

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.155/2014/5. szám

A Debreceni Ítéltábla ifj. dr. Kiss István ügyvéd ügyintézője mellett a Kiss Ügyvédi Iroda (címe) által képviselt felperes neve (címe, tartózkodási helye: címe) felperesnek - dr. Fábry György ügyvéd ügyintézője mellett a Fábry és Társa Ügyvédi Iroda (címe) által képviselt alperes neve (címe) alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Nyíregyházi Törvényszék 5.P.22.146/2012/24. számú ítélete ellen a felperes által 30., az alperes által 26. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a viszontkeresetet részben elutasító ítéletnek tekinti, azt részben megváltoztatja; kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 6 171 848 (Hatmillió-egyszázhetvenegyezer-nyolcszáznegyvennyolc) forintot, ebből 4 000 000 (Négymillió) forint után 2006. március 6. napjától, 915 000 (Kilencszáztizenötezer) forint után 2009. szeptember 25. napjától járó, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatot. A birtokba adásra kötelezett felperest és a pénzfizetésre kötelezett alperest kölcsönösen 60 napon belüli teljesítésre kötelezi azzal, hogy a teljesítéssel az alperes köteles elől járni. Az első fokú ítéletet egyebekben helybenhagyja.

Mindegyik fél maga viseli a saját fellebbezési költségét.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

A felperes a **Ny., P.** út 9. szám alatti, .../6 helyrajzi számú, 3 + 3 fél szobás, tetőteres beépítésű házas ingatlan vételéről 6 500 000 forint vételáron **L. Gy.** és felesége **L. Gyné** tulajdonosokkal szóban állapodott meg és előlegként átadott részükre 4 000 000 forintot. A felperes ezt követően, 2003 augusztusában a családjával az ingatlanba beköltözött, és azt 2 481 973 forint ráfordítással még azon az őszön felújította (festés, hideg és meleg burkolás, kerítés, betonozás, elektromos vezetékek, kapcsolók, vízcsapok, szerelvények és egy ablak cseréje, radiátorok, gázbojler felszerelése). A további vételárra az alperestől kért segítséget, aki arra úgy nyújtott kölcsönt, hogy a 2 500 000 forintot az eladóknak kifizette

azzal, hogy míg a felperes azt részletekben vissza nem fizeti a részére, az ingatlan az ő nevére kerül.

A **Ny.**-ban 2003. szeptember 27-én keltezett, **dr. S. É.** ügyvéd által ellenjegyzett írásbeli adásvételi szerződést az eladók az alperessel kötötték meg, a tulajdonjogát a **Ny.**-i Földhivatal 32527/2006.03.06. számú határozatával jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba.

A felperes a kölcsönből 2006. január és 2009. szeptember között részletekben 915 000 forintot fizetett vissza az alperesnek.

A felperes a keresetében az eladókkal az ingatlan átruházására az alperest megelőzően szóban kötött megállapodása és birtoklása alapján kérte 86/100, később ráépítés címen $\frac{1}{4}$ tulajdoni hányadra a tulajdonjogának a bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba. Másodlagosan az alperest 4 000 000 forint és 2006. március 6-tól, 915 000 forint és 2009. szeptember 25-től, a beruházásai ellenértékeként további 3 000 000 forint és 2003. szeptember 9-től járó kamatai megfizetésére kérte kötelezni. Kereseti tényállítása szerint az alperes az adásvételi szerződést - feltehetően csak 2006-ban - annak a tudatában írta alá, hogy az ingatlan lakott, abban az eladók engedélyével 2003. óta lakik a családjával. Vitatta az alperes által követelt havi 35 000 forint használati díjat.

Az alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte és viszontkeresetet terjesztett elő a felperes kötelezése iránt az ingatlan kiürítésére és 2009. szeptembertől havi 35 000 forint, majd a szakértői vélemény alapján 398 152 forint lakáshasználati díj fizetésére. Indokai szerint 2009. augusztusban felhívta a felperest, hogy költözzön ki az ingatlanból.

