

A Fővárosi Ítéltábla a Dávid László és Társai Ügyvédi Iroda (fél címe 1, ügyintéző: dr. Papp Katalin ügyvéd) által képviselt I.rendű felperes neve (I.rendű felperes címe) I. rendű és II.rendű felperes neve (II.rendű felperes címe) II. rendű felpereseknek - a korábban dr. Kovács Andrea Zsuzsanna ügyvéd, dr. Petreczky Krisztina ügyvéd, majd a Novák és Társai Ügyvédi Iroda (fél címe 2, ügyintéző: dr. Szabó D. Zsuzsanna ügyvéd) által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe.) I. rendű, II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe .) II. rendű és III.rendű alperes neve (III.rendű alperes címe) III. rendű alperesek ellen birtokháborítás miatt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2014. március 27. napján kelt, 17.G.44.289/2013/5. számú ítélete ellen az I-III. rendű alperesek részéről 6. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezését részben megváltoztatja, és az I. rendű alperes által az I. rendű felperesnek fizetendő tőke összegét 14.418.514 (Tizennégymillió-négyszáztizennyolcezer-ötszáztizennégy) forintra, míg a perköltség összegét 1.039.200 (Egymillió-harminckilencezer-kettőszáz) forintra leszállítja.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy - 15 napon belül - fizessen meg az I. rendű felperesnek 70.000 (Hetvenezer) forint plusz áfa összegű fellebbezési eljárás költséget azzal, hogy ebből 50.000 (Ötvenezer) forint plusz áfa összegű fellebbezési eljárás költséget a II-III. rendű alperesek az I. rendű alperessel egyetemlegesen kötelesek az I. rendű felperes javára megfizetni.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az I. rendű felperes 1/1 arányban volt tulajdonosa a ... hrsz.-ú, 1544 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlandnak. Az ingatlant jogelődje, a ... az 1991. május 22-én kelt ingatlan adásvételi szerződéssel vásárolta meg az ...tól. Az adásvételi szerződés 6. pontja szerint az eladó vállalta a telekingatlan észak-keleti sarkán lévő romos épület lebontását és a teljes ingatlan 1991. október 15-éig történő átadását. A „kis ház” elbontása azonban nem történt meg, azt az I. rendű felperes egy ideiglenes kerítéssel lekerítette.

Az I. rendű felperes 2002 májusában észlelte, hogy a tulajdonában lévő ingatlanon az ... Kft. felújítási munkálatokat kezdett, ezért az ingatlanon lévő zárat lecserélte, és az ... Kft.-t a birtokháborítás megszüntetésére hívta fel. Egyidejűleg 2002. május 31-én az I. rendű alperessel szemben birtokvédelem iránti kérelmet terjesztett elő. Az I. rendű alperes és az ... Kft. maga is birtokvédelmi eljárást kezdeményezett az I. rendű felperessel szemben. A birtokvédelmi eljárásban a hatóság az I. rendű felperes kérelmét elutasította, míg az I. rendű alperes kérelmének helyt adott,

megállapítása szerint az I. rendű felperes birtokháborítást követett el azzal, hogy lezárta a jelzett ingatlanrészt. Az I. rendű felperes ezért 2002. július 16-án keresetet terjesztett elő az I. rendű alperessel szemben a Budai Központi Kerületi Bíróságon birtokháborítás megszüntetése és az I. rendű alperes birtokháborítástól való eltiltása iránt.

Az I. rendű alperes 2005. szeptember 30-án használati megállapodást kötött a III. rendű alperessel, amelynek alapján a perbeli ingatlanrészt, illetőleg az azon található házingatlant 3 éves határozott időre ingyenesen használatba adta. A megállapodás lejártát követően, 2009. június 30-áig a III. rendű alperes, valamint a II. rendű alperes használta a perbeli ingatlanrészt.

