszemű jogalap nélküli birtokosnak minősülőnek, és mivel azt állapította meg, hogy az alperes nem tudott arról, hogy az egyesület tulajdonszerzését kifogásolták, majd a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból törölték, ezért következtetett arra, hogy az alperes a felperes birtokba adásra való írásbeli felszólításából, annak az átvétele (2022. január 12.) időpontjában szerzett erről tudomást. Ebből vonta le azt a jogkövetkeztetést, hogy az alperes innentől minősül

rosszhiszemű jogalap nélküli birtokosnak, ezért innentől köteles a felperesnek használati díjat fizetni.

A felperesnek ezért ahhoz, hogy az elsőfokú ítélet jogszabálysértő jellegét ebben a körben kimutassa, konkrét jogszabályi rendelkezés(ek)re kellett volna hivatkoznia és abból levezetnie, hogy az elsőfokú bíróságnak a használati díj megfizetés iránti keresete jogalapjára és összecszerűségére vonatkozó megállapításai miért tévesek. A felperes fellebbezése azonban az alperes rosszhiszemű birtoklása helytelen megállapítására vonatkozó, meg nem engedett új tényállításokon kívül nem tartalmazott ilyen hivatkozást. A fellebbezési korlátok között eljáró ítéltábla ezért – mivel az elsőfokú ítéletet az alperes rosszhiszeműsége bekövetkezésére, annak az időpontjára vonatkozóan nem bírálhatta felül anélkül, hogy a fellebbezés és a fellebbezési ellenkérelem hivatkozásai alapján állást foglalt volna az alperes jó- illetve rosszhiszeműsége kérdésében – megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a felperes használati díj-követelése iránti kereseti kérelme vonatkozásában a jogalap fennállása tekintetében helytálló következtetést vont le arra, hogy az alperes birtoklása 2022. január 12. napjáig („a felperes írásbeli felszólításának a keltéig”) jóhiszemű volt, innentől vált rosszhiszeművé, a felperes ezért ettől az időponttól kezdődően támaszthat igényt vele szemben használati díj fizetésére (elsőfokú ítélet indokolása [33], [34] bekezdés). Ebből az okból alaptalan a felperesnek az a fellebbezési érvelése is, hogy a keresetében megjelölt, és nem pedig attól az időponttól illeti meg az alperestől a használati díj, amit az elsőfokú bíróság az ítéletében megállapított.

[23] Habár a felperes a fellebbezési kérelmében az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatásával az alperest a keresete szerint „annak teljes terjedelmében” kérte marasztalni, az elsőfokú ítéletnek azt az indokolását azonban, amely szerint a felperes 2022. január 12-től kezdődően, „figyelembe véve a kereseti kérelem által elfogadott időszakot” két és fél hónap időtartamra támaszthat alappal igényt használati díj fizetésére, amire bruttó 649 677 használati díj számolható el (elsőfokú ítélet indokolása [34] bekezdés) kizárólag a használati díjfizetési kötelezettség kezdő időpontjának és ezáltal az időtartamának a téves megállapítása miatt sérelmezte. Arra vonatkozóan azonban a fellebbezés indokolása sem állítást, sem jogi érvelést nem tartalmaz, hogy az ítéletben jogszabálysértő, megalapozatlan azon időszak végső időpontjának a megállapítása is ameddig az alperes a felperes részre használati díj fizetésére köteles. Enélkül pedig ítéltábla a fellebbezési korlátok miatt ebben a részében sem bírálhatta felül az elsőfokú ítéletet. Ahogy ugyanis azt a Kúria már számos alkalommal kifejtette: a Pp. 371. § (1) bekezdés d) pontja alapján a fellebbezésben szövegesen körül kell írni azt az eljárási vagy anyagi jogszabálysértést, amin a fellebbezés alapul, ez határozza meg ugyanis a másodfokú bíróság felülbírálati jogkörének a terjedelmét (pl.: Kúria Pkf.II.24.839/2019/3. számú határozatának [7] pontja, Pf.VI.24.583/2022/2. számú határozatának [15] és [20] pontjai). Ennek az elvárásnak a felperes fellebbezése nem felelt meg. Az ítéltábla pedig e tartalmi követelmény teljesítése nélkül nem tekinthette a fellebbezés részének a felperesnek a keresetlevelében és az elsőfokú eljárás során ezzel kapcsolatos nyilatkozatait sem, az ott írtakat nem minősíthette a fellebbezés indokolásának. A Kúria iránymutatása szerint ugyanis a Pp. 371. § (1) bekezdés d) pontjában írt feltételt nem lehet korábbi beadvány(ok)ra történő visszautalással sem teljesíteni (pl.: Kúria Pfv.IV.20.829/2022/6. számú határozatának [26] pontja), mert az parttalanná tenné a fellebbezést, és megakadályozná azt, hogy a másodfokú bíróság minden kétséget kizáróan megállapíthassa felülbírálati jogkörének a határait. E jogi álláspont helyességét az is alátámasztja, hogy az elsőfokú eljárás során előadott nyilatkozatok a kereset alátámasztását (illetve a jelen esetben az alperes beszámítási joga cáfolatát) szolgálják, a fellebbezésben viszont már azokat az érveket kell kifejteni, amelyek a fellebbezett határozatban foglalt konkrét ténybeli és jogi álláspontot támadják. Annak a