A felperes tulajdonjogi igényét arra hivatkozással kérte elutasítani, hogy az épület szerkezetét nem érintő korszerűsítési, felújítási munka nem keletkeztet tulajdonjogot. Jogalap nélküli gazdagodás címén a követelést azért tartotta alaptalannak, mert a 2003 őszén végzett munkát követően szerzett tulajdonjogot. Elévülési kifogással élt a 4 000 000 forint kereseti követeléssel szemben.

Az elsőfokú bíróság az ítéletével kötelezte a felperest, hogy a **Ny., P.** út 9. szám alatti ingatlant 2014. április 1. napján kiürített állapotban bocsássa a tulajdonos alperes birtokába. Kötelezte az alperest, hogy fizessen meg 15 napon belül a felperesnek 4 498 821 forintot, és 4 100 000 forint után 2006. március 6., 398 821 forint után 2013. december 13. napjától járó késedelmi kamatot, valamint 100 000 forint perköltséget. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Az elsőfokú bíróság az ítéletének az indokolásában az Alaptörvény 25. cikkének (1) bekezdése, a 28. cikke, a Pp. 206. §-ának (1) és (2), a 3. §-ának (1) és (2) bekezdése, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 137. §-ának (3), a 361. §-ának (1), a 193. §-ának (1) bekezdése felhívásával, és a PK 7. állásfoglalásra utalással a felperes tulajdonjogi igényének az alaptalanságát állapította meg.

A Ptk. 137. §-a alapján a ráépítés jogkövetkezményeit azért nem találta alkalmazhatónak, mert a felek a ráépítés kapcsán a tulajdon rendezése kérdésében eltérően állapodtak meg. Ismeretében voltak az ingatlanon felújítási, korszerűsítési munka szükségességének, és annak is, hogy az ingatlant a felperes jóhiszeműen vette birtokba, a vételár kétharmad részét ő fizette ki. Ennek ellenére állapodtak meg abban, hogy a kölcsön visszafizetéséig az ingatlan tulajdonosaként az ingatlan-nyilvántartásban az alperes lesz feltüntetve. A ráépítés

törvényi szabályainak az alkalmazása hiányában nem vizsgálta, hogy a beruházások az épület szerkezetét befolyásolták-e.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felperes a 2003. augusztusi beköltözésétől az ingatlanak szívésségi lakáshasználója volt mindaddig, amíg az alperes a lakás kiürítése iránt a viszontkereseti kérelmét 2010. október 28-án elő nem terjesztette. A felperes ettől használja jogcím nélkül az alperes tulajdonában álló ingatlant, mint szívésségi lakáshasználó az ingatlanon végzett felújítással, korszerűsítésével felmerült költségeinek a megtérítését követelheti az alperestől.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az ingatlanak **L. Gy.** és **L. Gyné** volt a tulajdonosa addig, amíg az alperes tulajdonjoga 2006. március 6-án az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre nem került. A felperes jóhiszeműen lépett birtokba, a családjával az eladók tudtával és engedélyével költözött be az ingatlanba, és azt felújította. Az alperes 2006. március 6-án a felperes által felújított, korszerűsített ingatlan tulajdonjogát szerezte meg.

A felperes 7 915 000 forint és járulékai megfizetésére kérte kötelezni az alperest, ebből a beruházások elszámolásaként a régi Ptk. 361. §-ának (1) bekezdése alapján 3 000 000 forintra terjesztette elő kereseti kérelmet. A jogalap nélkül gazdagodó alperes a beruházások 2003. évi bruttó áron számított 2 481 973 forint értékével a felperes felé elszámolni tartozik.

