

A Pécsi Ítéltábla a dr. Szende Ügyvédi Iroda által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek - a dr. Kottász Béla Ügyvédi Iroda által képviselt **I.rendű alperes neve** (I.rendű alperes címe) I. rendű, a dr. Balla-Faredin Márk ügyvéd (fél címe 1) által képviselt **II.rendű alperes neve** II. rendű és a Benedek és Tamás Ügyvédi Iroda által képviselt **II.rendű alperes neve** (III.rendű alperes címe) III. rendű alperesek ellen jogalap nélküli gazdagodás visszatérítése iránt indított perében a Pécsi Törvényszék 2012. április 26. napján kelt 10.P.20.650/2011/39. számú ítélete ellen a II. rendű alperes által 40. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - helybenhagyja.

Kötelezi a II. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek tizenöt napon belül 133.350 (százharmincháromezer-háromszázötven) forint másodfokú perköltséget.

Kötelezi a II. rendű alperest, hogy fizessen meg az állam javára, az illetékes adóhatóság felhívására, az ott írt módon és számlára 336.000 (háromszázharminchatezer) forint le nem rótt fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az I. és II. rendű alperesek 1990. évben vásárolták meg a k ``/3 helyrajzi számú ingatlant, mely ingatlanon a tulajdonszerzésüket megelőzően közösségi célokat szolgáló füves sportpályát alakítottak ki. Az I. és II. rendű alperesek az ingatlanon sportlovas központ kialakítását tervezték, a beruházás azonban nem valósult meg.

A tervezett hasznosítás elmaradása okán, személyes kapcsolatokra is figyelemmel az I. és II. rendű alperesek a K Sportegyesület részére a futballpálya használatát ingyenesen engedélyezték. Az egyesület által használt sportpálya karbantartásáról a felperes tulajdonában álló, jelenleg nonprofit kft-ként működő gazdasági társaság gondoskodott.

2009. július 22-én kelt levelükben az I. és II. rendű alperesek a K Sportegyesülettől megvonták az ingyenes használatot. 2009. november 12. napján felszólították az egyesületet a birtokba adásra, valamint 2009. július 22-től havi 300.000 forint használati díj megfizetésére. Az I. és II. rendű alperesek kezdeményezésére birtokvédelmi eljárás is folyt, a 2010. január 20-án kelt közigazgatási határozattal a K Sportegyesületet kötelezték a birtoklás megzavarásának megszüntetésére.

Az egyesület a használattal felhagyott, a sportpálya és környezete elhanyagolt állapotba került.

A felperes 2009. december 10-én a perbeli ingatlan kisajátítását kezdeményezte. A kisajátítási eljárás során, 2010. február 8-án hozta meg a 13/2010. (II.8.) Önkormányzati határozatot, mely a sportpálya önkormányzati tulajdonba kerülése utáni fejlesztéséről rendelkezett.

Az Államigazgatási Hivatal 13-20-17/2010. számú, 2010. április 8-án jogerőre emelkedett határozatával az ingatlant kisajátította, egyidejűleg a felperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került.

A felperes városgazdálkodási kft-je a területet a kisajátítási határozatot követően rendbe tette, az egyesület társadalmi munkában, önkormányzati segítséggel a sportpálya világítását elkészítette.

2010. december 17-én a B Bíróság 7.K.20.707/2010/14. számú határozatával a kisajátításról rendelkező közigazgatási határozatot hatályon kívül helyezte. A megismételt eljárásban, 2011. február 16. napján a felperes a kisajátítási kérelmét visszavonta, így a B Kormányhivatal az eljárás megszüntetéséről rendelkezett. A tulajdonviszonyok ingatlan-nyilvántartási rendezése csak 2011. június 23. napján történt meg, ekkor jegyezték vissza az I. és II. rendű alperesek tulajdonjogát.

Még a közigazgatási per során, 2010. november 9. napján a felperes az I. és a II. rendű alpereseknek 6.000.000-6.000.000 forint ellenértéket a kisajátított ingatlanért megfizetett.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az I. és II. rendű alpereseket, hogy 15 nap alatt fizessenek meg a felperesnek 6.000.000-6.000.000 forint tőkét és ennek 2011. március 23. napjától a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal egyező mértékű késedelmi kamatát. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította; az elutasító rendelkezés a 2010. november 9. és 2011. március 22. közötti időszakra érvényesített késedelmi kamatkövetelésre, illetve a II. és III. rendű alperesek között a perbeli ingatlanra kötött ajándékozási szerződés relatív hatálytalanságának megállapítása, a kielégítés tűrésére kötelezés iránti keresetre vonatkozott.