A cégjegyzékbe be nem jegyzett ... Rt. - amelynek bejegyzés iránti kérelmét a cégbíróság 1993. július 18-án elutasította - mint eladó, valamint a ... Rt. vevő között 1994. december 3-án adásvételi szerződés jött létre a perbeli 8442 hrsz.-ú, különálló, életveszélyes lakásra 300 m<sup>2</sup> leválasztott telekrésszel. A ... Rt. az 1996. augusztus 1-jei adásvételi szerződéssel az épületet és a leválasztott telekrészt továbbértékesítette az I. rendű alperesnek. A ... Rt. tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét a földhivatal elutasította. Az I. rendű alperes 2007-ben tulajdonjog megállapítása iránti keresetet terjesztett elő a Fővárosi Bíróságon, a keresetet a bíróság jogerősen elutasította.

Az I. rendű felperes ezt követően perbe vonta az ingatlanrészt ténylegesen használó II-III. rendű alpereseket, majd 2007 novemberében az I. rendű alperessel szemben használati díj megfizetése iránt is keresetet terjesztett elő. Az I. rendű alperest 2002 májusától kezdődően a keresetmódosítás időpontjáig 16.640.000 forint használati díj- és járulékai megfizetésére, valamint valamennyi alperest arra kérte kötelezni, hogy a perbeli ingatlant kiürített állapotban adják a birtokába. Annak megállapítását is kérte, hogy az I. és a III. rendű alperesek között 2005. szeptember 30-án létrejött használati megállapodás semmis.

Az I-III. rendű alperesek a kereset elutasítását kérték. Hivatkozásuk szerint az I. rendű felperes által kötött adásvételi szerződés csak a főépület tulajdonjogának átruházására irányult, a perbeli ingatlanrész, illetőleg lakóház birtokában az I. rendű felperes soha nem volt, azt kizárólag az I. rendű alperes és a későbbi szerződés alapján a II-III. rendű alperesek használták. Az 1994. és 1996. évi adásvételi szerződések alapján a perbeli ingatlanrész tulajdonosa az I. rendű alperes, amelynek megállapítása iránt peres eljárás volt folyamatban. Álláspontjuk szerint az ingatlan kiadására nem kötelezhetők, amíg a birtoklással kapcsolatosan őket megillető igényeket, a dologra fordított szükséges és hasznokkal nem fedezett hasznos költségeik mellett az I. rendű felperes ki nem elégíti. Az I-III. rendű alperesek a használati díjköveteléssel szemben elévülésre hivatkoztak, ugyanis az I. rendű felperestől 2007. november 22-éig fizetési felszólítást nem kaptak.

Az I. rendű alperes az ingatlanon végzett felújítási munkálatokra hivatkozással 2007. július 24-én viszontkeresetet terjesztett elő 1.000.000 forint megfizetése iránt, amit később 15.663.538 forintra emelt fel. Előadása szerint 1996-ban a 80 m<sup>2</sup> alapterületű földszinti házra új tetőszerkezetet épített, az emeleti szint szerkezete ekkor került kialakításra, majd 2002-2003-ban folytatódott az átalakítási munkálatok, amelyek az épület lakhatóvá tételét biztosították. A munkálatokat 1996-2003. között az I. rendű alperes korábbi kivitelező cége, az ... Kft. végezte, amely 2005. február 28-án beolvadt az I. rendű alperesbe. Az I. rendű felperes a viszontkeresetet jogalap hiányában és elévülés miatt kérte elutasítani, vitatta, hogy az értéknövelő beruházásokat az I. rendű alperes végezte.

A Fővárosi Bíróság a 2009. június 11-én kelt részítéletével az I-III. rendű alpereseket a perbeli ingatlan kiürítésére és az I. rendű felperes birtokába adására kötelezte, megállapította továbbá, hogy a 2005. szeptember 30-án kelt használati megállapodás semmis. A részítéletet a Fővárosi Ítélet tábla a

7.Pf.21.709/2009/6. számú végzésével hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. Az I. rendű felperes, és együttesen az I-III. rendű alperesek fellebbezési eljárási költségét 10.000-10.000 forint plusz áfa összegben állapította meg. A Fővárosi Ítéltábla határozata szerint az I-III. rendű alperesek a dolog kiadását jogszerűen tagadhatták meg, függetlenül a birtoklás jó- vagy rosszhiszeműségétől, megillette őket a visszatartás joga, ugyanis a birtokosok rosszhiszeműségének minősített esete nem merült fel. Utalt arra is, hogy az I. rendű alperes akár jó-, akár rosszhiszemű birtokosként a dologra fordított szükséges költségei megtérítését igényelheti, rosszhiszeműsége esetén pedig a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint követelhet megtérítést.