Az elsőfokú bíróság nem osztotta az alperes elévülési kifogását. Álláspontja szerint a 4 000 000 forint követelést a felperes az alperestől attól az időponttól követelhetette, amikor az alperes az ingatlan tulajdonosa lett. Adásvételi szerződés esetén a tulajdonjog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzéssel jön létre, ezért az alperes 2006. március 6-tól tulajdonosa az ingatlanak. A felperes ettől számított öt év alatt érvényesíthette az igényét vele szemben. A keresetét 2009. szeptember 30-án benyújtotta, ezért az igénye nem évült el, a 4 000 000 forinttal az alperes tartozik a felperesnek jogalap nélküli gazdagodás jogcímén.

A felperes 2003 augusztusától az előző tulajdonosok hozzájárulásával szívésségi lakáshasználó volt. 2006. március 6-tól - az alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésétől kezdődően - is szívésségi lakáshasználó mindaddig, amíg az alperes a 2010. október 28-án előterjesztett viszontkereseti kérelmében a lakás kiürítésére nem kérte őt kötelezni. A használati díj mértékét **F. L.** igazságügyi szakértő véleménye alapján 2010. október 28-tól 398 152 forintban állapította meg.

Az elsőfokú bíróság a felek között az elszámolást a következők szerint ejtette meg: a felperes az alperestől kölcsön kapott 2 500 000 forintból 915 000 forintot teljesített, ezért e kölcsönügyletből a felperes tartozása 1 585 000 forint, és a 398 152 forint lakáshasználati díj. Ugyanakkor a felperes 2 481 973 forint értékben beruházott az alperes ingatlanán, és kifizetett 4 000 000 forint vételárat az eladók részére. Az alperes így 4 498 821 forintot tartozik a felperes részére megfizetni.

A régi Ptk. 193. §-ának (1) bekezdése alapján megállapította, hogy a felperes jogalap nélkül van az ingatlan birtokában, azt köteles a birtoklásra jogosult tulajdonos alperesnek

átadni. A teljesítési határidőt a téli időszak és kiköltöztetési moratóriumra figyelemmel jelölte meg.

A Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alapján határozott a perköltség viselése felől.

A felperes a fellebbezésében az első fokú ítélet kereseti kérelme szerinti megváltoztatását kérte.

Az alperes a fellebbezésében elsődlegesen az első fokú ítélet megváltoztatását, a kereset elutasítását, másodlagosan az első fokú ítélet hatályon kívül helyezését kérte. A keresetet érintő érvei szerint a felperes 2003. évi ráfordításának forgalmi értéknövelő hatását 2006. évre kellett volna vizsgálni, arra a szakvélemény nem tartalmaz megállapítást. Az alperes a jogalap nélküli gazdagodás és a felperes által eladóknak kifizetett 4 000 000 forint címen érvényesített kereseti követelés ellenében fenntartotta az elévülési kifogását is. A viszontkeresete alapján a felperes használati díj fizetésre kötelezését 2006. március 6., de legkésőbb 2009. szeptember 1-jétől kérte. Indokai szerint a felperes az ingatlan birtoklására az alperestől származó érvényes jogcímmel nem rendelkezett, s a felperes által is elismerten őt már 2009. augusztusban felszólította az ingatlan elhagyására.

A felek a fellebbezési ellenkérelmeikben a fellebbezésüknek megfelelő határozat hozatalát kérték.

A fellebbezések kis részben alaposak.

Az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét a viszontkeresetet is részben elutasító ítéletnek tekintette, a felek fellebbezései az első fokú ítélet viszontkeresetnek részben helyt adó rendelkezéseit nem érintették. Az alperes másodlagos fellebbezési kérelem alapján, annak feltételei hiányában, a Pp. 252. §-ának (2) és (3) bekezdése szerinti határozathozatalnak nem volt helye, az érdemi felülbírálathoz szükséges adatok az ítélet tábla rendelkezésére álltak.

Az ítélet tábla a felperes elsődleges kereseti kérelmét és a viszontkeresetet részben elutasító elsőfokú döntéssel egyetértett, részben osztotta a másodlagos keresetnek részben helyt adó rendelkezést, az indokolást pedig a következők szerint pontosította és kiegészítette.

