

FŐVÁROSI ÍTÉLŐTÁBLA

19.Pf.20.364/2014/3. szám

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Fischer Klára ügyvéd (**felperesi jogi képviselő címe**) által képviselt **felperes neve (felperes címe)** felperesnek - dr. **H. Á.** jogtanácsos által képviselt Budapest Főváros XIX. Kerület Kispest Önkormányzat (alperes címe) alperes ellen beruházás megtérítése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 4.P.21.335/2003/84. sorszámú ítélete ellen a felperes által 85. és 87. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, a fellebbezett részét részben megváltoztatja, a felperes által az alperesnek fizetendő perköltség összegét 400 000 (Négyszázezer) forintra leszállítja, egyebekben helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 928 600 (Kilencszázhuszonnyolcezer-hatszáz) forint fellebbezési illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

A Budapest XIX. kerületi, helyrajzi számon sporttelepként nyilvántartott állami tulajdonú ingatlan kezelőjeként a **B.** Tanács VB 1976 júliusában megállapodott a **G. E. K.** és **M.** Gyárával a sporttelep használati jogának 20 évre ingyenesen történő átadásáról. A **G.** gyár kötelezte magát arra, hogy 1 000 000 forint ráfordítással a sporttelepet rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozza: kialakít három kézilabda-, négy tenisz-, egy beütő tenisz-, egy bitumenes röplabda- és egy kosárlabdapályát, játszóteret; gondoskodik a fenntartásról és biztosítja az üzemeltetést. Vállalta, hogy a sporttelepet a **W.** telepi és a **G. A.** utcai iskola részére rendszeresen rendelkezésre bocsátja, a sporttelepet igénybe vevők részére megfelelő egészségügyi körülményeket biztosító kiszolgáló létesítményeket (zuhanyzókat, öltözőket, wc-eket) hoz létre a gondnoki lakás melletti kialakítással. A **G.** Gyárat a használat megszűnésekor a sporttelep ellenszolgáltatás nélkül, meglévő állapotban történő vissza-adásának a kötelezettsége terhelte.

Az alperes 1990-ben törvényi rendelkezés folytán megszerezte a sporttelep tulajdonjogát. Az állami vállalat **G. M. M.** 1992. április 1-jén **G. M.** gyár néven részvénytársasággá,

majd **G. M.** néven zrt-vé alakult. A **G. M.** gyár Rt. 1993 szeptemberében a sporttelep használatáról lemondott azzal a feltétellel, hogy igény esetén az alperes a sporttelep használatát 1996. július 31-ig biztosítja a felperesnek. A felperest 1990-ben **W.** Szabadidőközpont néven a **G. M. M.** és **V. A.** alapította.

A sporttelepet ezt követően a felperes üzemeltette anélkül, hogy az üzemeltetés feltételeiről írásban az alperessel megállapodott volna. A kialakult gyakorlatnak megfelelően biztosította a kerületi iskolák számára a használatot, a kerületi sportversenyek, rendezvények lebonyolítását. 1991-ben hét tenispályát létesített, 1994-1995-ben felújította a gondnoki lakást, wc-t és betonjárdát épített, büfét és részben a parkoló helyén egy beütő pályát alakított ki.

A felperes az üzemeltetést 1997. október 31-én befejezte, a sporttelepet az alperes birtokába bocsátotta, az ingóságait és a tenispályák téli használatát szolgáló burkot leszerelte és elszállította.

A felperes beruházásaira tekintettel 12 000 000 forint megtérítésére, míg az alperes 1996. július 1-től 1997. október 31-ig 6 754 660 forint bérleti díjra tartott igényt. Az alperes 7 500 000 forint felperesi igényt fogadott el: 1992. évben a meglévő pályák felújításának 1 300 000 forint, 1994-ben a büfé, a sportshop, új wc kialakításának 1 900 000 forint, nyolc salakpálya építésének 3 800 000 forint és 1995-ben a gondnoki lakás felújításának 500 000 forint költségét.

Az alperes az elszámolási vita ellenére 1998. szeptember 28-án az általa elismert felperesi követelés és a bérleti díj igényének különbözeteként 745 345 forintot megfizetett a felperesnek.

A felperes keresete alapján indult perben az elsőfokú bíróság a 4.P.29.226/1998/37. sorszámú végzésével kiegészített, 32. sorszámú előzetesen végrehajtó, az alperest 11 608 800 forint és járulékai megfizetésére kötelező ítélete alapján az alperes teljesített. Az ítéletet a Legfelsőbb Bíróság Pf.IX.25.920/2001/3. sorszámú végzésével - annak nem fellebbezett részét nem érintve - hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot ebben a keretben a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. Az első fokú ítéletnek 11 608 800 forint és járulékait meghaladóan a keresetet elutasító rendelkezése jogerőre emelkedett.