A II-III. rendű alperesek 2009. június 26-án az ingatlanból kiköltöztek, majd 2012. július 30-án az I. rendű alperes az ingatlant a II. rendű felperes birtokába adta.

Az I. rendű felperesből kiválás útján jogutód társaságként létrejött II. rendű felperes a 2009. február 26-án kelt engedményezési megállapodással az I. rendű felperesre engedményezte a jelen perrel kapcsolatos valamennyi, a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével keletkező jogát, ideértve a használati díj és birtokba bocsátás követelésének jogát is. Ezt a megállapodást 2012. május 7-én akként módosították, hogy a II. rendű felperes csak a peres eljárással kapcsolatos kötelmi igényét, kizárólag a használati díj iránti igényét engedményezte.

Az I-II. rendű felperesek keresetüket ezért úgy módosították, hogy az I. rendű felperes az I-III. rendű alpereseket kizárólag használati díj, míg a II. rendű felperes az I. rendű alperest kizárólag az ingatlan birtokba bocsátására kérte kötelezni. Az ingatlan 2012. július 30-ai átadására figyelemmel a kereseti kérelmétől utóbb elállt, és a per megszüntetését kérte, ehhez azonban az I. rendű alperes nem járult hozzá, az elsőfokú bíróság ezért a per megszüntetésre irányuló kérelmet - jogerősen - elutasította.

Az I-II. rendű felperesek keresetüket ezt követően akként módosították, hogy az I. rendű felperes az I. rendű alperest a 2002. május 1-jétől 2012. július 30-áig terjedő időre 26.732.000 forint használati díj és ennek 2007. július 1-jétől a kifizetésig járó törvényes mértékű késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni. Az I. rendű alperessel egyetemlegesen kérte marasztalni a II-III. rendű alpereseket 10.626.000 forint erejéig azzal, hogy 2007. szeptember 1-jétől kérte a II-III. rendű alperesek késedelmi kamatokban való marasztalását. Az I. rendű felperes a használati díj összecszerűsége tekintetében ... szakértői véleményében kimunkált és meghatározott használati díjat fogadta el akként, hogy 2002. május 1-jétől december 31-éig csak havi 20.000 forintot, az ezt követő időszakra a szakértői vélemény szerinti összeget jelölte meg, 2008. január 1-jétől - az időközbeni jogszabályváltozásra tekintettel - áfa-val növelten. Az I. és a III. rendű alperesek közötti 2005. szeptember 30-ai használati szerződés semmisségének megállapítására irányuló kereseti kérelemtől elállt. Az I. rendű felperes továbbra is arra hivatkozott, hogy az I. és a II-III. rendű alperesek - utóbbiak a tényleges használat időtartama alatt - jogalap nélküli birtokosai voltak az ingatlanoknak, ezért használati díj fizetésére kötelesek. Állítása szerint az I. rendű alperes rosszhiszemű jogalap nélküli birtokosnak minősül - ezért csak a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint kérhet megtérítést abban az esetben, ha követelése nem évült el -, ugyanis a felperes az építkezés alatt, 2002-ben felszólította és figyelmeztette, hogy csak saját felelősségére végezheti tevékenységét, majd megindította a birtokvédelmi eljárást.

Az I-II. és a III. rendű alperesek érdemi ellenkérelme változatlanul a kereset elutasítására irányult, vitatták jogalap nélküli birtoklásuk tényét. Az I. rendű alperes viszontkeresetét változatlanul fenntartva az I-II. rendű felperesek egyetemleges marasztalását kérte. Az I. rendű felperes használati

díj iránti igényét összecszerűségében is vitatták. ... szakértői véleményét nem fogadták el, azzal szemben ... magánszakértői véleményében és tanúvallomásában előadottakra hivatkoztak. Érvelésük szerint a perben kirendelt szakértő túlzottan magas összegben határozta meg a használati díjat. Az I. rendű alperes a 2002 novemberét megelőző időszakra igényelt használati díj tekintetében elévülési kifogással élt.