A felperes perben érvényesített igénye a kereseti kérelmeinek módosítása ellenére mindvégig arra irányult, hogy elsődlegesen az ingatlanon tulajdonjogot szerezzen, e dologi jogi igénye eredménytelensége esetén pedig hozzájusson mindahhoz a költekezéséhez, amelyet a tulajdonjog általa történő megszerzése reményében vételárként az eladóknak, és az alperesnek kifizetett, valamint az ingatlanra ráfordított.

Az ítélet tábla egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy a felperes tulajdoni igénye sem kötelmi jogi, adásvétel, sem dologi jogi, ráépítés jogcímen nem vezethetett eredményre.

A régi Ptk. 365. §-ának (3) bekezdése alapján ingatlan adásvételének érvényességéhez a szerződés írásba foglalása szükséges, a 217. §-a (1) bekezdésének második mondata alapján az alakiság megsértésével kötött szerződés semmis. Ezért az eladókkal 2003-ban

szóban történt megállapodás nem érvényes adásvételi szerződés, arra vétel jogcímen a felperes tulajdonjogot nem alapíthat.

A ráépítés jogcímen érvényesített tulajdoni igény kapcsán helyesen vizsgálta az elsőfokú bíróság azt, hogy volt-e a ráépítéssel kapcsolatban a tulajdon rendezése, a ráépítés jogkövetkezményeinek kérdésében eltérő, a közös tulajdon keletkezését, a régi Ptk. 137. §-a (3) bekezdésének az alkalmazását kizáró megállapodás. Azonban erre hivatkozással az elsődleges kereseti kérelem elutasítása megalapozatlanul történt. Ilyen megállapodást ugyanis a ráépítő csak a ráépítéssel érintett ingatlan tulajdonosával köthet. Márpedig az építkezés időpontjában az alperes nem volt tulajdonos, vele a felperes kölcsönről szerződött. A tulajdonos eladókkal pedig nem volt megállapodás, és arra szükség sem volt, mert a felperes az ingatlanra abban a reményben költekezett, hogy a vételi szerződést az eladók vele kötik meg, a tulajdonjogot ő fogja megszerezni, így a saját ingatlanára költ.

A felperes azonban tulajdonjogot vétel címen nem szerzett, ezért vizsgálni kellett azt, hogy az építkezése eredményezhette-e a régi Ptk. 137. §-ának (3) bekezdése alapján a javára az ingatlanon közös tulajdon keletkezését. Azt pedig, hogy ráépítőként dologi jogi igénye van, vagy csak kötelmi igényként érvényesítheti a beruházásából származó igényét, nem az elvégzett építési munka értéke, hanem annak a műszaki tartalma dönti el.

Az építéskor hatályos, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 34. §-ának (1) bekezdése alapján építmény átalakításához, bővítéséhez, felújításához, korszerűsítéséhez a jogszabályokban meghatározott esetekben az építésügyi hatóság engedélye szükséges. Az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997. (XII.29.) KTM rendelet 9. §-ának (1) bekezdése alapján építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési tevékenység az építmény építése, bővítése, az építési engedélyhez kötött építmény olyan felújítása, helyreállítása, átalakítása vagy korszerűsítése, amely a teherhordó szerkezetét érinti.

Ebből következően a régi Ptk. 137. §-ának (3) bekezdésében szabályozott, tulajdonjogot keletkeztető épületbővítés, hozzáépítés vagy átépítés egyaránt engedélyköteles építési munka. Ezért a felperes által engedély nélkül végzett, az épületbővítés, hozzáépítés vagy átépítés fogalmát műszakilag ki nem elégítő, az épület szerkezetét nem érintő, a törvényi feltételeknek így sem műszaki, sem jogi szempontból meg nem felelő korszerűsítési, felújítási és más építési munka a javára ex lege tulajdonjogot nem keletkeztetett (PK 7. szám III.).

