

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Gf.IV.31.022/2011/6. szám

A Debreceni Ítéltábla a Farkas és Nagy Ügyvédi Iroda (címe, ügyintéző: Dr. Nagy Zsolt) által képviselt felperes neve (címe; Cg.;; adószám:) felperesnek a Dobrossy és Alexa Ügyvédi Iroda (címe, ügyintéző: Dr. Dobrossy István ügyvéd) által képviselt I.rendű alperes neve (címe; Cg.;; adószám:) I. rendű és a II.rendű alperes neve (címe; Cg.;; adószám:) II. rendű alperesek ellen ingatlan kiürítése iránt indított perében a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 2011. június 28-án meghozott 1.G.40.004/2010/42. számú ítélete ellen a felperes részéről 44. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán indult másodfokú eljárásban az alulírott napon megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, a fellebbezett részét pedig részben megváltoztatja és kötelezi az I. rendű alperest, hogy az elsőfokú bíróság által megállapított marasztalási összegből 21 298 320 (Huszonegymillió-kettőszázkilencvennyolcezer-háromszázhusz)

Ft-ot, a II. rendű alperes terhére megállapított elsőfokú perköltségből pedig 865 950 (Nyolcszázhatvanötezer-kilencszázötven) Ft-ot a II. rendű alperessel egyetemlegesen fizessen meg a felperesnek 15 napon belül.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek, ugyancsak 15 napon belül 490 000 (Négyszázkilencvenezer) Ft másodfokú részperköltséget, ezt meghaladóan pedig a peres felek a másodfokú eljárásban felmerült saját költségeiket maguk kötelesek viselni.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás:

Az elsőfokú bíróság a 42. sorszámon meghozott ítéletében kötelezte a II. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 38 757 840 Ft-ot, továbbá 1 574 455 Ft perköltséget, ezt meghaladóan pedig a felperes keresetét elutasította.

Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 1 000 000 Ft perköltséget.

Az ítéletben megállapított, a fellebbezés elbírálása szempontjából releváns tényállás a következő volt:

A d-i 40520. számú tulajdoni lapon 22336 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 2159 m² területű, ténylegesen **D., N....** szám alatt található **Étterem** elnevezésű ingatlan tulajdonjogát 1995. májusában 1/1 arányban az időközben már megszűnt **Gazdálkodó szervezet 1.** szerezte meg, aki az ingatlan 8/10-ed tulajdoni illetőségére vételi jogot biztosított **Dr. K. L.** magánszemély részére.

A **Gazdálkodó szervezet 2.**-vel 1996. március 19-én megkötött adás-vételi, illetőleg csereszerződések alapján az ingatlan 1/10-ed tulajdoni illetőségét a felperes, további 1/10-ed tulajdoni illetőségét **Dr. B. K.** szereztek meg.

Dr. K. L. az ingatlan 8/10 részén fennálló vételi jogát az 1996. július 30-án megtett nyilatkozatával gyakorolta, amelyről a **Gazdálkodó szervezet 1.** a felperest és **Dr. B. K.**t, mint az ingatlan társtulajdonosait írásban tájékoztatta, egyidejűleg nyilatkozattételre hívta fel őket, hogy kívánják-e az elővásárlási jogukat gyakorolni.

Az „I. és II. rendű alperesek” (helyesen: a felperes és **Dr. B. K.**) az 1996. augusztus 2-án megtett közös nyilatkozatukban bejelentették, hogy a 8/10-ed tulajdoni illetőség vonatkozásában az elővásárlási jogukat egyenlő arányban gyakorolni kívánják, a **Dr. K. L.** ajánlatában megjelölt vételárat elfogadják.

Dr. K. L. a vételi jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatát azonban 1996. szeptember 23-án visszavonta, amelyre tekintettel a **Gazdálkodó szervezet 1.** az ingatlan 8/10 tulajdoni illetőségét az ugyanezen a napon megkötött szerződéssel a „felperes” (helyesen: az I. rendű alperes) részére értékesítette.

Ezt követően a felperes és **Dr. B. K.**, valamint az I. rendű alperes között vita keletkezett az ingatlan 8/10-ed részének tulajdoni helyzetét, valamint a felperes, illetőleg **Dr. B. K.** tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét elutasító közigazgatási határozatok jogszerűségét illetően, amely vita kapcsán az érintettek között több peres eljárás indult. A földhivatali eljárás eredményeként **Dr. K. L.** vételi joga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre, a felperes és **Dr. B. K.** tulajdonjoga pedig 4/10-ed - 4/10-ed arányban bejegyzésre került.