meghatározása pedig, hogy az elsőfokú eljárás során előadott érvek közül melyek lehetnek alkalmasak a fellebbezett határozatban leírt álláspont cáfolatára, nem a másodfokú bíróság feladata, hanem – a Pp. 371. § (1) bekezdés d) pontja alapján – a fellebbezőé. Az ítéltábla ezért a felperes fellebbezésének az indokolásaként csak azokat az érveket vehette figyelembe, amelyeket a fellebbezésében szövegesen is körülírt.

Az elsőfokú ítélet indokolása [34] bekezdésében az elsőfokú bíróság erre vonatkozó ténymegállapítását és jogkövetkeztetését kifogásoló, vagy cáfoló fellebbezési érvek hiányában tehát nem volt törvényes ok arra, hogy az ítéltábla eltérjen az elsőfokú ítéletnek attól a megállapításától, hogy a felperes 2022. január 12-től két és fél hónap időtartamra bruttó 649 677 Ft használati díj megfizetésre tarthat igényt alperestől.

[24] Nem tévedett ezért az elsőfokú bíróság amikor azt állapította meg, hogy az alperes a bruttó 649 677 Ft használati díj megfizetésére azért nem kötelezhető, mert azt beszámítással már teljesítette, így ezzel a felperes jogos követelése megszűnt, és ezért a keresetet ebben a részében elutasította.

[25] Az ítéltábla mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletének a fellebbezett részét a Pp. 383. § (2) bekezdés első fordulata alapján helybenhagyta.

[26] Az eredménytelenül fellebbező, ezért a másodfokú eljárásban pervesztes felperes teljes személyes illetékmentessége folytán az állam által előlegezett, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 46. § (1) bekezdése szerinti 2 500 000 Ft fellebbezési eljárási illeték az állam terhén marad.

A felperes a saját – ügyvédi díjból keletkezett – másodfokú perköltségét maga köteles viselni, és az ítéltábla a Pp. 83. § (1) bekezdése szerint kötelezte – a Pp. 344. § (1) bekezdése szerinti általános teljesítési határidőben – az alperes ügyvédi díjból felmerült másodfokú perköltsége megfizetésére. A perköltségként igényelhető másodfokú ügyvédi munkadíj összegét a felszámításban megjelölt – az időközben, a 17/2024. (XII. 9.) IM rendelettel hatályon kívül helyezett, de e rendelet 6. és 7. §-ára figyelemmel, a fellebbezés benyújtásának az időpontjára (2025. január 7.) tekintettel a jelen másodfokú eljárásban még alkalmazandó – 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja és (5) bekezdése és 4/A. § (1) bekezdése szerint, de a (6) bekezdés alkalmazásával, a 48 049 934 Ft másodfokú pertárgyérték alapul vételével a megállapítható 820 750 (250 000 + 570 750) Ft + áfa azaz 1 042 352 Ft helyett, 50%-ára mérsékelt 410 375 Ft+ áfa, azaz 521 176 Ft-ban határozta meg, mert ezt tartotta arányban állónak a kétoldalas fellebbezési ellenkérelem elő- és elkészítésével kifejtett jogász munkával.

Debrecen, 2025. április 24.

Dr. Görög Attila s.k. a tanács elnöke, Dr. Riczu András s.k. előadó bíró, Dr. Szűcs Lajos s.k. bíró