A felperes ráfordítása az azt követően tulajdont szerző, az azzal gazdagodott alperessel szemben a régi Ptk. 361. §-ának (1) bekezdése alapján jogalap nélküli gazdagodás jogcímen volt érvényesíthető.

Az elsőfokú bíróságnak a felperes utolsó, még a jogi képviselője által 2010. december 30-án előterjesztett keresetmódosítása szerinti követeléséről kellett döntenie. Ráépítés címén tulajdoni igényt érvényesített, a bekerülési költséget 3 000 000 forintban, a beruházása következtében a forgalmi értéknövekedést 2 - 2,4 millió forintban jelölte meg.

A régi Ptk. 361. §-ának (1) bekezdése alapján gazdagodás címén a tényleges gazdagodást kell megtéríteni. Ez a vagyoni előny pedig az, amely az ingatlan forgalmi értékében is

megjelenik a beruházás eredményeként. Ez pedig a perben beszerzett szakértői véleményekből megállapítható volt.

A szakértői bizonyítás szerint az ingatlan 2003. évi műszaki értéke 15 890 000 forint, a forgalmi érték 10 530 000 forint. A forgalmi érték a műszaki érték 2/3-a, ez az értékarány - 20 300 000 forint/13 540 000 forint - 2013-ra sem változott. Ezért a felperesi ráfordítás 2/3-a, 1 655 000 forint az, ami a forgalmi értékben megjelenik, amellyel az ingatlanon tulajdont szerző alperes jogalap nélkül a felperes rovására gazdagodott. A felperesi ráfordítás ugyanis az azt megelőzően kialakult 6 500 000 forint vételárban nem jelent meg, az ingatlanon tulajdonjogot az alperes a felperes ráfordítását követő állapotában szerzett.

A felperes ráfordítása folytán az alperes javára a vagyoneltolódás azonban csak akkor realizálódik, és jár visszatérítési kötelezettséggel, amikor a használati jogviszony megszűnése miatt az ingatlant visszaköveteli. A birtokban lévő felperesnek az alperessel szemben a beruházása folytán jogalap nélküli gazdagodás címen érvényesített igénye is ekkor nyílt meg, ezért alperesi késedelem hiányában ahhoz késedelmi kamatfizetési kötelezettség nem fűződik.

Helyesen foglalt állást az elsőfokú bíróság az alperes elévülési kifogásáról.

Az eladóknak az adásvételi szerződés későbbi megkötésében bízva kifizetett 4 000 000 forint vételár alperessel szembeni visszakövetelésére a felperes igénye akkor nyílt meg, került az érvényesíthetőség állapotába, amikor az alperes 2006. március 6-án tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történt bejegyzésekor tulajdonjogot szerzett. Ekkor hiúsult meg végleg az a reménye, hogy az eladókkal történt megállapodás alapján birtokba vett ingatlanon, figyelemmel a nagyobb részben általa kifizetett vételárra is, vétel jogcímen tulajdonjogot szerezzen. Ehhez képest az alperessel szemben a követelését az 5 éves elévülési időn belül érvényesítette. A keresetlevelét 2009. szeptember 14-én benyújtotta. A 2009. november 30-án megtartott első tárgyaláson, fenntartva elsődleges kereseti kérelemként dologi jogi igényét, másodlagosan előterjesztett keresetében az alperes jogalap nélküli gazdagodás címén fizetésre kérte kötelezni. Az elévülési időn belül történt, 2010. június 21-én értéknövelő beruházásának megtérítésén túl az általa az eladóknak kifizetett 4 000 000 forint vételárrészlet és a megbízásából helyette a vele élő édesanyja által alperesnek kifizetett 915 000 forint további vételárrészlet visszakövetelése iránti kereseti kérelem is. Mindkét összeggel az alperes gazdagodott: az adásvételi szerződésben a vevő által fizetendőként kikötött vételárba lett betudva a felperes teljesítése az eladóknak és a felperes részére az alperes által nyújtott, de az eladóknak a vételár részeként kifizetett kölcsön is. Ezért a felperes a kölcsön törlesztéseként a 915 000 forintot az alperesnek tartozatlanul fizette meg.