Az I. rendű alperes viszontkeresetében elsődlegesen a munkálatok elvégzésének idején hatályos, a Pogári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 194. § (1) és (2) bekezdései alapján az ingatlanon végzett értéknövelő beruházási, felújítási munkák ellenértékeként bruttó 17.498.840 forint és járulékai egyetemleges megfizetésére kérte kötelezni az I-II. rendű felpereseket. Viszontkeresete összecszerűségét a 2002-2003. évben elvégzett beruházások tekintetében ... igazságügyi szakértő véleménye alapján határozta meg 2002. évi árszinten. Hangsúlyozta, hogy mindkét időszak tekintetében elsődleges kérelme ráfordításai megtérítésére irányult, ami a 2002. évi beruházások befejezésével esedékessé vált. Másodlagosan, amennyiben a 2002-2003. évi beruházások tekintetében rosszhiszemű birtokosnak minősülne, 17.395.290 forintban - az ingatlanon értéknövekedést eredményező munkák 2002. évi árszinten meghatározott értékében - határozta meg igényét. Harmadlagosan, arra az esetre, ha az I. rendű felperes elévülési kifogása megalapozott lenne, az I. rendű felperes követelésével szemben igényét beszámítással kívánta érvényesíteni.

Az I-II. rendű felperesek a viszontkereset elutasítását kérték. Vitatták, hogy az 1995-96. évi beruházásokat az I. rendű alperes mint jogalap nélküli birtokos végezte, érvelésük szerint az I. rendű alperes maga is ellentmondó nyilatkozatokat tett ezzel összefüggésben, és okirati bizonyíték sem áll rendelkezésre. Fenntartották, hogy a 2002. évi felszólításra tekintettel az ebben az időszokban végzett beruházásokat is csak a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint kérheti az I. rendű alperes megtéríteni, amelynek összegét - ... szakértő véleményét figyelembe véve - legfeljebb 6.414.353 forintban találta elfogadhatónak. Hangsúlyozta azonban, hogy az I. rendű alperesi követelés elévült, az I. rendű alperes az 5 éves elévülési időn belül ugyanis mindössze 1.000.000 forint összegű viszontkeresettel élt, amit az I. rendű felperes elismert.

Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban hozott ítéletével kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg az I. rendű felperesnek 16.109.815 forintot és ezen összeg után 2009. szeptember 28-ától a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat + 7%-kal megegyező mértékű késedelmi kamatot, valamint 1.229.230 forint perköltséget. Kötelezte a II. és a III. rendű alpereseket, hogy az I. rendű alperessel egyetemlegesen fizessenek meg az I. rendű felperesnek a fenti összegből 10.626.000 forintot, és ezen összeg után 2009. szeptember 28-ától a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatot. Ezt meghaladóan az I. rendű felperes keresetét, valamint az I. rendű alperes viszontkeresetét elutasította.

Az elsőfokú bíróság az 1991. május 22-én kelt szerződésből, illetőleg az ingatlan tulajdoni lapjának bejegyzéseiből megállapította, hogy az I. rendű felperes, majd a II. rendű felperes a teljes ingatlan tulajdonjogát megszerezte. Az ingatlanból 1994 decemberében választották le a perbeli 300 m<sup>2</sup> alapterületű részt, amelyet utóbb az ... Rt. a ... Rt.-nek adott el, és ez utóbbi társasággal kötött adásvételi szerződést 1996. augusztus 1-jén az I. rendű alperes. Az I. rendű alperes által indított perben azonban a bíróság jogerősen elutasította a tulajdoni igényét, így igazolást nyert, hogy az I. rendű alperes soha nem volt a perbeli ingatlanrész tulajdonosa. További megállapítása szerint az I. rendű felperessel, illetőleg annak jogelődjével, de a későbbi tulajdonos II. rendű felperessel sem jött létre olyan megállapodás, amely az ingatlanrész birtokbaadására jogosította volna fel az I. rendű alperest, így az I. rendű alperes folyamatosan jogalap nélküli birtokosként volt az ingatlanrész

birtokában. Az elsőfokú bíróság úgy foglalt állást, hogy a II-III. rendű alperesek is jogalap nélküli birtokosnak minősülnek, ugyanis az előzőek szerint az I. rendű alperes az ingatlan használatára és hasznosítására az I. rendű felperessel nem kötött megállapodást, tulajdonosa nem volt az ingatlannak, így a használat átengedésére sem volt jogosultsága.