A **Gazdálkodó szervezet 1.**, valamint a felperes és **Dr. B. K.** között a perbeli ingatlan 8/10-ed tulajdoni illetőségére vonatkozó adás-vételi szerződés létre nem jöttének megállapítása iránt az I. rendű alperes pert indított a Hajdú-Bihar Megyei Bíróságon, amely perben az elsőfokon eljáró megyei bíróság az I. rendű alperes keresetét elutasította. A másodfokon eljáró Szegedi Ítéltábla azonban a 2005. március 16-án meghozott Gf.II.30.356/2004/14. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és megállapította, hogy a felperes és **Dr. B. K.** az ingatlan 8/10-ed részére vonatkozó elővásárlási jogukat nem jogszabályszerűen gyakorolták, ezáltal köztük és a **Gazdálkodó szervezet 1.** között szerződés nem jött létre. Erre tekintettel pedig a Szegedi Ítéltábla az ítéletében megkeresni rendelte a D-i Körzeti Földhivatalt a felperes és **Dr. B. K.** 4/10-4/10 tulajdoni hányadának az ingatlan-nyilvántartásból való törlése érdekében.

A Legfelsőbb Bíróság, mint felülvizsgálati bíróság azonban a 2008. szeptember 29-én meghozott Gfv.XI.30.206/2008/9-II. számú ítéletével a Szegedi Ítéltábla jogerős ítéletét hatályon kívül helyezte és a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság elsőfokú ítéletét helybenhagyta.

Az elsőfokú bíróság tényállásként állapította meg továbbá, hogy az 1996. évi szerződéskötést követően a **Gazdálkodó szervezet 1.** a perbeli ingatlant az I. rendű alperes birtokába adta, aki az ingatlan birtoklását 1997. augusztusáig a felperes és **Dr. B. K.** részére nem biztosította.

1997. augusztus 11-én a felperes, **Dr. B. K.** és az I. rendű alperes, mint bérbeadók, valamint **Gazdálkodó szervezet 3.**, mint bérlő között határozatlan időre szóló bérleti szerződés jött létre, amely szerződés alapján 1997. szeptember 26-ától kezdődően a perbeli ingatlant a **Gazdálkodó szervezet 3.** birtokolta.

2000. szeptember 1-jén az I. rendű alperes - mint egyedüli bérbeadó - újabb bérleti szerződést kötött, amellyel az ingatlan 8/10-ed tulajdoni illetőségét a II. rendű alperesnek adta bérbe, aki ettől az időponttól kezdődően 2010. január

4-ig a teljes ingatlant birtokolta.

Az elsőfokú bíróság megállapította továbbá, hogy a perbeli ingatlan 6/10 tulajdoni hányadának használati díja 2000. szeptembertől 2005. március 16-áig havi 671 520 Ft, összesen 36 597 840 Ft, 2008. október 1-jétől 2008. december 31-éig pedig havi 720 000 Ft, összesen 2 160 000 Ft volt.

O - O - O - O

A jelen pert a felperes 2002. október 28-án indította és az eredeti keresetében a perbeli ingatlan kiürítésére kérte az I. rendű alperest kötelezni. A per során a felperes a keresetét kiterjesztette a II. rendű alperesre és a keresetét többször módosította. A végleges formában fenntartott keresetében a felperes az 1999. január 1-jétől 2005. március 16-áig, valamint a 2008. október 1-jétől 2008. december 31-éig terjedő időszakokra vonatkozóan az ingatlan 6/10 tulajdoni hányada után, havi 720 000 Ft használati díj megfizetésére kérte egyetemelegesen kötelezni az alpereseket.

Az alperesek a felperes módosított keresetének az elutasítását kérték.

Az I. rendű alperes arra hivatkozott, hogy a keresetben megjelölt időszakokban az ingatlan nem az ő birtokában volt, ezért használati díjat a felperes tőle jogszerűen nem követelhet.

A II. rendű alperes pedig azzal védekezett, hogy a bérleti szerződés megkötése során jóhiszeműen bízott abban, hogy a peres eljárások eredményeként az I. rendű alperes megszerzi a perbeli ingatlan tulajdonjogát.

Az elsőfokú bíróság a felperes módosított keresetét az I. rendű alperessel szemben alaptalannak, a II. rendű alperessel szemben pedig részben alaposnak találta.

Az I. rendű alperessel szemben előterjesztett kereset elutasítását az elsőfokú bíróság azzal indokolta, hogy a perben rendelkezésre álló adatok szerint az 1997. augusztus 11-i bérleti szerződés megkötését követően az I. rendű alperes az ingatlant ténylegesen nem birtokolta, ezért a módosított keresetben megjelölt időszakokra vonatkozóan a felperes vele szemben használati díj iránti igényt jogszerűen nem érvényesíthet.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az a körülmény, hogy a 2000. szeptember 1-jén megkötött bérleti szerződéssel az I. rendű alperes az ingatlan birtokáról rendelkezett és azt

átengedte a II. rendű alperesnek - tényleges birtoklás hiányában - nem alapozta meg az I. rendű alperes használati díj fizetési kötelezettségét.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes és a II. rendű alperes nyújtottak be fellebbezést, azonban a II. rendű alperes fellebbezését az elsőfokú bíróság a 2011. november 15-én jogerőre emelkedett 48. sorszámú végzésével hivatalból elutasította.

A felperes a fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének a részbeni megváltoztatását kérte akként, hogy a másodfokú bíróság az I. rendű alperest a II. rendű alperessel egyetemlegesen kötelezze az elsőfokú ítéletben megállapított marasztalási összegnek a megfizetésére.

A felperes álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította, azonban abból helytelenül vonta le azt a jogi következtetést, hogy a módosított keresete az I. rendű alperessel szemben alaptalan. Utalta arra, hogy a helyesen megállapított tényállás szerint az 1996. évi szerződéskötést követően az I. rendű alperes az ingatlant birtokba vette és azt felhívás ellenére nem adta át a felperesnek, utóbb pedig anélkül, hogy erre jogosultsága lett volna az ingatlant bérbe adta a II. rendű alperesnek.

A felperes álláspontja szerint az I. rendű alperes fenti magatartása „teljes mértékben kimeríti a Ptk. 195. § (3) bekezdésének II. fordulatában szabályozott károk megtérítésére vonatkozó felelősségi alakzatot, ezért az elsőfokú bíróságnak az I. rendű alperest is a kereset szerint kellett volna marasztalnia”.

Az I. rendű alperes a fellebbezési ellenkérelmében - annak tartalma szerint - az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását és a felperes másodfokú perkoltség fizetésére kötelezését kérte.

Előadta, hogy 2000. szeptember 1-jén kizárólag azért kötött bérleti szerződést a II. rendű alperessel, hogy ezáltal az ingatlan tulajdoni viszonyainak jogerős rendezéséig gondoskodjon az ingatlan állagának megóvásáról, illetőleg megőrzéséről. A bérleti szerződés a II. rendű alperes díjfizetési kötelezettsége vonatkozásában azonban soha nem hatályosult, az alapján a II. rendű alperes az I. rendű alperesnek ténylegesen sem bérleti díjat, sem használati díjat nem fizetett.

Megjegyezte, hogy a II. rendű alperes az ingatlannal kapcsolatos ráfordításairól, illetve az ingatlan állapotáról rendszeresen egyeztetett a felperessel, aki ezzel összefüggésben vele semmilyen kifogást nem közölt, illetőleg tőle az ingatlan birtokba adását vagy használati díj fizetését nem követelte.

Az ítélet tábla a peres feleknek az eljárás során tett egyező előadása alapján az elsőfokú bíróság részéről megállapított tényállást kiegészíti azzal, hogy a felperes 1997. szeptember 19-én **Dr. B. K.**-től megvásárolta a perbeli ingatlan további 1/10-ed tulajdoni illetőségét, ezáltal az egész ingatlanhoz viszonyított tulajdoni hányada 6/10-edre változott.

Az elsőfokú bíróság ítéletének a módosított keresetben megjelölt követelés 38 757 840 Ft-on felüli részét elutasító, valamint a II. rendű alperes marasztalására vonatkozó rendelkezései ellen a felek joghatályos fellebbezést nem terjesztettek elő, ezért az elsőfokú ítéletnek ezek a rendelkezései a Pp. 228. § (3) bekezdésében foglaltak alapján jogerőre

emelkedtek. A másodfokú bíróság pedig a Pp. 253. § (3) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét csak a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai között bírálta felül. Ennek során az ítélőtábla az alperesek közös jogi képviselője által előterjesztett ellenkérelmet - annak tartalma alapján - kizárólag az I. rendű alperes részéről előterjesztett ellenkérelemnek tekintette.

O - O - O - O

A felperes fellebbezése részben alapos.

A II. rendű alperes részéről előterjesztett joghatályos fellebbezés hiányában az ítélőtábla a jelen másodfokú eljárásban már csak azt vizsgálhatta, hogy az I. rendű alperes a II. rendű alperessel egyetemlegesen kötelezhető-e az elsőfokú bíróság ítéletében megállapított használati díjnak a felperes javára történő megfizetésére.

Ennek eredményeként pedig az ítélőtábla azt állapította meg, hogy az elsőfokú bíróság az I. rendű alperessel szemben előterjesztett kereset elutasításának indokaként tévesen hivatkozott az I. rendű alperes tényleges birtoklásának a hiányára.

A Ptk. 187. § (1) bekezdése szerint a birtokot megszerzi, aki a dolgot magához veszi, vagy akinek az más módon hatalmába kerül (birtokos).

A Ptk. 187. § (2) bekezdése kimondja továbbá, hogy birtokos az is, akitől a dolog időlegesen más személy hatalmába került, valamint az akinek a földjén használati jog áll fenn.

Az elsőfokú bíróság a Ptk. fenti rendelkezéseinek a figyelmen kívül hagyásával, tévesen állapította meg, hogy a jelen esetben az I. rendű alperest nem lehetett a perbeli ingatlan birtokosának tekinteni, ezáltal pedig a felperes az I. rendű alperestől használati díjat jogszerűen nem igényelhetett.

A Ptk. 187. § (2) bekezdésében foglaltakból következően ugyanis birtokosnak nemcsak azt kell tekinteni, aki a dolgot ténylegesen birtokban tartja, hanem azt is, aki a dolog felett hatalmat gyakorolhat. Ez utóbbi esetben pedig a dolog tulajdonosa a birtoklásban való akadályoztatásából származó esetleges igényeit mind a dolgot ténylegesen birtokló birtokossal, mind pedig a dolog felett hatalmat gyakorló birtokossal szemben előterjesztheti (BH. 2005.316. számú eseti határozat).

Önmagában az a körülmény tehát, hogy a perbeli ingatlant ténylegesen nem az I. rendű alperes, hanem az ő rendelkezés folytán a II. rendű alperes használta, az I. rendű alperes használati díj fizetési kötelezettségének a megállapítását nem zárta ki.

Az elsőfokú bíróság azt helytállóan állapította meg, hogy ingatlan jogalap nélküli birtoklása esetén a tulajdonost megillető hasznok megtérítése a használat ellenértékének, azaz használati díjnak a megfizetésével történhet.

A jogalap nélküli birtokosnak a tulajdonos felé fennálló megtérítési kötelezettsége azonban eltérő attól függően, hogy a jogalap nélküli birtokos jó- vagy rosszhiszemű volt.

A Ptk. 195. § (2) bekezdése szerint a jóhiszemű birtokos az addig terjedő időre, amíg a birtokot tőle a jegyző, illetőleg a bíróság előtt vissza nem követelik a hasznokért és a károkért nem felelős. A visszakövetelés idejétől kezdve - ha nem vált nyilvánvalóan rosszhiszeművé - felelősségére az általános szabályok, a használati és a hasznok szedésére vonatkozó jogára pedig a felelős őrzés szabályai az irányadó.

A Ptk. 195. § (3) bekezdése ugyanakkor akként rendelkezik, hogy a rosszhiszemű birtokos köteles megfizetni azoknak a hasznoknak az értékét, amelyeket elfogyasztott vagy beszedni elmulasztott, továbbá felelős a dologban bekövetkezett mindazokért a károkért, amelyek a jogosultnál nem következtek volna be.

Az ítéletábra megállapítása szerint a jelen esetben az I. rendű alperest mindaddig jóhiszemű birtokosnak kellett tekinteni, amíg a felperes a jelen - ingatlan kiürítése iránti - pert meg nem indította ellene. Az I. rendű alperes ugyanis a perbeli ingatlant annak tulajdonosától (**Gazdálkodó szervezet 1.**), a vele kötött adás-vételi szerződés alapján vette birtokba.

Annak következtében pedig, hogy a jóhiszemű birtokos a dolog hasznaiért nem tartozik felelősséggel, a felperes az I. rendű alperestől használati díjat a jelen per megindításáig (2002. október 28.) terjedő időszakra jogszerűen nem követelhet.

Az ítéletábra álláspontja szerint a jelen esetben az I. rendű alperes a dolog kiadása iránti per megindítását követően sem vált még nyilvánvalóan rosszhiszeművé mindaddig, amíg a Legfelsőbb Bíróság, mint felülvizsgálati bíróság a Szegedi Ítéletábra jogerős ítéletét hatályon kívül helyezte és véglegesen eldöntötte azt a kérdést, hogy a perbeli ingatlan 8/10-ed tulajdoni illetőségét a felperes és **Dr. B. K.** szerezték meg egymás között egyenlő arányban.

Ezért a Legfelsőbb Bíróság, mint felülvizsgálati bíróság ítéletének meghozataláig (2008. szeptember 29.) az I. rendű alperes jogállására a felelős őrzés szabályait (Ptk. 196. §) kellett alkalmazni, amelyek szerint az I. rendű alperes csupán a dolog őrizetéről volt köteles gondoskodni, annak bérbeadására azonban nem volt jogosult, az elfogyasztott, valamint beszedni elmulasztott hasznok értékét pedig az őrzésből folyó esetleges igényei beszámításával volt köteles megtéríteni.

A Legfelsőbb Bíróság, mint felülvizsgálati bíróság ítéletének meghozatalát követően pedig az I. rendű alperes nyilvánvalóan rosszhiszemű birtokossá vált, ami azzal a jogkövetkezménnyel járt, hogy ettől az időponttól kezdődően az elfogyasztott vagy beszedni elmulasztott hasznok értékét már beszámítási igény lehetősége nélkül köteles volt a tulajdonosnak megtéríteni.

A jelen esetben azonban az I. rendű alperesnek beszámítási igénye a felperessel szemben egyik időszakra sem volt.

Ezért az I. rendű alperes mind a felelős őrzés, mind pedig a rosszhiszemű birtoklása időszakára a tényleges birtokos II. rendű alperessel egyetemlegesen tartozik helytállni a felperes felé a perbeli ingatlan használatának elmaradásából származó, a felek által a jelen másodfokú eljárásban összecszerűségében már nem vitatott követeléséért.

Mindezekre tekintettel az ítéletábra a Pp. 253. § (2) bekezdés alapján az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, a fellebbezett rendelkezését pedig részben megváltoztatta és a 2002. november 1-jétől 2005. március 16-áig terjedő időszakra 19 138 320 Ft, a 2008. október 1-jétől 2008. december 31-éig terjedő időszakra pedig 2 160 000 Ft, összesen 21 298 320 Ft használati díj megfizetésére az I. rendű alperest a II. rendű alperessel egyetemlegesen kötelezte, egyebekben pedig az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett részét helybenhagyta.

Az ítéletábra a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján a peres felek megváltozott pernyertességének és pervesztességének megfelelően ugyancsak a II. rendű alperessel egyetemlegesen kötelezte az I. rendű alperest az elsőfokú bíróság ítéletében még kizárólag a II. rendű alperes terhére megállapított elsőfokú perköltség arányos részének a megfizetésére.

A felperes fellebbezése 55 %-ban eredményre vezetett, ezért az ítéletábra a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján ilyen arányban kötelezte az I. rendű alperest a felperesnek az általa lerótt fellebbezési eljárási illetékből eredő másodfokú perköltségének a megfizetésére azzal, hogy az ügyvédi munkadíjból eredő másodfokú perköltségeiket a felek maguk kötelesek viselni figyelemmel arra, hogy a másodfokú eljárásban a felek ügyvédi munkadíjból eredő másodfokú perköltségeinek összege, valamint a pernyertesség és pervesztesség aránya között számottevő különbség nem volt.

D e b r e c e n, 2012. június 15.

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

A kiadmány hitelül:

- kiadó -