Az elsőfokú bíróság ezért tévedett akkor, amikor a felperes alperessel szembeni tartozásaként számolta el az alperestől „kapott” 2 500 000 forint kölcsönből teljesített 915 000 forint után fennmaradó 1 585 000 forintot. A 2 500 000 forint ugyanis a vevő alperes által fizetendő vételárnak volt a része.

Ezért a felperes az alperesnek tartozatlanul fizetett meg 915 000 forintot, azt az alperes a vételárba elszámolt, a felperes által az eladóknak közvetlenül megfizetett 4 000 000 forinttal együtt köteles a felperesnek visszatéríteni.

Az alperes késelemben van, a 4 000 000 forint után 2006. március 6., a 915 000 forint után a kereseti kérelem szerint 2009. szeptember 25. napjától terheli a régi Ptk. 301. §-ának (1) bekezdése alapján kamatfizetési kötelezettség.

A szívességi használatra a más - akár ingó, akár ingatlan - dolganak időleges, ingyenes használatát jelentő haszonkölcsön szabályait kell megfelelően alkalmazni. A régi Ptk. 585. §-ának (2) bekezdése feljogosítja a határozatlan időre szóló használatot engedőt arra, hogy használatot indokolási kötelezettség nélkül bármikor felmondja. Tekintettel azonban arra, hogy a szívesség gyakorlásának az alapja nyilvánvalóan a felek közötti jó viszony, ennek a viszonynak a kölcsönvevő magatartása következtében történő megromlása esetén a kölcsönadót a régi Ptk. 585. §-a (1) bekezdésének d) pontja és (2) bekezdése alapján megilleti a haszonkölcsön azonnali hatállyal történő felmondásának a joga is. A felmondással a haszonkölcsön megszűnik, a volt szívességi használó jogcím nélkül marad, a régi Ptk. 583. §-ának (1), és a 193. §-ának (1) bekezdése alapján a dolgot köteles visszaadni.

A tulajdonjogot nem szerző felperes az ingatlannak szívességi ingyenes használója volt, amelyet az alperesi vételt megelőzően az ingatlan előző tulajdonosai engedtek számára. E kötelem a tulajdonjog átszállásával nem szűnt meg, a jogviszonyban a használatot engedő oldalán csupán alanyváltozás történt. Nem vitásan a szívességi lakáshasználat indokolás nélkül bármikor, korlátozás nélkül felmondható. Ilyen felmondást azonban az alperes a perben nem igazolt. A felperes arra vonatkozó perbeli előadása, miszerint az alperes azt mondta neki, hogy a családja mehet a híd alá és elintézi, hogy szociális otthonba vegyék fel, nem tekinthető a lakás birtokba adására, az addig ingyenes használat visszterhessé tételére vonatkozó tulajdonosi felszólításnak.

A szívességi használatra a korábbi tulajdonosokkal létrejött konszenzus mindaddig fennállt, amíg a jogutód alperes tulajdonosként fellépve kifejezett nyilatkozattal, az ingatlan birtokba adására és a használat visszterhessé tételére vonatkozó, a felpereshez intézett felszólítással, a perbeli esetben a viszontkeresete előterjesztésével azt meg nem szüntette. Ezért az ítéltábla egyetértett az elsőfokú bíróság azon álláspontjával, hogy a szívességi használatot az alperes akkor tette visszterhessé, amikor a lakás kiürítése és használati díj megfizetése iránti viszontkeresetét a perben a felperessel szemben előterjesztette. Jogszerűen használati díjat csak ezen időponttól kezdődően érvényesíthetett. Mindazonáltal az alperes a 2013. december 5-én megtartott elsőfokú tárgyaláson, a tárgyalás berekesztését megelőzően a viszontkeresetét módosította, 2009. szeptembertől a szakértői vélemény szerinti összegben érvényesített a felperessel szemben használati díj iránti igényt. Az elsőfokú bíróság az ítéletében erről határozott, a fellebbezésben a követelés kezdőidőpontjának a módosítása a Pp. 235. §-ának (1) bekezdésébe ütköző, meg nem engedett keresetváltoztatás.