Az elsőfokú bíróság alaptalannak találta az I. és II. rendű alperesek beszámítási kifogását, mely beszámítási kifogásukban az alperesek 1996. január 1. napjától

kezdődően egyenként havi 150.000 forint használati díjat, az ingatlanon található garázs használatáért ugyanezen időponttól kezdődően további havi 8.000 forint használati díjat, valamint fakivágással okozott kár címén 1.344.000 forint kártérítési követelést kívántak beszámítani az egyébiránt nem vitatott felperesi követelésbe. Az elsőfokú bíróság valamennyi bizonyíték együttes értékelésével arra a következtetésre jutott, hogy a perbeli ingatlant nem a felperes használta, minek folytán használati díj fizetésére sem köteles. Nem találta bizonyítottnak a fakivágás megtörténtét sem. Így az I. és II. rendű alpereseket a Ptk.361.§ (1) bekezdése alapján kötelezte a részükre kifizetett kártalanítás visszafizetésére, a visszafizetésre történt felszólítás óta járó késedelmi kamatok megfizetésére.

Az ítélet ellen a II. rendű alperes fellebbezett. Kérte a beszámítási kifogást elutasító rendelkezés részbeni megváltoztatását, a felperes 14 x 300.000 forint, azaz mindösszesen 4.200.000 használati díj megfizetésére kötelezését, első- és másodfokú perköltségben történő marasztalását. Másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését indítványozta. Megítélése szerint a meghallgatott tanúk a felperesi birtoklás tényét, a használat harmadik személy részére történő átengedését alátámasztották. A felperes sajátjaként 14 hónapon keresztül birtokolta a perrel érintett ingatlant és bocsátotta a perben részt nem vevő harmadik személy, a sportegyesület használatába. A közigazgatási peres eljárás a kisajátítási jogcímek hiányát feltárta, minek folytán a felperes az eredeti állapot helyreállítása mellett döntött. A tulajdonjog visszajegyzése jogcíműül szolgáló eredeti állapot helyreállítása következtében a II. rendű alperes álláspontja szerint a felperes a Ptk.195.§ (3) bekezdésére figyelemmel köteles az I. és II. rendű alperesekkel elszámolni, jóhiszeműsége nem hivatkozhat, mivel jogalkalmazása hibás volt.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékokat helyesen értékelte és ebből helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy az I. és a II. rendű alperesek sem a felperesi használatot, sem a fakivágással okozott kárt nem bizonyították.

Az ingatlan birtoklása a Polgári törvénykönyv (Ptk.) 187.§ (1) bekezdésében foglaltakra is figyelemmel az ingatlan hatalomban tartását, ezen belül a tényleges használatot vagy a használatot valamilyen módon érintő rendelkezést (akár a használatból való kizárást) feltételezi. A per adatai alapján azonban nem lehetett kétséget kizáróan következtetni arra, hogy a kisajátítási határozatot követő időben a felperes - mint birtokos - maga rendelkezett volna a sportpálya használatát érintő kérdésben. Éppen erre figyelemmel mellőzi a másodfokú bíróság az elsőfokú ítélet indokolásából (4. oldal 2. bekezdés) azon megállapítást, hogy a kisajátítási eljárásban a felperes tulajdonjoga bejegyzésekor az ingatlant birtokba vette.

A Polgári törvénykönyv (a továbbiakban: Ptk.) 195.§ (2) bekezdésének rendelkezése szerint a jóhiszemű jogalap nélküli 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, használati és a hasznok szedésére vonatkozó jogára pedig a felelős őrzés szabályai az irányadók, azaz a Ptk. 196.§ (3) bekezdése értelmében köteles az elfogyasztott vagy beszedni elmulasztott hasznok értékét - az őrzésből folyó igényei beszámításával - megtéríteni.

A Ptk. 195.§ (3) bekezdésének rendelkezése szerint a rosszhiszemű birtokos köteles megfizetni azoknak a hasznoknak az értékét, amelyeket elfogyasztott vagy beszedni elmulasztott, továbbá felelős a dologban bekövetkezett mindazokért a károkért, melyek a jogosultnál nem következtek volna be.

Ingatlan esetében a hasznok értéke az általános gyakorlat szerint a használati díjban fejezhető ki.

Miután azonban a perbeli esetben a felperes birtokosi, használói minősége nem igazolódott, így a Ptk.195.§ (3) bekezdésére alapított használati díj megfizetésére sem volt kötelezhető az elsőfokú bíróság helyes döntése szerint.

A másodfokú bíróság a fentiekre figyelemmel az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét a Pp.253.§ (2) bekezdés első fordulata alapján, a Pp.254.§ (3) bekezdésére is figyelemmel helybenhagyta és a Pp.78.§ (1) bekezdése alapján a sikertelenül fellebbező II. rendű alperest kötelezte a másodfokú eljárásban pernyertes felperes költségeinek megfizetésére, mely a felperesi jogi képviselő 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdés a) pontja, (5) bekezdése és 4/A. §-a alapján megállapított mértékű ügyvédi munkadíjból áll.

A II. rendű alperesnek engedélyezett illetékfeljegyzési jog folytán feljegyzett fellebbezési illeték viselésére a Itv.74.§ (3) bekezdése folytán alkalmazandó Kmr.13.§ (2) bekezdése és a Pp.78.§ (1) bekezdése alapján a II. rendű alperes köteles.

P é c s , 2013. április 11.

dr. Döme Attila s.k. a tanács elnöke, Gáspárné dr. Baranyabán Judit s.k. előadó bíró, dr. Vogycska Petra s.k. bíró