

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Mihály Katalin Ügyvédi Iroda (**felperes jogi képviselőjének címe**, ügyintéző: dr. Mihály Katalin ügyvéd) által képviselt **felperes neve (felperes címe)** felperesnek, a Szaxon Ügyvédi Iroda (**alperes jogi képviselőjének címe**, ügyintéző: dr. Szaxon Ágota ügyvéd) által képviselt **alperes neve (alperes címe)** alperes ellen kártérítés megfizetése iránt indított perében, a Fővárosi Törvényszék 2012. március 1. napján 17.G.40.904/2011/11. számon meghozott ítélete ellen az alperes részéről 12. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés, és a felperes részéről Gf.3-I. sorszám alatt benyújtott csatlakozó fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 279.000 (Kettőszázhetvenkilencezer) forint le nem rótt másodfokú eljárási illetéket.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 1.554.600 (Egymillió-ötszázötvennégyezer-hatszáz) forint le nem rótt másodfokú eljárási illetéket, továbbá fizessen meg 15 napon belül a felperesnek 381.000 (Háromszáznyolcvanegyezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes ellen indult végrehajtási eljárásban az alperes 2004. február 10-én megvásárolta a felperes ... belterület hrsz-ú ingatlanát, majd az alperes, mint bérbeadó és a felperes, mint bérlő 2004. március 1-jén ugyanezen ingatlanra 15 év határozott időtartamra bérleti szerződést kötöttek. A ...i Városi Bíróság az árverésen kívüli értékesítést a számú végzésével 2004. február 27-én megsemmisítette, és a bírósági végrehajtót az eredeti állapot helyreállítására hívta fel. A ... Bíróság, mint

másodfokú bíróság 2004. április 28-án a számú végzésével az elsőfokú bíróság végzését részben és akként változtatta meg, hogy az eredeti állapot helyreállítására kötelezés helyett az önálló bírósági végrehajtót az eljárás folytatására utasította. Végzése indokolásában megállapította, hogy az ingatlan árverésen kívüli eladása tulajdonjog változást nem eredményezett. Ennek ellenére az alperes tulajdonjoga 2005. augusztus 2-án bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba, a bejegyző határozat ellen a felperes és az alperes is fellebbezett, melynek eredményeként a ... Földhivatal 2005. november 22-én visszaállította az eredeti állapotot, és törölte az alperes tulajdonjogát. Így az ingatlan tulajdonosa a felperes maradt.

A felperes 2009. szeptember 24-én felszólította alperest az általa megfizetett bérleti díjak visszafizetésére, majd 2009. november 11-én pert megelőző felhívást intézett hozzá. Az alperes a 2009. november 30-án írt válaszában a felperes igényét vitatta.

Az alperes elnevezését 2009. október 27-én P.I. Kft-ről P. Kft-re változtatta, majd a 2009. december 4-én benyújtott kérelmére a Fővárosi Bíróság 2009. december 18-án közzétett végzésével elrendelte az alperes csődeljárását. Ennek során a felperes felszámolója útján 30 napon túl jelentett be hitelezői igényt, a regisztrációs díjat befizette, igényét a vagyonfelügyelő elutasította. Az alperes csődegyezségét a bíróság a 2010. május 10-én kelt és június 4-én jogerőre emelkedett sorszámu végzésével jóváhagyta, és a csődeljárást befejezetté nyilvánította.

Az elsőfokú bíróság a 2010. november 9-én számon meghozott ítéletében a keresetet elutasította és kötelezte a felperest 1.000.000 forint perköltség megfizetésére. A felperes fellebbezése folytán eljáró Fővárosi Ítéltábla a 2011. április 27-én kelt számú végzésével az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította. A felperesnek a másodfokú eljárással felmerült költségeit 1.150.000 forintban, az alperesét pedig 250.000 forintban állapította meg.

A megismételt eljárásban a felperes módosított keresetében kérte az alperes kötelezését 25.730.435 forint és ezen összeg 2004. december 1. napjától a kifizetésig járó, a Ptk. 301/A. § szerinti késedelmi kamata, valamint a perköltség megfizetésére.

Állította, hogy a fenti összeget 2004. június 29. és 2005. február 16-a között a módosított bérleti szerződés alapján bérleti és használati díj címén banki átutalással megfizette az alperes részére, amit a ... Bank Zrt. által kiállított banki igazolással, a főkönyvi katonokkal és a felperesi könyvelési kimutatásokkal igazolt.

A megjelölt összeget elsődlegesen a Ptk. 361. § (1) bekezdése szerint jogalap nélküli gazdagodás címén igényelte az alperestől, arra figyelemmel, hogy az alperesnek az ingatlan hasznosítására nem volt érvényes jogcíme, mert a Ptk. 99. §-a alapján a felperestől mint tulajdonostól nem volt jogosult bérleti és használati díjat szedni.

Másodlagosan a bérleti szerződés semmisségére hivatkozott, állítva, hogy az a Ptk. 99. §-ába és a Ptk. 200. § (1) bekezdésébe ütközik, ezért az eredeti állapot helyreállítását, vagy a bérleti szerződés hatályossá nyilvánítását és az alperes Ptk. 237. § (1) - (2) bekezdése szerinti marasztalását kérte.

Harmadlagosan a bérleti szerződés lehetetlenülése folytán kártérítés jogcímén a Ptk. 312. § (1) és (3) bekezdésére tekintettel kérte a szerződés megszűnésének megállapítását, és az alperes bérleti és használati díj visszafizetésére kötelezését.

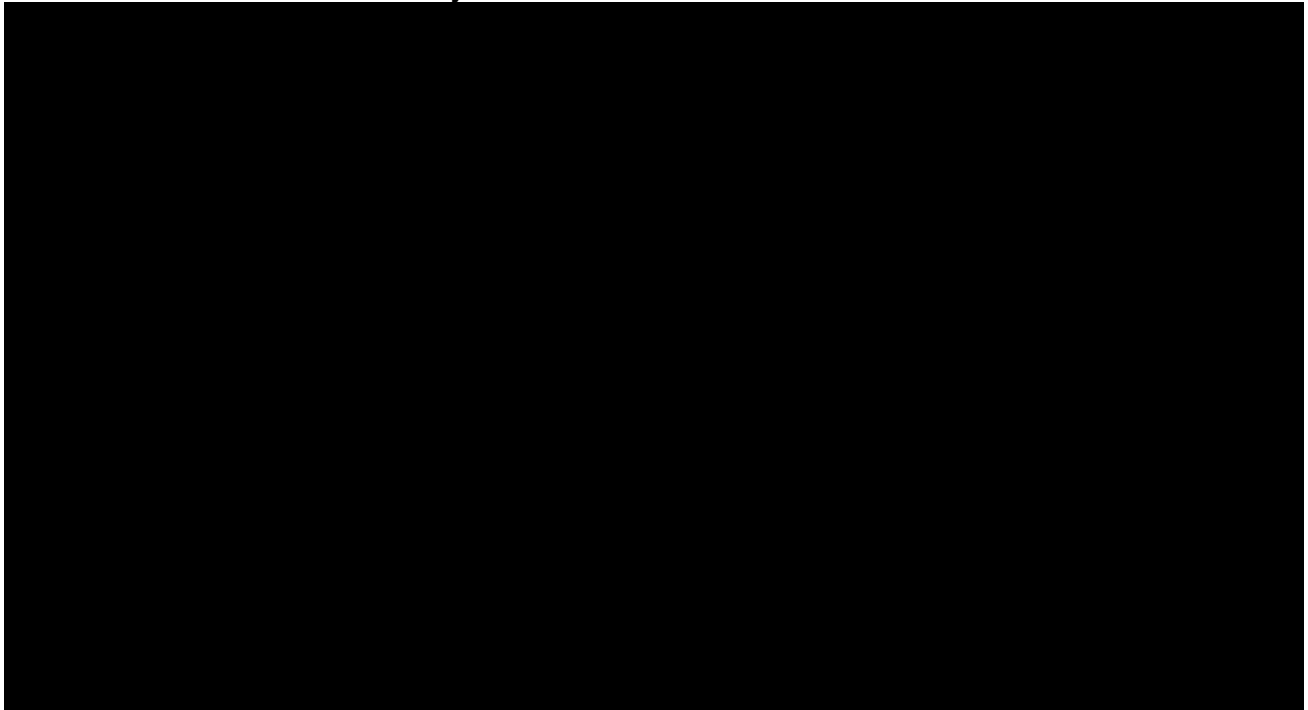
Az alperes a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérte. Vitatta a felperes által állított teljesítést. Előadta, hogy nyilvántartásai szerint ilyen összegben nem történt a felperes részéről teljesítés, illetve ha történt volna, akkor is már elévült és bíróság előtt nem érvényesíthető. Véleménye szerint a csatolt okiratok a teljesítés igazolására nem alkalmasak, a banki kimutatásokon nincs feltüntetve az átutalt összegek jogcíme. A 2009. szeptember 24-én átvett felszólítást megelőző öt éven túli követelések elévültek, mert az elévülés nem a jogviszony megszűnésekor kezdődik, hanem az egyes teljesítések időpontjában. Kiemelte, a Bíróság 2004. április 28-án meghozott végzését követően a felperesnek tudnia kellett, hogy az alperes nem rendelkezik jogcímmel az ingatlan tulajdonjogára.

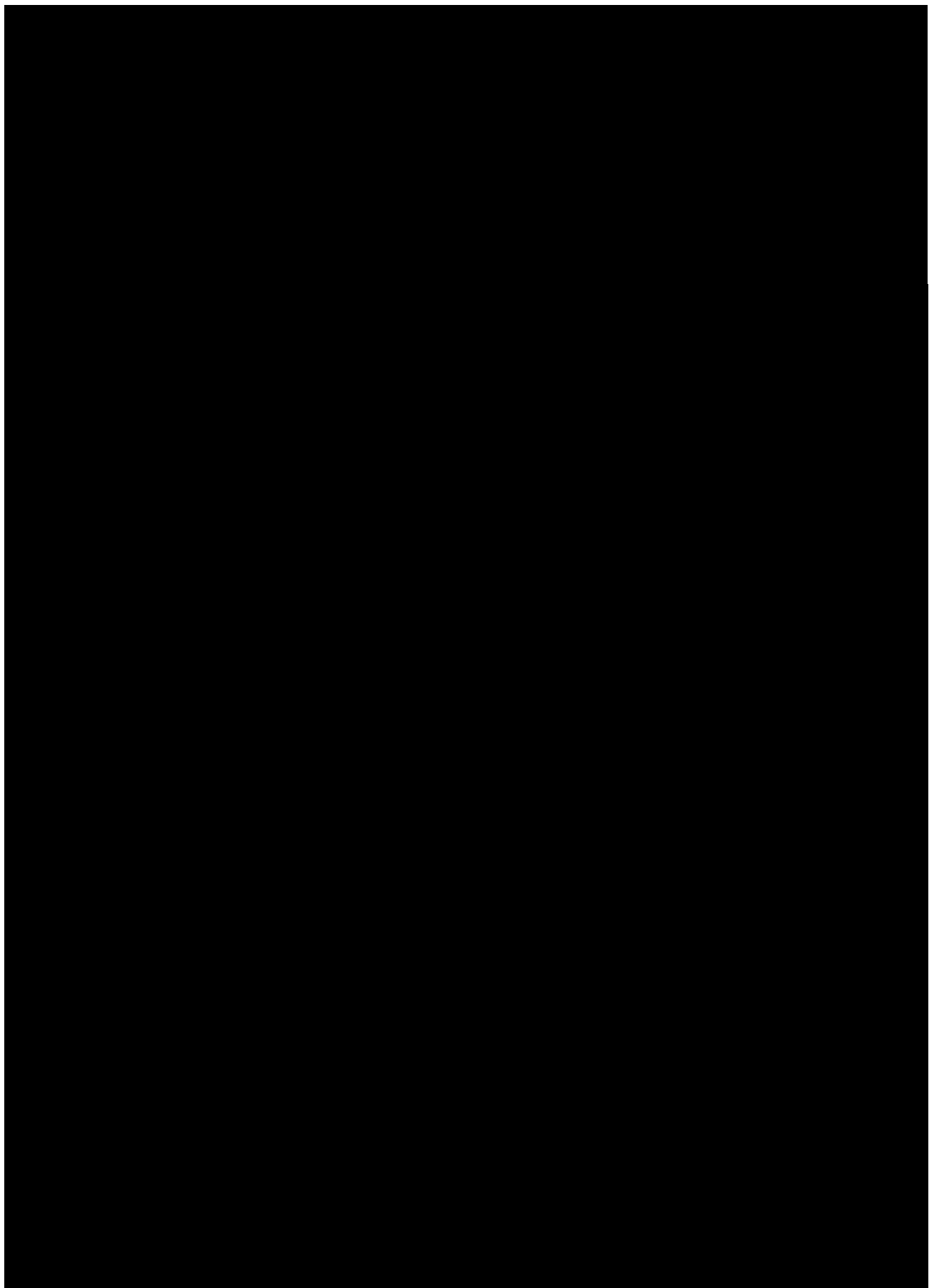
A felperes az alperes elévülési kifogásával kapcsolatban előadta, hogy először 2009. július 13-án, majd augusztus 31-én és szeptember 2-án postára adott leveleiben szólította fel az alperest, amely fizetési felszólításai a követelés elévülését megszakították. Az elévülés kezdő időpontja álláspontja szerint a jogviszony megszűnésének időpontja, azaz amikortól a megfizetett használati díjak jogalap nélkülivé váltak. A Ptk. 326. § (2) bekezdése alapján hivatkozott az elévülés nyugvására is, érvelése szerint 2005. november 24. napjáig a követelését menthető okból nem tudta érvényesíteni.

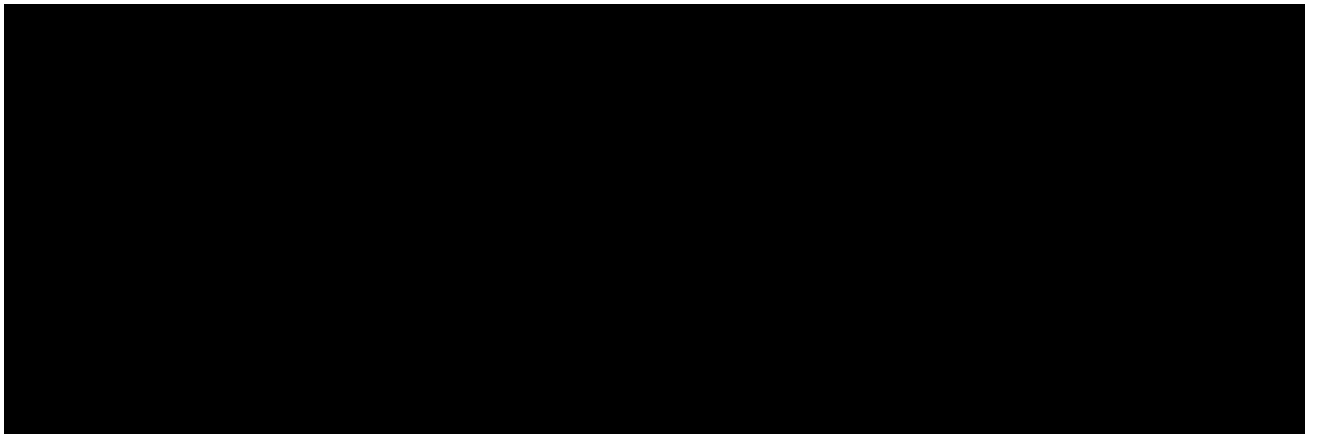
Ítéletének indokolásában rögzítette, hogy a ... Bíróság határozatát követően - amely az árverésen kívüli értékesítést ugyan megsemmisítette, azonban a végrehajtás folytatására utasította a végrehajtót - függő jogi helyzet alakult ki, így a végrehajtási eljárás folytatásával az alperes tulajdonszerzésének lehetősége továbbra is fennállt. A felek a jogerős döntést követően a bérleti szerződést 2004. augusztus 3-án akként módosították, hogy az alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő jogerős bejegyzéséig a felperes által fizetendő bérleti díjat használati díjnak minősítették, utalva arra, hogy amennyiben a bérbeadó tulajdonossá válik, úgy az bérleti díjnak tekintendő. A szerződésmódosítással a felek a felperes által fizetett összeg jogcímét az alperes tulajdonjogának megszerzéséhez, ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez, mint feltételhez kötötték. Alperes a tulajdonszerzését megalapozó jogcím megsemmisítése, és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogának törlése folytán azonban az ingatlan tulajdonjogát nem szerezte meg, az változatlanul a felperes tulajdonát képezte. Ezért a Ptk. 99. §-a értelmében a felperes, mint tulajdonos maga volt jogosult az ingatlan használatára, hasznai szedésére. A bérleti szerződés így jogi okból, a Ptk. 312. § (1) bekezdése értelmében egyik félnek sem felróhatóan, a szerződés

megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal lehetetlenült. Erről a felek akkor szereztek tudomást, amikor a földhivatal az alperesnek az ingatlan-nyilvántartásba nem jogerősen bejegyzett tulajdonjogát törölte, és felperest jegyezte vissza. A megszűnt szerződésre tekintettel tehát a teljesített szolgáltatásokkal a felek kötelesek elszámolni, az alperes a tulajdonjog hiányában felvett bérleti és használati díjat a felperesnek köteles visszafizetni, mert ennek hiányában jogalap nélkül gazdagodna.

Az összecszerűség vizsgálata körében a felperest terhelte annak bizonyítása, hogy az általa állított összegű bérleti, használati díj teljesítése alperes részére 2004 júniusa és 2005. február vége közötti időszakban megtörtént, valamint olyan jognyilatkozatokat tett, amelynek folytán az elévülés megszakadt, és a követelése jelenleg is érvényesíthető. Az elsőfokú bíróság a felperesi teljesítés összegének bizonyítékeként vette figyelembe a felperes és sz. főkönyvi kartonjait, amelyek a 2004. január 1. és december 31., valamint a 2005. január 10. és február 28. közötti időszakban tartalmazzák a felperes teljesítéseit. A felperes által ... csatolt 2008. március 6-i könyvelési kimutatásokat; továbbá a ... Bank Zrt. kimutatásait, melyek az alperes részére történt utalásokat rögzítik 2004. március 1. és 2007. február 16.-a közötti időszakban. Mindezeket összevetette az alperes által kiállított bérleti és használati díj számlákkal. Az összevetés során kizárólag azokat a teljesítéseket fogadta el bizonyítottnak, amelyek esetén valamennyi okirat tartalma egybevág. Annak ellenére, hogy a banki kimutatás szerint 2005. január 31-én 2.810.625 forint teljesítése történt, de azt a csatolt ... sz. főkönyvi karton nem tartalmazza, ezért ezt az összeget a bíróság nem találta maradéktalanul bizonyítottnak. A Ptk. 325. § (1) bekezdésére figyelemmel - mint elévült követelést - nem fogadta el továbbá a felperes által 2004. június 29-én teljesített 3.487.705 forint összeget sem, így a 25.730.435 forint összegből levonásra került 2.810.628 és 3.487.705 forint figyelembe vételével az alperest 19.432.060 forint jogalap nélkül felvett bérleti és használati díj visszafizetésére kötelezte.







Az alperes fellebbezése és a felperes csatlakozó fellebbezése a következők szerint nem alapos.

Az első fokon eljáró bíróság a tényállást a per elbírálásához szükséges mértékben feltárta, azt helyesen állapította meg, az arra alapított ítéleti döntéssel a Fővárosi Ítéltábla a következő - részben eltérő - indokolás szerint egyetértett.

Helytállóan értékelte az elsőfokú bíróság a követelés bizonyítottsága tekintetében a felperes által csatolt iratokat, amikor a bérleti/használati díj megfizetését bizonyítottnak találta a felperes könyvelése és a banki igazolás egyezősége esetén, ha az az alperes számlájának megfelelt. A felperes bizonyította, hogy az alperesnek a tulajdonszerzését megalapozó jogcím megsemmisítése miatt nem volt joga a felperestől bérleti díjat szedni.

Nem sértett jogszabályt az elsőfokú bíróság az alperes bizonyítási indítványának az elutasításával sem. Az alperes által hivatkozott folyamatos gazdasági kapcsolatból adódó kölcsönös pénzforgalom ugyanis nem elegendő bizonyíték a felperes követelésének a visszafizetésére. Az alperes nem jelölt meg olyan konkrét banki utalást vagy pénzmozgást, amely bérleti vagy használati díj általa történt visszafizetése lett volna. Annak állítása pedig, hogy 2005. szeptember 28-án a felperesnek nem állt fenn követelése az alperessel szemben, nem értékelhető úgy, hogy a felperes által követelt összegeket az alperes visszafizette. Az alperesnek a visszafizetési kötelezettsége teljesítéséhez meg kellett volna jelölnie azokat a konkrét banki utalásokat, amelyekkel eleget tett a visszafizetési kötelezettségének, azonban erre vonatkozóan a fellebbezésében sem tett konkrét tényelőadást. Az alperes általi visszafizetés bizonyításához tehát a felek közti teljes pénzforgalom vizsgálata szükségeltelen volt.

A felperes csatlakozó fellebbezésében egyrészt a 3.487.705 forint követelés elévülés miatti elutasítását sérelmezte, alaptalanul.

Az elsőfokú bíróság helytálló következtetésre jutott az alperes visszafizetési kötelezettsége tekintetében, tévedett azonban az esedékesség megítélésében. Osztotta a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság megállapítását, mely szerint az alperes az ingatlan tulajdonjogát nem szerezte meg, a bérleti szerződés erre

figyelemmel jogi okból lehetetlenült. A függő jogi helyzet azonban - a Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint - már az ingatlan értékesítésének bíróság általi jogerős megsemmisítésével megszűnt. Ezt követően ugyanis az alperesnek már nem volt jogcíme arra, hogy a tulajdonjogát az ingatlannyilvántartásba bejegyezzék. Ebből a szempontból nincs jelentősége annak, hogy a földhivatal eljárása még folyamatban volt. A jogi helyzettel mindkét fél tisztában volt, a körzeti földhivatalnak a tulajdonjoga bejegyzéséről rendelkező határozatát az alperes maga is megfellebbezte, arra hivatkozva, hogy a tulajdonszerzésre érvényes jogcímmel nem rendelkezik. Az értékesítés megsemmisítésére tekintettel tehát az adásvételi szerződés alapján tulajdonosváltás nem történt, az ingatlan az alperes soha nem volt a tulajdonosa. A tulajdonjogát az ingatlannyilvántartásba a megsemmisített értékesítés során kötött adásvételi szerződés alapján később (tévesen) bejegyző végzés sem emelkedett jogerőre. A felperes mindvégig a saját ingatlana után fizetett bérleti, illetve használati díjat, amellyel az alperes nyilvánvalóan jogalap nélkül gazdagodott.

Az elsőfokú bíróság eltérő jogi álláspontja azonban nem eredményezte az ítélet megváltoztatását. Helyesen állapította meg ugyanis a felperes 2009. július 13-án kelt, és az alperes székhelyére július 18-án megérkezett levelére figyelemmel, hogy a felperesnek a 2004. július 18-át megelőző teljesítések (összesen 3.487.750 forint) visszakövetelésére vonatkozó igénye elévült, így az bíróság előtt nem érvényesíthető.

A felperes fellebbezésében a perköltség megállapítását is sérelmezte. Álláspontja szerint annak viselése körében figyelemmel kellett volna lenni arra, hogy másfél éven keresztül egy jogkérdés volt az eljárás tárgya, melynek tekintetében a felperes pernyertes lett.

A Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében a pernyertes fél költségeinek megfizetésére a pereszes felet kell kötelezni; ez alól annyiban van helye kivételnek, amennyiben a 80-83. §-ok eltérően rendelkeznek, vagy a törvény egyéb kifejezett rendelkezése a költséget a per eldöntésétől függetlenül másnak a terhére rója. A 81. § (1) bekezdése kimondja, hogy részleges pernyertesség esetében a bíróság a perköltség felől a pernyertesség arányának, valamint az egyes felek által előlegezett költségek összegének figyelembevételével határoz. Ha a pernyertesség és peresztesesség aránya, valamint az előlegezett költségek összege között nincsen számottevő különbség, a bíróság akként rendelkezik, hogy mindegyik fél maga viseli a saját költségét.

A Pp. rendelkezései egyértelmű eligazítást adnak a perköltségviselésre kötelezés körében, eszerint a felek a perköltséget részleges pernyertesség esetén a pernyertesség arányában viselik. Ettől csak a Pp. által írt esetekben van helye eltérésnek. A Pp. pedig nem tartalmaz eltérő szabályt aszerint, hogy az eljárás egy részében a keresetben érvényesített követeléssel kapcsolatos jogkérdés volt az eljárás tárgya. A Pp. szabályaira figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla a jelen perben korábban hozott másodfokú határozatában is azt írta elő az elsőfokú bíróságnak,

hogy a korábbi másodfokú eljárással felmerült költségek viselése felől a megismételt eljárás eredményéhez képest határozzon. Bár a Pp. 81. § (1) bekezdése lehetővé teszi, hogy mindkét fél maga viselje a saját költségét, erre azonban csak akkor van lehetőség, ha a pernyertesség és pervesztesség aránya között nincsen számottevő különbség. A bírói gyakorlat a pernyertesség szempontjából a 20%-nyi különbséget már számottevőnek tekinti. Alapítván hivatkozott tehát a felperes arra, hogy a másodfokú bíróság a perköltség viselése felől a pernyertesség arányában határozott.

Fentiekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A Fővárosi Ítéltábla a felperest megillető perköltség összegét a jogi képviselővel felmerült ügyvédi munkadíj összegében határozta meg, amelynek mértékét a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló, módosított 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (1), (2), (5) bekezdései, valamint a 4/A. § (1) bekezdése alapján határozta meg.

, 2013. február 6.

. Hunyady Mariann s.k.
a tanács elnöke

. Katinszky Márta Cecília s.k.
előadó bíró

. Czifra Veronika s.k.
bíró