Az alperes a fent kifejtettek szerint jogalap nélküli gazdagodás címén köteles a felperesnek az ingatlanra történt ráköltekezése folytán 1 655 000 forintot, és a vételárként fizetett 4 915 000 forintot megtéríteni. A felperes 6 570 000 forint követelésével szemben az alperest 398 152 forint lakáshasználati díj illeti, ezért az alperes 6 171 848 forintot köteles a felperesnek megfizetni.

A bíróságnak a kötelezést tartalmazó határozatában hivatalból kell rendelkeznie a teljesítés határidejéről. A PK 187. számú állásfoglalás értelmében az ítéletben megszabott kötelezettség teljesítési határidejének megállapításánál (Pp. 217. §) az eset összes körülményeit kell figyelembe venni. Az ítéletábra álláspontja szerint az első fokú ítéletnek a teljesítési határidőkkel kapcsolatos rendelkezése a felperest hátrányos helyzetbe hozza. A feleket a jogerős ítélet alapján terhelő kötelezettség gyakorlatilag szolgáltatás és ellenszolgáltatás, ezért az ítéletábra szerint a teljesítésnek egyidejűleg és kölcsönösen kell megtörténnie. A dolog és a pénzzolgáltatás egyensúlya, a felperesi követelés kielégítésének a biztosítékaként, azaz annak érdekében, hogy az alperes a felperes rovására aránytalanul kedvezőbb vagyoni helyzetbe ne kerüljön, egyidejű teljesítést rendelt el azzal, hogy a teljesítéssel a birtokot megszerző, annak quasi ellenértékeként pénzzolgáltatásra kötelezett alperes köteles elől járni. E nélkül ugyanis a birtokot elvesztő felperes annak van kitéve, hogy az alperes az ingatlan birtokába anélkül kerül, hogy annak ellenértékét megfizette volna. Ez azt is jelenti, hogy az alperes teljesítésének az elmaradása esetén a felperes az, aki a pénzkövetelésére végrehajtás elrendelését kérheti.

A fent kifejtettekre tekintettel az ítéletábra, az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintve, a fellebbezett részét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján részben - az alperes által fizetendő összeget, a teljesítés módját és határidejét, valamint a késedelmi kamatfizetés kezdőidőpontját érintően - megváltoztatta, egyebekben helyben hagyta. Nem érintette az első fokú ítélet rendelkezését a perköltség viseléséről és mértékéről, mert az ítélet részbeni megváltoztatása ellenére is helyes a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alapján a felek részleges pernyertességének és pervesztességének aránya közötti számottevő különbség hiányában.

Mindkét fél fellebbezése csak részben vezetett eredményre, a felperesé a 915 000 forint visszatérítése, az alperesé az építkezéssel kapcsolatos felperesi követelés összegszerűsége tekintetében. Ezért az ítéletábra a Pp. 81. §-a (1) bekezdésének utolsó fordulata alapján, a felek másodfokú pernyertességének és pervesztességének aránya közötti számottevő különbség hiányában úgy rendelkezett, hogy mindegyik fél maga viseli a saját fellebbezési költségét.

A költségmentesség alkalmazásáról a bírósági eljárásban tárgyú 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (1) bekezdése alapján a költségmentességben részesült feleket nem lehetett a fellebbezési illeték megfizetésére kötelezni, azt a 14. § alapján az állam viseli.

D e b r e c e n, 2014. június 12.

Dr. Csiki Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Kocsis Ottília s.k. előadó bíró, Dr. Veszprémy Zoltán s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -