

A M A G Y A R K Ö Z T Á R S A S Á G N E V É B E N !

A Szegedi Ítéltábla Bajcsiné dr. Kéry Ildikó ügyvéd (6000 Kecskemét, Kisfaludy u. 3.) által képviselt **felperes neve (címe)** felperesnek - ... pártfogó ügyvéd által képviselt **I.rendű alperes neve (címe)** I. rendű és ... pártfogó ügyvéd által képviselt **I.rendű alperes neve (címe)** II. rendű alperes ellen jogalap nélküli gazdagodás visszatérítése iránt indított perében a Bács-Kiskun Megyei Bíróság 2007. április 4. napján kelt 16.P.21.881/2005/48. számú ítélete ellen az I. és II. rendű alperesek által 49., majd jelen eljárásban hatályosan 6. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés és a felperes 8. sorszám alatti csatlakozó fellebbezése folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét **nem érinti**, megfellebbezett rendelkezéseit **részben megváltoztatja**, az I. és II. rendű alperesek marasztalását fejenként 271.782-271.782 (Kettőszázhetvenegyezer-hétszáznyolcvankettő-Kettőszázhetvenegyezer-hétszáznyolcvankettő) Ft-ra **felemeli**.

Az I. és II. rendű alperesek által a felperesnek fizetendő részperköltség összegét fejenként 15.000-15.000 (Tizenötezer-Tizenötezer) Ft-ra **felemeli**.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét **helybenhagyja**.

Kötelezi az I. és II. rendű alpereseket, hogy 15 nap alatt fizessenek meg a felperesnek fejenként 16.400-16.400 (Tizenhatezer-négyszáz - Tizenhatezer-négyszáz) Ft másodfokú perköltséget.

... pártfogó ügyvéd munkadíját 12.000 (Tizenkettőezer) Ft-ban állapítja meg. Felhívja a Szegedi Ítéltábla Gazdasági Hivatalát, hogy ezen összegű pártfogó ügyvédi munkadíjat az I. és II. rendű alperesek személyes költségmentessége folytán az ellátmány terhére - számla ellenében - utalja ki ... pártfogó ügyvéd számára. A pártfogó ügyvédi munkadíj a költségjegyzék 4. tételszáma alatt kerül bejegyzésre.

A másodfokú eljárás során felmerült 83.000 (Nyolcvanháromezer) Ft le nem rótt eljárási illeték és az állam által előlegezett 12.000 (Tizenkettőezer) Ft pártfogó ügyvédi munkadíjból álló költség az állam terhén marad.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

INDOKOLÁS:

A **perbeli** ingatlan $\frac{1}{2}$ -ed tulajdoni illetősége néhai **örökhagyó** tulajdonában volt, a fennmaradó $\frac{1}{2}$ -ed tulajdoni illetőség egymás között egyenlő arányban az alperesek tulajdonában áll. Ingatlan-illetőségét a cselekvőképességet korlátozó gondnokság alá helyezett **örökhagyó** évekig nem használta, így annak állaga folyamatosan leromlott. A 2000. december 7. napján kelt adásvételi szerződéssel az ingatlan illetőséget eladta perben nem álló **/vevők neve/** részére, 5.000.000 Ft vételár kikötése ellenében. A gyámhivatal a gondnok által előterjesztett jognyilatkozatot jóváhagyta. Az alperesek, mint az ingatlan társtulajdonosai bejelentették, hogy elővásárlási jogukkal élni kívánnak, azonban időközben a gondnok arra az elhatározásra jutott, hogy már nem kívánják értékesíteni az ingatlant, hanem a felperes fogja gondozni néhai **örökhagyó**t. Ezért az ingatlan eladására vonatkozó jognyilatkozatát a gondnok a gyámhatóságnál visszavonta. Az alperesek 5.000.000 Ft vételárat bírósági letétbe helyeztek 2001. február 7-én.

Az alperesek a Kecskeméti Városi Bíróság előtt 7.P.21.337/2004. szám alatt pert indítottak, annak megállapítását kérve, hogy közöttük és néhai **örökhagyó** között - elővásárlási joguk gyakorlása folytán - adásvételi szerződés létrejött. Erre tekintettel kérték az ingatlan birtokba adását, tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését és az eladó letétbe helyezett vételár felvételére való feljogosítását. **örökhagyó** 2004. január 24. napján elhalálozott, végrendeleti örököse a felperes lett. Az elsőfokú bíróság a keresetnek helyt adott, ugyanakkor a másodfokon eljáró Bács-Kiskun Megyei Bíróság 2.Pf.21.887/2004/3. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a keresetet elutasította. A jogerős ítélet ellen előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán eljáró Legfelsőbb Bíróság a 2005. szeptember 13. napján kelt Pfv.VI.20.622/2005/8. számú határozatával a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte, míg a Kecskeméti Városi Bíróság 7.P.21.337/2004/3. számú ítéletét azzal a változtatással hagyta helyben, hogy az eltartási szerződés semmisségére vonatkozó keresetet elutasította.

A felperes 2001. márciusában a néhai **örökhagyó** tulajdonában álló ingatlan-illetőséget birtokba vette, majd az ingatlanon különböző átalakítási, felújítási munkákat kezdett. A munkák befejezetlenek maradtak, ezért a perbeli ingatlanrész lakóépületének funkció szerinti használata átmenetileg nem lehetséges. A felperes az ingatlan illetőséget 2006. április 14-én az alperesek birtokába bocsátotta.

A felperes keresetében 5.500.000 Ft egyetemleges megfizetésére kérte kötelezni az alpereseket arra hivatkozással, hogy a felek közötti Kecskeméti Városi, majd Bács-Kiskun Megyei Bíróság előtti jogvitában a jogerős ítélet ismeretében az ingatlanrész átalakítási munkáihoz tulajdonosi minőségének ismeretében hozzáfogott, ezzel kapcsolatban legalább 800.000 Ft költsége keletkezett. További 4.700.000 Ft-os igényét az jelenti, hogy időközben az ingatlanpiacon olyan változások álltak be, amelyre tekintettel az érintett ingatlanrész forgalmi értéke jóval meghaladja a szerződés megkötésének időpontjában irányadó 5.000.000 Ft-ot.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Előadták, hogy az ingatlan időközbeni értéknövekedésére a felperes megalapozottan nem hivatkozhat. Az ingatlan átalakításával kapcsolatos költségigényt azért nem fogadták el, mert álláspontjuk szerint a felperes szükségtelenül, illetve célszerűtlenül járt el, az ingatlanrész műszaki állapota semmilyen átalakítást, javítást nem tett szükségessé.

Az alperesek viszontkeresetet terjesztettek elő, kérték a felperes 595.000 Ft kártérítés megfizetésére kötelezését. Állították, hogy a felperes az ingatlanrész állagát szükségtelenül és indokolatlanul rongálta, a helyreállítási költségek legalább 595.000 Ft-ot tesznek ki. Ezen túlmenően kérték a felperes havi 40.000 Ft összegű használati díj megfizetésére kötelezését 2001. január 17-től az ingatlan birtokba adásáig.

A felperes a viszontkereset elutasítását kérte. Előadta, hogy az alpereseknek kárt nem okozott, az ingatlan félbe maradt átalakítási munkálataiból eredő átmeneti használhatatlansága nem eredményezi kártérítési felelősségét. Hivatkozott arra, hogy az ingatlan tulajdonosaként jóhiszeműen járt el, amikor a műszaki állapotból eredő szükséges átalakítási, javítási munkákat végezte. A használati díj iránti igény elutasítását azért kérte, mert az ingatlan jóhiszemű birtokosaként használati díj megfizetésére nem kötelezhető.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes keresetének és az alperesek viszontkeresetének részben helyt adott, míg ezt meghaladóan mindkét kérelmet elutasította. Álláspontja az volt, hogy a szolgáltatás és ellenszolgáltatás egyensúlyának kérdése nyilvánvalóan csak az ügyletkötés időpontjában vizsgálható, ezért a felperes ingatlan értéknövekedésével összefüggő kereseti kérelme alaptalan. Néhai **örökhagyó** és az alperesek között ugyanis a gondnok nyilatkozatának gyámhatóság előtt történő jóváhagyásával - az elővásárlási jog gyakorlására figyelemmel - 2001. január 15-én létrejött az adásvételi szerződés, az ebben szereplő 5.000.000 Ft-os vételár pedig az ingatlanrész értékének ebben az időpontban megfelelt. A felperes, mint néhány **örökhagyó** végrendeleti örököse ezek után nem ingatlanrész tulajdonjogát, hanem a bírói letétbe helyezett 5.000.000 Ft tulajdonjogát örökölte meg, így a 2001. januárjától eltelt időben bekövetkezett értéknövekedés vonatkozásában az alperesek felé alapos igénnyel nem élhet. A felperes által elvégzett beruházásokkal kapcsolatosan álláspontja az volt, hogy a felperes 2001. márciusától a Legfelsőbb Bíróság döntésének

meghozataláig jóhiszemű jogalap nélküli birtokosa volt az ingatlan-illetőségnek, ezért az általa elvégzett és szakértői vélemény szerinti állagmegóvó, átalakítási beruházási munkák ellenértékének megfizetésére igényt tarthat. Aggálytalan szakértői vélemény adatai alapján megállapítható, hogy a felperes 303.063 Ft anyagköltséget viselt és a díjköltség 480.963

Ft-os összegben történő elszámolását látta a bíróság indokoltnak figyelemmel arra, hogy a munkálatok döntő mértékben házilagos kivitelezéssel készültek. A felperes a jogerős ítéletre tekintettel kellő alappal rendelkezett az átalakítási munkálatok elvégzésére, így a birtoklás kapcsán rosszhiszeműnek nem tekinthető. Nem teszi eljárását utóbb sem rosszhiszeművé az a körülmény, hogy a Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati eljárásban hozott határozatával a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte. Miután a felperes által elvégzett átalakítási munkák az ingatlanrész funkciója szerinti használatának ésszerűsítését célozták, azok nem tekinthetők célszerűtlennek vagy indokolatlannak, így alaptalan az alperesek kártérítési igénye is. A viszontkereseti kérelemben érintett használati díj követelést viszont részben alaposnak ítélte, álláspontja az volt, hogy a Kecskeméti Városi Bíróság ítéletében foglalt teljesítési határidő leteltétől, azaz 2004. október 10. napjától az alperesek 2006. április 15. napján történő birtokba lépéséig mindösszesen 294.200 Ft összegű használati díj megfizetésére a felperes köteles. Elszámolás útján a felperesnek járó 543.563 Ft-ba beszámította az alpereseknek járó 294.200 Ft-ot, így a fennmaradó 249.360 Ft egymás között egyenlő arányban történő megfizetésére kötelezte az alpereseket.

Az ítélettel szemben az alperesek terjesztettek elő fellebbezést, melyben kérték az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását, a kereset teljes elutasítását és a viszontkereseti kérelmüknek történő helyt adást. A viszontkereseti kérelmüket 20.000 Ft-tal felemelték, ilyen összegű elmaradt haszon igényt érvényesítettek a másodfokú eljárásban a felperessel szemben arra hivatkozással, hogy az ingatlanban történt rombolás miatt nem tudják az ingatlanrészt hasznosítani. Az 595.000 Ft kártérítési igényt, továbbá az elutasított használati díj igényt az elsőfokú eljárásban előadottaknak megfelelően fenntartották. Külön hivatkoztak arra, hogy korábbi jogi képviselőjük 2001. március 12. napján felszólította a felperest mindenféle beruházás abbahagyására. Előadták, hogy az alperesek a teljes vételárat a vétel időpontjában biztosították, így ezen időponttól kezdve nekik használati díj jár, melynek indokolt mértéke havi 40.000 Ft.

A felperes csatlakozó fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatását és az alperesek részére megítélt használati díj igény elutasítását kérte. Előadta, hogy a Legfelsőbb Bíróság által helybenhagyott elsőfokú Kecskeméti Városi Bírósági ítélet arra kötelezte a felperest, hogy a bírói letétben lévő 5.000.000 Ft-ot 15 napon belül vegye fel és ezzel egyidejűleg a **perbeli** ingatlan eredetileg **örökhagyó** tulajdonát képező 10/20-ad tulajdoni hányadát adja az I. és II. rendű alperesek birtokába. A Legfelsőbb Bíróság határozatát a felperes 2005. október 12. napján vette kézhez, ezt követően intézkedett a Kecskeméti Városi Bíróság előtt a letétben lévő összeg kiutalása iránt. A kérelem alapján csak 2006. április 14. napján került sor a letétben lévő összeg kiutalására, így az egyidejű teljesítési kötelezettségre figyelemmel mindeddig rendelkezett jogcímmel az ingatlan birtoklására, ezért használati díj fizetésére sem

Pf.III.20.309/2007/12. szám

köteles a felperes. Az alperesi fellebbezéssel összefüggésben fellebbezési ellenkérelmében arra hivatkozott, hogy jogerős ítélet alapján tulajdonosi minőségében fogott hozzá az ingatlan átalakítási munkáihoz, amelyek célszerűek és indokoltak voltak. Tulajdonosként jóhiszeműen járt el és az alpereseknek kárt nem okozott.

Az alperesi fellebbezés **alaptalan**, a felperesi csatlakozó fellebbezés **alapos**.

Az alperesek kártérítési igényével összefüggésben az ítéltábla rámutat arra, hogy a felperes által elvégzett munkálatok aggálytalan szakértői vélemény alapján az épületrész állagának megóvására irányuló, funkciója szerinti használatának ésszerűsítését célzó, indokolt munkálatoknak tekinthetők, ebből következően azt károkozó magatartásnak elfogadni nem lehet. A felperes jogerős ítélet alapján tulajdonosként foghatott ezen átalakítási munkákhoz, így nincs jelentősége annak, hogy az alperesek jogi képviselője küldött-e részére felszólító levelet vagy sem a munkálatok befejezése tekintetében. Az pedig, hogy a munkálatok félbe maradtak, annak a következménye, hogy a Legfelsőbb Bíróság által hozott határozat eredményeként a felperesi tulajdonosi minőség anullálódott, azaz a határozat tartalmáról való tudomásszerzést követően már további jogalapja a munkálatok befejezésére nem volt. Helyesen döntött az elsőfokú bíróság, amikor az alperesek kártérítési igényét elutasította, a fellebbezési hivatkozás alapján az ítéleti rendelkezés megváltoztatására lehetőség és szükség nincsen. A fellebbezésben előterjesztett elmaradt haszon igényt az ítéltábla meg nem engedett keresetfelemelésnek tekintette, ilyen igény előterjesztésére ugyanis az elsőfokú eljárás során egyáltalán nem került sor, így a Pp. 235. § /1/ bekezdésére figyelemmel az alperesek új tény állítására és ezzel összefüggő új igény előterjesztésére már a másodfokú eljárásban nem voltak jogosultak. Ettől függetlenül azonban nyilvánvaló, hogy ha a kártérítési igényük jogalapját bizonyítaniuk nem sikerült, úgy sem tényleges kár, sem elmaradt haszon címén nem jogosultak kártérítésre, így ha a keresetfelemelés megengedett is lenne a másodfokú eljárásban, alapos elmaradt haszon igény érvényesítésére ez esetben sem kerülhetne sor.

Helyesen döntött az elsőfokú bíróság a felperesnek járó beruházások ellenértéke (anyagköltség és csökkentett áron számított munkadíj) megtérítéséről, az ezzel kapcsolatos elsőfokú ítéleti indokokat az ítéltábla mindenben osztja.

A használati díjjal kapcsolatban az ítéltábla álláspontja az, hogy annak fizetési kötelezettsége nem az ingatlanrészt birtokló jó- vagy rosszhiszeműségéhez kötődik. Tény, hogy a felülvizsgálati eljárásban hozott határozat az elsőfokú Kecskeméti Városi Bírósági ítéletet hagyta helyben a jelen jogvitában releváns kérdések tekintetében. A Kecskeméti Városi Bíróság ítélete kétségtelenül tartalmazott egy 15 napos teljesítési határidőt az 5.000.000 Ft bírói letétben lévő összeg felvételére, ugyanakkor ezzel egyidejűleg rendelte el az eredetileg **örökhagyó** tulajdonát képező 10/20-ad tulajdoni hányad jelen per I. és II. rendű alperesei részére történő birtokba adását. Mindez azt jelenti, hogy az ítélet egyidejű teljesítést

- 6 -

rendelt el az 5.000.000 Ft kifizetése és az ingatlan birtokbaadása tekintetében. Ha a felek egyidejű teljesítésre kötelesek, egyik fél sem köteles saját szolgáltatását teljesíteni, amíg a másik fél a szolgáltatását fel nem ajánlja (Ptk. 281. § /1/ bekezdés). Amennyiben a Legfelsőbb Bíróság felülvizsgálati eljárásban hozott határozatát követően a felperes haladéktalanul intézkedett a letétben lévő összeg kiutalása iránt, azonban arra ténylegesen csak 2006. április 14. napján került sor, úgy egészen ezen időpontig nem állt be az ingatlan birtokbaadási egyidejű teljesítési kötelezettsége a felperesnek. Indokolatlanul kötelezte tehát az elsőfokú bíróság 2004. október 10. napjától 2006. április

15. napjáig használati díj megfizetésére a felperest, ezért az ítéltábla a Pp. 253. § /2/ bekezdésére figyelemmel etekintetben az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta és a felperes használati díj fizetésére kötelezését - ezen összeg felperesnek járó összegbe történő beszámítását - mellőzve a felperesnek fizetendő alperesi marasztalás összegét felemelte.

A megváltozott pervesztességi pernyertességi arányok miatt az ítéltábla a Pp. 81. § /1/ bekezdése, valamint 51. § b./ pontja alapján a Pp. 253. § /2/ bekezdése figyelembevételével az alperesek által fizetendő részperköltség összegét felemelte. Ennek meghatározásánál a felperest képviselő ügyvéd munkadíjára (12.500 Ft + 20 % ÁFA) volt figyelemmel.

A másodfokú eljárás során a felperes pernyertes lett, az alperesek pervesztesek lettek. A Pp. 78. § /1/ bekezdése, valamint 82. § /1/ bekezdése alapján perköltség megfizetésére kötelesek, melynek összege áll a felperesi és alperesi fellebbezések pertárgyértékének figyelembevételével a 32/2003. (VIII. 22.) IM számú rendelet 3. § /2/ bekezdés a./ pontja, /5/ és /6/ bekezdése, valamint 4/A. § /1/ bekezdése szerinti a felperesi jogi képviselő által a másodfokú eljárásban kifejtett munkával arányban álló alperesenként megállapított 10.000 Ft + 20 % ÁFA mértékű ügyvédi munkadíjból és az összesen 8.800 Ft összegű felperes által lerótt fellebbezési eljárási illetékből. Az I. és II. rendű alpereseket a másodfokú eljárás során pártfogó ügyvéd képviselte. Részére az ítéltábla a 7/2002. (III. 30.) IM számú rendelet 1. § /3/ és /4/ bekezdése, 5. § /1/ bekezdés b./ pontja, /2/ és /6/ bekezdése, valamint a 2006. évi CXXVII. törvény 58. § /4/ bekezdése alapján állapított meg - a pártfogó ügyvéd alanyi ÁFA mentességére figyelemmel ÁFA mértéket nem tartalmazó - pártfogó ügyvédi munkadíjat. Az ítéltábla a le nem rótt eljárási illeték és a pártfogó ügyvédi munkadíjból álló állam által előlegezett költség viseléséről a 6/1986. (VI. 26.) IM számú rendelet 13. § /1/ bekezdése, valamint 14. §-a alapján határozott.

Szeged, 2007. december 3. napján

Dr. Kissné dr. Koch Ágnes sk.
a tanács elnöke

Dr. Simonné dr. Gombos Katalin sk.
előadó bíró

Dr. Lakatos Péter sk.
táblabíró