Az elsőfokú bíróságnak a Legfelsőbb Bíróság hatályon kívül helyező végzésében az új eljárásra adott utasításai alapján azt kellett vizsgálnia, hogy miként minősül a felek 1993-1997. közötti jogviszonya, figyelemmel a felek egyező álláspontjára, miszerint köztük az 1976-os megállapodásnak megfelelő jogviszony valósult meg. Rámutatott, hogy a helyiség gazdálkodásról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó 1993. december 30-ig hatályos jogszabályok által megkívánt írásbeliség hiányában a felek között érvényes bérleti szerződés nem jött létre, ezért a felperes nem léphetett a korábbi használó helyébe, ezért a felek közti jogviszonyt az érvénytelen szerződésekre vonatkozó szabályok alapján kell megítélni és annak jogkövetkezményeit a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rég. Ptk.) 237. §-a szerint levonni. A kötelelem használati jellegére tekintettel az eredeti állapot helyreállítása nem lehetséges, ezért a szerződésnek a határozathozatalig történő hatályossá nyilvánításával kell rendelkezni az ellenszolgáltatás nélkül maradó szolgáltatás visszatérítéséről.

A megismételt eljárásban a felperes a keresetében az alperest 11 608 000 forint és ennek 1997. november 1-jétől járó késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni. Az 1990. és 1993 októbere között történt beruházásának az elszámolását a régi Ptk. 6. §-ára hivatkozással igényelte.

Az alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Utalt arra, hogy a felperes 1996. július 31-ig a **G. M. M.** jogutódjaként üzemeltette a sporttelepet. A viszontkeresetében a hatályon kívül helyezett első fokú ítélet alapján kifizetett 6 754 660 forint tőke és 5 214 967 forint késedelmi kamat visszafizetésére kérte a felperest kötelezni.

Az elsőfokú bíróság az ítéletével a keresetet elutasította és kötelezte a felperest az alperes javára 11 969 627 forint, ebből 6 754 660 forint után 2001. július 26-tól, 5 214 967 forint után 2001. szeptember 21-től késedelmi kamatnak, valamint 800 000 forint perköltségnek a megfizetésére, az állam javára kereseti, viszontkereseti és fellebbezési illeték megtérítésére.

Az elsőfokú bíróság az ítélete indokolásában a Pp. 164. §-ának (1) és a 206. §-ának (1) bekezdése felhívásával rögzítette, hogy a felperes a beruházásainak időpontjára és költségére eltérő előadásokat tett. A pert megelőzően az alpereshez írt leveleiben 1994 tavaszára hét tenispálya elkészültét, 1993-ban két pálya lefedését állította. A keresetlevelében 1990-re 1 600 000 forint felújítási és tereprendezési költség, a büfé, sportshop kialakítása, új wc-k és 120 méter betonjárda létesítése kapcsán 2 400 000 forint, nyolc pálya létesítésével 12 000 000 forint, a gondnoki lakás felújítása kapcsán 600 000 forint, a fedett teniszsátor kapcsán 2 000 000 forint ráfordítását állította. A megismételt eljárásban 1990-1994. közötti időszakra 6 600 000 forint értékű számlát csatolt. 2004. július 15-i előkészítő irata között 1990-1993. szeptember 30. között 9,8 millió értéknövelő beruházást és 1993. őszén a pályák lefedését állította.

Az elsőfokú bíróság **V. A.** és **G. S.** felperesi ügyvezetők, **H. P.**, **H. T.**, **L. Z.**, **K. B.**, **D. J.**, **J. Á. I.**, **Sz. I. L.**, **V. Cs. M.** tanúk vallomása, **D. G.** alapeljárásban beszerzett igazságügyi szakértő véleménye kiemelésével rögzítette, hogy a megismételt eljárásban a felperes által csatolt számlákból kiindulva tett kísérletet a beruházások és azok költségének a feltárására. A **S. S.** Kft. szakvéleménye szerint az 1993. szeptembert követően kiállított 151 számla közül 92 volt az építési, tereprendezési feladatokhoz köthető. A szakértő a számlák tételes átvizsgálását követően arra a megállapításra jutott, hogy azok a felperes által állított munkákkal közvetlen és feltétlen kapcsolatba nem hozhatók.

Az elsőfokú bíróság a felperest terhelő bizonyítási kötelezettség kiemelésével rögzítette, hogy a felperesnek az általa végzett munkák mibenléte és költsége tekintetében tett részletes előadása hiányában abból kiindulni nem tudott. Megállapította, hogy a felperes 1990-től 1993 szeptemberéig a **G. M.** Rt-vel kötött és a perben fel nem tárt megállapodás alapján használta a sporttelepet, amely egyben azt is jelenti, hogy az ebben az időszokban végzett beruházások alperessel szembeni elszámolására jogviszony hiányában nem kerülhet sor még a Ptk. 6. §-a alapján sem.

A felek nyilatkozatai, a tanúvallomások, az okirati bizonyítékok és a szakvélemények együttes mérlegelésével arra a meggyőződésre jutott, hogy a felperes a sporttelepet az első évben minimális használatra alkalmas állapotba hozta és 1993 őszéig került sor hét tenispálya kialakítására és kettő téliesítésére. 1996. júliusig a felperes járdát épített,

büfét, sportshopot és wc-eket alakított ki, korszerűsítette az öltözőket és a gondnoki lakást, majd 1996 júliusától az üzemeltetéshez szükséges karbantartást végzett.

Az alperes és a **G. M.** Rt. közötti használati szerződés megszűnését követő, az 1993. szeptembertől 1996. július 31-ig terjedő időszakra a feleknek a szándéka a korábbi szerződéses feltételekkel használati szerződés létrehozása volt. Az alperes a felperesi hasznosítás tényét díjigény nélkül elfogadta, írásbeliség hiányában 1993. szeptembertől érvénytelen szerződést az elsőfokú bíróság az ítélethozatalig hatályossá nyilvánította és az 1993. szeptember és 1996. július 31. közötti időszakot ekként számolta el. Ekkor történt a parkoló területén egy tenispálya kialakítása, az öltöző, wc, büfé, sportshop, kiszolgáló helyiségek átalakítása és korszerűsítése, valamint a gondnoki lakás rendbetétele. Ennek költségeit az alperes köteles megfizetni. Az elsőfokú bíróság utalt arra, hogy az alperes peren kívül ezt 2 875 000 forintban fogadta el, míg **D. G.** szakértő véleménye szerint ez a tenispálya nélkül 2 850 000 forint volt. Az elsőfokú bíróság a pályaépítésen kívüli felperesi beruházást 2 850 000 forintban állapította meg.

Az 1996. augusztus 1-jét követő hasznosításra a felek között 1996. első félévétől csak tárgyalások folytak, a felperes a területet jóhiszeműen, de jogalap nélkül tartotta birtokban. Az elsőfokú bíróság a régi Ptk. 194. §-ának (1) és a 195. §-ának (1) bekezdése felhívásával azt állapította meg, hogy ebben az időszakban költségelszámolást megalapozó jelentősebb értékű beruházást a felperes nem végzett, az általa létesített berendezési és felszerelési tárgyakat elvitte. A rendeltetésszerű használat által nyilvánvalóan indokolt állagmegóvást szolgáló munkák, kisebb karbantartásokkal szemben a felperes a pályadíjakból, bérleti díjakból jelentős, de a perben fel nem tárt mértékű bevételhez is jutott. Az elsőfokú bíróság úgy ítélte meg, hogy az ingatlan hasznáival való elszámolás körében a felperes a kerület iskoláinak, tömegsport rendezvényeinek nyújtott ingyenes szolgáltatás, valamint az üzemeltetésre saját maga által kifejtett munka figyelembevételével meghatározott mértékű, az ingatlan üzletszerű és tartós hasznosításából eredő bevétel és költségek elszámolására köteles. A nem vitásan hasznosítás céljából végzett üzemeltetésnek a használat díját mindenképpen ki kellett termelnie és ezen felül a költségeket is fedezni kellett és nyereség is elvárható volt. Az egyéb bizonyíték hiányában a felperes által az alperesnek kiadandó hasznát a felperes által 1997-ben a pert megelőzően elfogadott 4 600 000 forintban fogadta el, miután a felperes 2 850 000 forint megtérítési igényével szemben az alperes 4 600 000 forint követelése áll, a keresetet elutasította.

A felperest a régi Ptk. 361. §-ára utalással kötelezte a hatályon kívül helyezett ítélete alapján alperes által megfizetett összeg visszatérítésére és a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján a perköltség viselésére.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes nyújtott be fellebbezést. A fellebbezési kérelme elsődlegesen az első fokú ítélet hatályon kívül helyezésére, másodlagosan a kereseti kérelme szerinti megváltoztatására irányult. Elsődleges kérelmének az indokai szerint az elsőfokú bíróság nem a 11 608 000 forint és járulékai iránti kereseti kérelmét vette figyelembe, és az érvénytelen szerződésen túl igényét biztatási kárként a 2004. július 15-i beadványában az 1993. szeptembert követő ráfordítás kapcsán érvényesítette az alperes azon ígéretére figyelemmel, hogy vele 25 évre bérleti - használati szerződést fog kötni.

Sérlemelte, hogy az elsőfokú bíróság az ítéletét értékelhetetlen szakvéleményre alapította, másik szakértő kirendelésére vonatkozó indítványát indokolás nélkül elutasította. A megismételt eljárásban kirendelt szakértő véleményét, azon túl, hogy a felek kérdéseit nem válaszolta meg, szakmailag megalapozatlannak tartotta.

A felperes álláspontja szerint az elvégzett munkák mibenléte és költsége kérdésében a tényállítási kötelezettségének a keresetlevelén túl a 2000. május 2-án keltezett, és a 2004. július 15-én benyújtott előkészítő irataiban, valamint **D.** szakértő véleményének az elfogadásával eleget tett. A tanúvallomásokkal, az 1993. és az azt követő évekből származó számlákkal bizonyította azt, hogy a munkák nagy része 1996-ban készült (**H. T.** vállomása). Kiemelte a fedett sátor kialakításához szükséges befúvó csatlakozó szakértő által tévesen be nem azonosíthatónak minősített 2 000 000 forint összegű számláját.

Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság csak a pályaépítésen kívüli beruházásoknak **D. G.** szakértő által megállapított, általa egyébként nem vitatott 2 850 000 forint értékét fogadta el, azon túl nem került elszámolásra a pályák kialakításának költsége és kamatai. Az általa peren kívül elfogadott összeget ítélezésének alapjául elfogadta, ugyanakkor az alperes pert megelőző 7 500 000 forint beruházását elismerő nyilatkozatát figyelmen kívül hagyta, mint ahogyan az ingyenes juttatások tanúkkal alátámasztott értékét is.

Az elsőfokú bíróság nem tett eleget a Legfelsőbb Bíróság végzésének, a használati díjra szakértői bizonyítást nem vett fel, erre vonatkozó igénye megjelölésére az alperest nem hívta fel, a 4 600 000 forint használati díj nem reális.

Az alperes részére a 2004. március 1-jei beadványában megjelöltet meghaladóan megítélt perköltséget eltúlzottnak ítélte, kifogásolta, hogy a Legfelsőbb Bíróság által javára megállapított perköltség elszámolása sem történt meg.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A fellebbezés kis részben, a perköltség összegét érintően alapos.

Az ítélet tábla az első fokú ítélet felülbírálatán során nem érintette a fellebbezéssel nem támadott, a hatályon kívül helyezett ítélet alapján az alperes jogalap nélküli teljesítésének a visszakövetelésére irányuló viszontkeresetnek helyt adó, a felperest marasztaló rendelkezését. A felülbírálat tárgya kizárólag a keresetet elutasító első fokú ítéleti rendelkezés volt. Az ítélet tábla az elsőfokú bíróság által ebben a keretben megállapított tényállást ítélezése alapjául elfogadta, és egyetértett érdemben helyes, keresetet elutasító rendelkezésével is. A jogi indokait csak részben osztotta.

Az elsőfokú bíróságnak a felperes megismételt eljárás során módosított kereseti kérelméről kellett határoznia. A fellebbezési érvek ellenében az ítélet tábla megállapította, hogy az elsőfokú bíróság az ítéletében a felperes 11 608 000 forint követeléséről döntött érdemben.

A felek között a pert megelőzően megállapodás az elszámolásra vonatkozóan nem jött létre. A felperes által ezért a jelen perben érvényesített követelésről nem a felek egyezség reményében peren kívül tett korábbi nyilatkozatai alapján kellett érdemben döntenie, hanem a Pp. 215. §-a szerint a kereseti kérelem, illetőleg az ellenkérelem keretei között a felek perbeli előadásainak, a bizonyítási eljárás során felmerült bizonyítékoknak az egybevetésével megállapított tényállás alapján.

Az elsőfokú bíróság helyesen ismerte fel, hogy eltérő jogi megítélés alá esik a felperes használatának 1993. szeptember és 1996. július 31. közötti, az azt megelőző és az azt követő időszaka.

A felperes az 1998. október 26-án benyújtott keresetlevelében az alperessel 1993-tól kötött bérleti szerződésre hivatkozással, de 1990-től fennálló birtoklására hivatkozással állított ráfordításokat anélkül, hogy azok időpontját megjelölte volna. Az 1999. január 26-i beadványában tett előadása szerint a **G. M. M.** kel 1990. február 28-án kötött megállapodás alapján végezte a sportpályák létesítését, üzemeltetését és viselte azok költségeit. Az ekkor csatolt, 1994. májusban keltezett, az alperes polgármesteréhez intézett levelében már tényként rögzíti beruházásában hét tenispálya megépítését és két pálya befedését. 1995. március 1-jén keltezett levelében a két fedett pálya építésének időpontját 1993-ban jelölte meg.

Az alperes az 1993. szeptemberben kötött megállapodás alapján a sportpálya használati jogát a **G. M.** Rt-től vette vissza. Az elsőfokú bíróság helytállóan vont le arra jogkövetkeztetést, hogy az alperes tulajdonában álló sporttelepre történő ráfordítás megítélésekor abból kellett kiindulnia, hogy a **G. M.** Rt. 1993 szeptemberéig fennállt szerződéses használati-üzemeltetési jogviszonyára tekintettel erre az időszakra vonatkozóan a felperes az alperessel jogviszonyban nem állt. Előadása szerint is a szerződéses üzemeltető a **G. M. M.**-el kötött megállapodás alapján viselte a sportpályák létesítésének, üzemeltetésének a költségeit. Anyagi jogi keresetösségi jog hiányában igényt a sporttelep **G. M.** Rt-től származtatott használatával összefüggésben a perben nem érvényesíthetett.

A felperes a fellebbezésben hivatkozott 2004. július 15-i beadványában a bíróság felhívására az 1990-1993. szeptember közötti időszakra állított beruházása kapcsán jelölte meg igényérvényesítésének a jogcímenként a régi Ptk. 6. §-a alapján a biztatási kárt is. E kereseti kérelmét az elsőfokú bíróság ezért helyesen bírálta el, az elutasító döntését pedig ebben a keretben a felperes a fellebbezésében nem támadta. Az ítélet tábla az indokait annyiban egészíti ki, hogy a felperes nem is jelölte meg az 1990-1993. szeptember között állított ráfordításait időben megelőző olyan alperesi szerződéskötésre irányuló magatartást, amelynek következménye volt a kárának a bekövetkezése, s amely őt ezáltal az alperes utaló magatartásból származó kárának a megtérítésére jogosítaná.

A felperes az ingatlanon 1993-tól végzett munkálatai ellenértékére a Legfelsőbb Bíróság hatályon kívül helyező végzésében a megismételt eljárásra adott iránymutatása szerint a régi Ptk. 237. §-ának (2) bekezdése szerint tarthatott igényt. Ezeket a munkákat azonban a Pp. 164. §-ának (1) bekezdése értelmében bizonyítania kellett, és ugyanettől az időponttól számítottan az alperes is követelhetette az ingatlan használati díját.

Itt jegyzi meg az ítélet tábla, hogy az alperes a perben a kereset elutasítására irányuló ellenkérelmén és az alaposnak ítélt viszontkeresetén túl a felperessel szemben igényt nem érvényesített. Ezért a felperes a fellebbezésében alaptalanul róttá az elsőfokú bíróság terhére azt, hogy a használati díjra szakértői bizonyítást nem vett fel. A felek rendelkezési jogából fakadóan a bíróság a felek által előterjesztett kérelmekhez és jognyilatkozatokhoz kötve van (3. § (2) bekezdés), a döntése nem terjedhet túl a kereseti kérelmen, illetőleg az ellenkérelmen (215. §), bizonyítást a per eldöntéséhez szükséges tények megállapítása

végzett rendel el (163. § (1) bekezdés), bizonyítást hivatalból akkor rendelhet el, ha azt törvény megengedi (164. § (2) bekezdés).

Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság azt is, hogy az 1993. október és 1996. július 31. közötti időszakra vonatkozó konzekvens felperesi tényállítás sem volt a perben. A felperesi ügyvezető 1999. szeptember 22-i beadványában a beruházás összegét 1994-ben 313 785 forintban, 1995-ben 596 517 forintban jelölte meg, ezt követő ráfordítást nem is állított. A felperes 2000. május 2-i keltezésű beadványa a fellebbezésben állítottakkal ellentétben kereseti követelést megalapozó tényállást nem tartalmaz, időpont ésösszegezés megjelölése nélkül jelöl meg általa végzett munkákat.

A megismételt eljárásban 2003. október 27-én a keresetét az alapeljárásban kirendelt szakértő véleménye alapján 1990-1997. október 31. közötti időszak figyelembevételével 11 608 000 forintban jelölte meg a Ptk. 237. §-ának (2) bekezdésére alapítottan. Tényleges kiadásai igazolására 6 635 504 forintról számlát csatolt: 1990-re 1 378 355 forint, 1991-re 378 372 forint, 1992-re 127 294 forint, 1993-ra 3 920 024 forint, 1994-re 831 459 forint ráfordításról. Az 1999. január 26-i beadványában még úgy nyilatkozott, hogy a beruházással kapcsolatban számlákat az időmúlásra tekintettel csatolni nem tud.

A felperes a fellebbezésben hivatkozott 2004. július 15-i előkészítő iratában a számlákra hivatkozással értéknövelő beruházását 1990-1993. között 9 800 000 forintban, az 1993. október 1-jét követően 3 777 305 forintban jelölte meg.

Az elsőfokú bíróság a 2004. október 21-i tárgyaláson pénzbírság terhe mellett a felperes kérelmére 2004. december 31-ig engedett határidőt az általa 1993. és 1998. között végzett beruházásokról részletes és időpontokhoz kötött tényelőadás tételére. E felhívásnak a felperes a bíróság 2005. január 25-i ismételt felhívására sem tett eleget (16/I. sorszámú végzés). 2005. március 11-én benyújtott előkészítő iratában a számlák alapján 1993-ban 3 912 192 forint, 1994-ben 785 624 forint beruházást, a könyvelési anyagára hivatkozással 1995. évre 588 750 forint, 1996. és 1997. évre 1 290 000 forint költséget állított.

A Legfelsőbb Bíróság a hatályon kívül helyező végzésében rámutatott arra, hogy **D. G.** szakértő a véleményében a felperesi követelés ténybeli bizonyításának hiányában a felperes beruházásait spekulatív módon határozta meg. A megismételt eljárásra adott iránymutatása szerint a kölcsönös követelések összegezésének meghatározása érdekében szakértő kirendelésére akkor kerülhet sor, ha a felek követelésük ténybeli alapjait a bíróság elé tárták. Ennek megfelelően az elsőfokú bíróság az ítéletét nem alapíthatta **D. G.** igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő megalapozatlan véleményére. Következetes felperesi tényállítás hiányában és így annak szükségszerű bizonyíthatatlansága mellett az elsőfokú bíróság a követelés összegezésének alátámasztására a perben csatolt számlákat tekinthette csak olyan bizonyítékoknak, amelyek alkalmasak a szakértői véleményezésre, a felperes állított ráfordításait illetően a tényállás megállapításához is vezető következtetések levonására. A szakértőt kirendelő 26-I. sorszámú végzésében ezért helyesen tette a szakértő feladatává helyszíni szemle és a per iratai alapján a vélemény adását arra vonatkozóan, hogy a felperes által csatolt számlák az állított munkákkal összefüggésbe hozhatók-e, a számlák alapján milyen munkák elvégzésére került sor, és az elvégzett munkákhoz kapcsolódóan szükségszerűen milyen további anyag- és munkadíj szükséglet merült fel.

Az **S.** Igazságügyi Mérnökszakértői Iroda valamennyi, a felperes által csatolt számlát értékelte. Figyelmén kívül hagyta az olvashatatlan számlákat és azokat, amelyek alapján az elvégzett munka, az építőanyag vagy a vevő nem volt beazonosítható. Az építési szempontból elfogadható és építési tevékenységhez közvetlenül kapcsolódó számlákat részletesen megjelölte aszerint, hogy mely számla milyen építőipari termékhez vagy anyagtartalma miatt milyen építési tevékenységhez kapcsolható. A számlák tételes átvizsgálása eredményeként jutott arra a szakértői következtetésre, hogy azok az adott időszakban a felperes által állított munkákkal közvetlen és feltétlen kapcsolatba nem hozhatók. Bár a számlák építési munkákhoz szükséges anyagok számlái, azokhoz vagy azok összességéhez a helyszínre vonatkoztatva konkrét építési munkát nem tudott beazonosítani. A felek esetleges kérdéseinek további vizsgálatától amiatt tekintett el, mert véleménye szerint adekvát válasz azokra sem adható.

A felperes észrevételére tekintettel az elsőfokú bíróság által a 2010. november 9-i tárgyaláson személyesen meghallgatott **S. T.** szakértő a véleményét fenntartva hangsúlyozta, hogy a számla szerinti vásárlások tárgyuknál fogva a teniszpályákhoz, a sporttelephez nem kapcsolhatók. A számlák alapján szakértői módszerrel a felperes előadása szerinti munkák elvégzése nem volt igazolható.

Az elsőfokú bíróság ezt követően 2010. december 2-án a sporttelepen **S. T.** és **Sz. Á.** szakértők, valamint a felek képviselőinek jelenlétében helyszíni tárgyalást tartott. A szakértő a véleményét a területről 2000. júliusban készült Google légi felvételek és a helyszíni szemle alapján is fenntartotta: a rendelkezésre álló adatok alapján szakértői módszerrel az idényjellegű karbantartási munka végzésén túl a sporttelep lényeges átépítése, felújítása nem állapítható meg (53. sorszámú jegyzőkönyv).

A felperes a bizonyítási indítványa előterjesztésére ennek ismeretében kért és kapott 15 nap, majd további 30 nap határidőt (55., 73. sorszámú jegyzőkönyv), a korábban már kért másik szakértő kirendelésén túl indítványt azonban a tárgyalás berekesztéséig nem terjesztett elő.

Az elsőfokú bíróság a Pp. 221. §-ának (1) bekezdése alapján az ítélet indokolásában valóban nem utalt azokra az okokra, amelyek miatt a felajánlott bizonyítást mellőzte. Ez azonban nem lényeges eljárási szabálysértés, az indokolás e hiányait - egyetértve a mellőzéssel - az ítélet tábla a következők szerint pótolta:

A megismételt eljárásban a szakértői bizonyításra a Pp. 1999. évi CV. törvénnyel megállapított, 2000. január 1-től hatályos rendelkezései alkalmazandók. A Pp. 182. §-ának (3) bekezdése alapján, ha a szakvélemény homályos, hiányos, önmagával vagy más szakértő véleményével, illetve a bizonyított tényekkel ellentétben állónak látszik, vagy helyességéhez egyébként nyomatékos kétség fér, a szakértő köteles a bíróság felhívására a szükséges felvilágosítást megadni. A fél erre irányuló indítványa alapján a bíróság más szakértőt rendelhet ki.

A Pp. 182. §-ának (3) bekezdése értelmében tehát a perben más szakértő kirendelésére a szakvélemény fogyatékoságának kiküszöbölését célzó intézkedésként van lehetőség. Annak előfeltétele, hogy a beszerzett vélemény az ott felsorolt fogyatékoságokban szenvedjen, a bíróság a szakvéleményt alkalmatlannak találja az érdemi döntés megalapozására. Az aggálytalan (nem hiányos, nem homályos, önmagával és a

peradatokkal nem ellentétes) szakértői vélemény esetén a Pp. 182. § (3) bekezdése - a benne foglalt jogszabályi feltételek teljesülése hiányában - nem biztosít lehetőséget új szakértői vélemény beszerzésére.

Az ítélet tábla az építésszak, ingatlan értékbecslés, beruházás, építésszervezés, építési szakipar, építéstechnológia stb. szakterületeken egyaránt véleményadásra feljogosított, így szakmailag kompetens **S.** Igazságügyi Mérnökszakértői Iroda szóban kiegészített szakértői véleményét nem tartotta homályosnak vagy hiányosnak, a szakértő a rendelkezésére bocsátott iratok, majd a helyszíni szemle adatai alapján meggyőző, kellően indokolt módon válaszolta meg a bíróság kérdéseit. A megállapításait illetően konzekvens, aggálytalan, ellentmondásoktól mentes vélemény más szakértő véleményével sem áll ellentétben, mert a kirendelését indokolta **D. G.** igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőnek az érdemi döntés megalapozására teljes egészében alkalmatlannak ítélt véleménye, az amiatt eredménytelen szakértői bizonyítás.

A szakértői iroda véleményét a felperes nem kellő alappal, szakmai érvek, indokok nélkül sérelmezte. Márpedig a szakértői véleménnyel elégedetlen fél kérelme önmagában a vélemény helytállóságát nem kérdőjelezi meg, további bizonyítás alapja nem lehet. Ezért az elsőfokú bíróság a felperes további szakértői bizonyítási indítványát indokoltan, eljárási jogszabálysértés nélkül mellőzte. A felperesi követelés ténybeli megalapozása nem szakkérdés, a kereseti igény kapcsán tények hiánya, a felperes terhére eső bizonyíthatatlansága szakértői bizonyítással nem pótolható.

A felperes a perben nem bizonyította azt, hogy a **G.** gyárral 1976. júliusban kötött megállapodástól eltérő feltételekkel megállapodott az alperessel az 1993. október és 1996. július 31. közötti üzemeltetés feltételeiről. Ezért erre az időszakra az alperes és a szerződéses használó **G. M. M.** 1976. júliusban kötött írásbeli megállapodása szerinti tartalommal, de írásbeliség hiányában érvénytelen szerződés alapján tarthatott igényt a régi Ptk. 237. §-ának (2) bekezdése alapján elszámolásra.

Az érvénytelenség jogkövetkezményeiről nyilvánított 1/2010. (VI.28.) PK vélemény 6. pontja és az ahhoz fűzött indokolás szerint az érvénytelen szerződés hatályossá nyilvánítása a bekövetkezett tényhelyzet elismerését jelentette, és elszámolásra csak az esetleg ellenszolgáltatás nélkül álló szolgáltatás ellenértéke erejéig tarthatott igényt a felperes. Ezért erre az időszakra vonatkozóan a perben lényeges volt az érvénytelen, de hatályos szerződéses tartalom alapján annak feltárása, hogy van-e olyan, a felperes által már teljesített szolgáltatás, amellyel szemben az alperes részéről ellenszolgáltatás teljesítésére nem került sor. Ugyanis, ha az érvénytelen szerződés alapján a felek kölcsönösen teljesítettek, akkor az érvénytelenség megállapításán túl a bíróságnak nincs miről rendelkeznie ellenszolgáltatás nélkül álló szolgáltatás hiányában.

Az 1976. júliusban 20 évre kötött megállapodás alapján a használó szerződéses kötelezettsége volt összesen 10 játékpálya kialakítása, a megfelelő egészségügyi körülményeket biztosító kiszolgáló létesítmények létrehozása azzal, hogy a használat megszűnésekor a sporttelepet a meglévő állapotban ellenszolgáltatás nélkül adja vissza. Ezzel a szerződésben a felek kizárták a szerződéses kötelezettség teljesítése kapcsán a használó megtérítési igényét, az esetleges vagyoneltolódásra a szerződéses jogviszony adott jogalapot.

A szerződésben írtakat meghaladó ráfordítás jogi sorsáról, bármelyik fél, így az alperes javára esetleg keletkező vagyoneltolódás jogkövetkezményének a rendezéséről a megállapodás nem szól. Így arra szerződésen kívüli kötelemként a vagyoneltolódás jogcím nélkülsége, kötelmi jogi alapjának a hiánya esetére a másodlagos jelleggel szabályozott, a jogalap nélküli gazdagodás szubszidiárius jogintézménye alkalmazható. A régi Ptk. 361. §-ának (1) bekezdése alapján jogalap nélküli gazdagodás megállapítására akkor van jogi lehetőség, ha: a vagyoni előny kimutatható, az előny megszerzése jogalap nélkül történt, és az előnyhöz a kötelezett más rovására jutott.

A szakértői iroda a vizsgálati szempontjait és végkövetkeztetéseit illetően egyaránt meggyőző, a Pp. 182. §-ának (3) bekezdésében írt hiányosságoktól mentes, kellően megalapozott, így az ítéletábra által az ítélezése alapjául elfogadott véleménye a felperes részéről megtérítést megalapozó ráfordítást nem igazolt. Itt jegyzi meg az ítéletábra, hogy a fedett sátor kialakítása kapcsán felmerült költségigényt megalapozatlanná teszi az, hogy a felperes azt leszerelte és elszállította.

A felek között megállapodás az 1996 júliusát követő használatra vonatkozóan sem jött létre. A felperes által a perben erre az időszakra érvényesített követelés is a per adatai alapján volt csak megítélhető az elsőfokú bíróság által helyesen megállapított jogcím, azaz jogalap nélküli jóhiszemű birtoklás szabályai alapján. A felperes követelhetette a régi Ptk. 194. §-ának (1) bekezdése alapján a dologra a kisebb fenntartási kiadásait meghaladóan fordított szükséges költségeit, míg a (2) bekezdés alapján a hasznokkal nem fedezett hasznos költségeit.

A felperes 1999. szeptember 22-i beadványában 1995. évet követően ráfordítást nem állított, a 2005. március 11-i előkészítő iratában a könyvelési anyagára hivatkozással 1996. és 1997. évre 1 290 000 forint költséget állított, azonban azt a perben nem bizonyította. Ezért a 1996 júliusát követő időszakra vonatkozóan is a kereset elutasítása a felperes terhére eső bizonyítatlanság miatt történhetett.

Az alperes alaptalanul kifogásolta azt, hogy nem történt meg javára a Legfelsőbb Bíróság által megállapított perköltség elszámolása. A Pp. 252. §-ának (4) bekezdése alapján a hatályon kívül helyező végzésben a másodfokú bíróság csupán a perköltség összegét állapítja meg, a költség viselésének a kérdésében pedig az elsőfokú bíróság határoz. Az elsőfokú bíróság a per kimenetelének megfelelően kötelezheti az ellenfelet a megállapított költség egészének, vagy egy részének a viselésére. A felperes az elsőfokú eljárásban pervesztes lett, így sem a javára megállapított, sem az általa a perben előlegezett költséget nem háríthatta az alperesre. Az elsőfokú bíróság a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján jogszabálysértés nélkül kötelezte a pernyertes alperes költségeinek a megfizetésére.

Annyiban mégis alapos a felperes fellebbezése, hogy a Pp. 215. §-a szerint a döntés nem terjedhet túl a kereseti kérelmen, illetőleg az ellenkérelmen; ez a szabály a főkövetelés járulékaire (kamat, költség stb.) is kiterjed. Ezért az elsőfokú bíróság nem hagyhatta volna figyelmen kívül az alperes perköltség igényére vonatkozó nyilatkozatát, a 2004. március 1-jei beadványában megjelölt 400 000 forintot meghaladóan megítélt perköltséggel túlterjeszkedett az alperes ellenkérelmén.

Az ítélet tábla a fellebbezést a Pp. 256/A. §-a (1) bekezdésének f) pontja alapján tárgyaláson kívül bírálta el, és a fent kifejtett indokai alapján az elsőfokú bíróság ítéletének a fellebbezett részét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján részben, a felperes által az alperesnek fizetendő perköltség összegét érintően megváltoztatta, egyebekben - eltérő jogi indokolással, bizonyítatlanság miatt - helybenhagyta.

Mindez nem érintette a felperes elsőfokú elvesztését, és az érdemet érintően a fellebbezése eredménytelenségét. Az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illeték megtérítésére a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése alapján köteles. Fellebbezési ellenkérelem hiányában és a fellebbezés tárgyaláson kívül történt elbírálása miatt az alperes oldalán másodfokú perköltség nem merült fel.

D e b r e c e n, 2014. július 8.

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 -