Az elsőfokú bíróság rögzítette, hogy az ingatlan birtokbaadása a II. rendű felperes részére 2012. július 30-án megtörtént, így az arra vonatkozó kereset az I. rendű alperes teljesítése folytán okafogyottá vált. Kiemelte: az a tény, hogy az I. rendű alperes alaptalanul tulajdonosnak gondolta magát, a birtoklását nem tette jogszerűvé, sem jóhiszeművé, ellenben jogalap nélküli birtokosnak minősült. Azzal, hogy az ingatlant nem adta az I-II. rendű felperesek birtokába, azt ingyenesen más használatába engedte és ekként hasznosította, a tulajdonost elzárta attól, hogy az ingatlanával rendelkezzen, azt maga használja, így használati díjat köteles a tulajdonos részére fizetni. Az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy amennyiben az I. rendű alperes birtoka megszerzésekor - 1996-ban - jóhiszemű jogalap nélküli birtokosnak is minősült, 2002 májusától rosszhiszeművé vált, ugyanis az I. rendű felperes által kezdeményezett eljárásokból a saját birtoklásának rosszhiszeműségére, a jogalap nélküli birtoklás tényére következtethetett. Utalt arra is, hogy az I. rendű felperes mint engedményes késedelmi kamatot kizárólag az engedményezési megállapodás időpontjától, azaz 2009. szeptember 28-ától igényelhet.

Az elsőfokú bíróság az I. rendű alperes elévülési kifogását a használati díj 2002. november 22. előtti időre érvényesített részére megalapozottnak találta, ugyanis az I. rendű felperes sem hivatkozott olyan körülményre, amely a megjelölt időpont előtt az elévülés megszakadását vagy nyugvását eredményezte volna. Az ezt követő időre az I. rendű felperes használati díj iránti igényét a módosított kereseti kérelemmel egyezően ítélte meg, ítélezése alapjául ... igazságügyi szakértő véleményét elfogadva, az I. rendű alperes által felkért ... igazságügyi szakértő véleményében foglaltakkal, illetőleg ... ingatlanügynök írásbeli nyilatkozatával szemben.

Az elsőfokú bíróság az I. rendű alperesnek az I-II. rendű felperesekkel szemben előterjesztett viszontkeresetét megalapozatlannak, beszámítási kifogását a következőkben írtak szerint részben alaposnak ítélte. A bizonyítási eljárásban feltárt adatok egybevetett mérlegelésével nem találta bizonyítottnak az I. rendű alperes részéről, hogy 1995-96-ban a tetőszerkezetet érintő beruházást az I. rendű alperes vagy az ő megrendelésére az ... Kft. végezte, figyelemmel az I. rendű felperes által csatolt, 2000. október 16-án kelt levélre is, amelyben az ... felszámolója arra hivatkozott, hogy a perbeli ingatlant a kisszövetkezet újította fel. Úgy foglalt állást, hogy az I. rendű alperes ezért kizárólag a későbbi, 2002-2003-ban elvégzett felújítási, átalakítási munkák megtérítését igényelheti a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint. Az elsőfokú bíróság az I. rendű alperes által végzett beruházási, felújítási munkálatokra vonatkozóan ... igazságügyi szakértő többször kiegészített szakértői véleményét fogadta el ítélezése alapjául azzal, hogy az I. rendű felperes álláspontját osztotta abban a tekintetben, hogy az anyagigazgatási, tervezési, lebonyolítási, műszaki költségeket figyelembe venni nem lehet, ugyanis az adott esetben az I. rendű alperes nem az ingatlanra fordított hasznos és szükséges költségei megtérítésére tarthat igényt, hanem kizárólag a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint a felperesi ingatlanban előállott és a birtokbaadásakor még meglévő értéknövekedést igényelheti. Utalt arra is, hogy a takarítás sem tekinthető olyan munkanemnek, amelynek folytán vagyongyarapodás keletkezett volna az I. rendű felperes oldalán, így az ingatlan birtokbaadásának időpontjára vetített jelen idejű forgalmiérték-növekedést az időközben bekövetkezett értékcsökkenéssel is számolva 8.720.441 forintban fogadta el. Ezen összeg után az I. rendű alperes 2012. augusztus 1-jétől, azaz a birtokbaadás napját követő naptól érvényesíthet késedelmi kamatot, amelynek összege az elsőfokú ítélet meghozataláig 1.761.744 forint, így az I.

rendű alperes az I. rendű felperessel szemben mindösszesen 10.482.185 forint beszámítására jogosult.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I-III. rendű alperesek terjesztettek elő fellebbezést, annak megváltoztatásával a kereset elutasítását kérve azzal, hogy a fellebbezés a viszontkeresetet elutasító rendelkezésre nem terjedt ki, az I. rendű alperes kizárólag az előterjesztett beszámítási kifogását tartotta fenn. Álláspontjuk szerint tényként állapítható meg, hogy nem váltak nyilvánvalóan rosszhiszeművé, miután a jogcím hiánya nem volt nyilvánvaló, a tulajdonjog megállapítása iránti per 2009-ig volt folyamatban. Sételmezték, hogy a felróhatóságukat az elsőfokú bíróság nem vizsgálta, enélkül pedig a beszedeni elmulasztott hasznokért való felelősség és így a megtérítendő használati díj mértékét sem lehetett volna megállapítani. Utaltak arra, hogy egy ingatlan bérleti díja nem egyenlő a bérlet útján történő hasznosítás során elérhető haszonnal. A bérleti díj ugyanis magában foglalja az ingatlan üzemeltetésével felmerülő bérbeadási költségeket is. A jogalap nélküli birtokos a hasznok kiadására köteles, a haszon az üzemeltetés kapcsán felmerülő többletköltségekkel csökkentett bérleti díjban határozható meg. Az üzemeltetési költségek levonása nélkül a felperesek jogalap nélkül jutnának vagyoni előnyhöz, az elsőfokú bíróság által megállapított használati díj összege így nem megalapozott. Fenntartott álláspontjuk szerint a perben szerzett szakvélemény helyességéhez nyomatékos kétség fér, az elsőfokú bíróság a perben kirendelt szakértő és az I-III. rendű alperesek által szerzett magánszakértői vélemény közötti ellentmondásokat elmulasztotta feloldani. ... szakvéleménye és vallomása cáfolja a perben kirendelt szakértő véleményét, így arra az elsőfokú bíróság nem alapozhatta volna ítéletét. Kifogásolták továbbá, hogy a szakértő által kimunkált használati díj 2008. január 1-jétől áfát is tartalmaz, holott az I-II. rendű felperesek számlaadási kötelezettségüknek nem tettek eleget. Sételmezték továbbá, hogy az 1996-ban elvégzett, a lakóház tetőszerkezetének felújításával kapcsolatos munkák ellenértéke tekintetében előterjesztett megtérítési igényüket az elsőfokú bíróság elutasította, ugyanis ezeket a munkákat az I. rendű alperes végeztette el a cégcsoport kivitelező cégével, az ... Kft.-vel. A perben feltárt adatokból következik, hogy az ... az ingatlan tetőszerkezetének felújítási, átalakítási munkálatait nem végezte el, erre a becsatolt téves levélen kívül semmilyen egyéb adat nem utalt. A perben számlákkal és ... tanú vallomásával igazolták, hogy 1994-ben, illetőleg az azt megelőző időszakban az ingatlanrészt a kisszövetkezet volt elnöke, ... használta. Az I-II. rendű felperesek 2012. július 30. előtt nem voltak az ingatlanrész birtokában, azt mindvégig az I. rendű alperes, illetőleg jogelődei birtokolták, ... is úgy nyilatkozott, hogy az ingatlanon 1995-96-ban felújítási munkákat nem végeztek. Álláspontjuk szerint így kizárható, hogy a felújítási munkákat akár az ..., akár a ... Rt. végezte volna, miután pedig az ingatlanrészt kizárólag e két gazdasági társaság, illetőleg az I. rendű alperes birtokolta, a tetőszerkezet felújítását kizárólag az I. rendű alperes végezhetette. Utaltak arra is, hogy mindezt a III. rendű alperes, illetőleg ... előadása is megerősítette. Nincs jelentősége annak, hogy ilyen idő távlatából ... a munkák elvégzésének időpontját 1996 márciusára tette, azaz pár hónapot tévedett, arra azonban határozottan nyilatkozott, hogy az ő irányítása alatt álló I. rendű alperesi társaság végezte, illetve végeztette el a munkákat 1996-ban. Továbbra sem tartották elfogadhatónak a 2%-os amortizációs kulcs alkalmazását, vitatták az anyagigazgatási, tervezési, lebonyolítási, takarítási költségek levonását.

Az I-II. rendű felperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult.

Az I-III. rendű alperesek fellebbezése kisebb részben megalapozott.

Az elsőfokú bíróság ítéletének az I. rendű felperes keresetének a megítéltet meghaladóan elutasító, valamint az I. rendű alperes viszontkeresetét elutasító rendelkezései fellebbezés hiányában jogerőre

emelkedtek [Pp. 228. § (4) bekezdés]. A Fővárosi Ítéltábla ezért az elsőfokú bíróság ítéletét az I-III. rendű alperesek fellebbezése és az I-II. rendű felperesek fellebbezési ellenkérelme korlátai között felülbírálván [Pp. 253. § (3) bekezdés] megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást az érdemi döntéshez szükséges mértékben feltárta, a rendelkezésre álló bizonyítékok okszerű értékelésével meghozott érdemi döntésével a Fővárosi Ítéltábla túlnyomórészt - az I. rendű alperes beszámítási kifogása összesszerűsége kivételével - egyetértett.

Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló peradatokból alappal vont következtetést az I. rendű alperes rosszhiszemű jogalap nélküli minőségére. A Fővárosi Ítéltábla előrebocsátja, hogy jóhiszeműnek minősül a jogalap nélküli birtokos, ha a birtok megszerzésekor nincs arról tudomása, és az általában elvárható gondosság tanúsítása mellett nem is kellett felismernie azt, hogy a birtoklásra nincs jogcíme. A jóhiszeműsége pedig mindaddig fennáll, amíg a birtoklásra jogosult vele szemben nem támaszt olyan igényt, amelynek folytán alappal kell számolnia a dolog kiadásával. Önmagában az a tény, hogy a jogalap nélküli birtokossal szemben a dolog kiadása iránt fellépnek, még nem teszi őt rosszhiszeművé. Jogállását az határozza meg, hogy miután már számolnia kell a dolog kiadásának kötelezettségével, csak a saját kockázatára tekintheti magát a birtoklásra jogosultnak. Az adott esetben az I. rendű alperesnek - amint arra az elsőfokú bíróság is helytállóan utalt - az elvárható gondosság tanúsítása mellett már 1996-ban fel kellett volna ismernie, hogy a birtoklásra nincs jogcíme, ugyanis az ingatlan-nyilvántartás adataival szemben alaptalanul bízott abban, hogy az adásvételi szerződés az ingatlan birtoklására feljogosítja. Nem hagyható figyelmen kívül, hogy az ... Rt.-t nem jegyezték be a cégjegyzékbe, nem jött létre. Létre nem jött jogi személynek a régi Ptk. 28. § (4) bekezdése értelmében jogképesség hiányában nincs szerződési képessége sem, így az 1994. december 3-ai adásvételi szerződés - amint azt a korábban eljáró bíróságok jogerősen megállapították - érvényesen nem jött létre, a ... Rt. - amelytől az I. rendű alperes a tulajdonjogát származtatja - nem szerzett tulajdonjogot az ingatlanon, miként az I. rendű alperes sem. Az I. rendű alperesnek tisztában kellett lennie azzal, hogy a ... Rt. tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba nem került bejegyzésre, tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét az ingatlanügyi hatóság elutasította, ugyanis tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére csak az ingatlan bejegyzett tulajdonosával szemben van lehetőség. Nem lehet eltekinteni attól sem, hogy a perbeli esetben az ... Rt., a ... Rt., illetőleg az I. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződések tárgya ingatlan természetben körülhatárolt része volt, ezért azok tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének alapjául nem szolgálhattak volna abban az esetben sem, ha a szerződéseket eladói pozícióban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos köti meg, ugyanis ingatlan természetben körülhatárolt részére érvényes adásvételi szerződés nem köthető.

Az I. rendű alperes az ingatlan tulajdonosát, az I. rendű felperest egészen az ingatlan 2012. július 30-án a II. rendű felperes részére történt birtokbaadásáig az egész ingatlan használatától elzárta, nem tévedett ezért az elsőfokú bíróság, amikor az I. rendű alperest - rosszhiszemű jogalap nélküli birtokosként - a régi Ptk. 195. § (3) bekezdése alapján használati díj (elfogyasztott gyümölcs) megfizetésére kötelezte, ugyanis a jogalap nélküli birtokos az ingatlan használata alapján az elért vagyoni előnynek mint használati díjnak a megtérítésére köteles. Az I. rendű alperes alaptalanul hivatkozott fellebbezésében arra, hogy a használati díjat csökkenteni kell az ingatlan üzemeltetésével felmerülő bérbeadói költségekkel, az ingatlan bérleti díja nem egyenlő a bérlet útján történő hasznosítás során elérhető haszonnal, ugyanis az I. rendű alperes azért tartozik az ingatlan tulajdonosának használati díjat fizetni, mert elzárta őt az ingatlan használatának, birtoklásának, hasznosításának lehetőségétől. A tulajdonosnak nem áll fenn kötelezettsége az ingatlan bérbeadására, így nem értelmezhető az I. rendű alperes azon hivatkozása, miszerint a bérleti díjjal azonos használati díj megtérítése esetén a tulajdonos jogalap nélkül jut vagyoni előnyhöz,

mert a bérbeadással kapcsolatos költségek akkor is felmerülnének, amennyiben a tulajdonos maga adná bérbe az ingatlant.

Az I. rendű alperes által fizetendő használati díj összegét is helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság. Az I. rendű alperes alaptalanul hivatkozott a fellebbezésében arra, hogy a rendelkezésre álló szakvélemények az ügy eldöntése szempontjából jelentős tények tekintetében fennálló ellentmondását az elsőfokú bíróság nem oldotta fel. Az I. rendű alperes felkérésére készült, valamint az elsőfokú eljárásban beszerzett igazságügyi szakértői vélemény ellentmondását az elsőfokú bíróság a kirendelt szakértő, illetőleg a magánszakvéleményt adó ... együttes meghallgatásával - a Pp. 182. § (3) bekezdésének megfelelően - feloldotta, ezt követően a kirendelt szakértő szakvéleménye egyértelmű és aggálytalan, kategorikus, megfelelő összehasonlító adatokkal alátámasztott megállapításokat tartalmazott a perbeli ingatlan bérleti díját illetően, amely megfelelő viszonyítási alapul szolgált az I. rendű alperes által fizetendő használati díj megállapításához, így az elsőfokú bíróság nem tévedett, amikor további szakértői bizonyítást nem rendelt el. Alaptalanul kifogásolta az I. rendű alperes, hogy a bérleti díj 2008. január 1-jét követően áfa-t is tartalmaz, a kirendelt szakértő és a magánszakértő egyöntetű megállapítást tett arra vonatkozóan, hogy az I. rendű felperes bejelentkezett az áfa körbe, így jogszabályváltozás folytán az igényelt használati díj után áfa felszámítására is jogosulttá vált.

A Fővárosi Ítéltábla mindenben egyetértett az elsőfokú bíróság azon, a perben feltárt ellentétes peradatok Pp. 206. § (1) bekezdése szerinti szabad mérlegelésén nyugvó megállapításával, miszerint az I. rendű alperes nem igazolta a Pp. 164. § (1) bekezdésében írt módon, hogy az 1995-96-ban megvalósult, a tetőszerkezetet érintő munkákat ő, vagy megrendelésére az ... Kft. végezte. Önmagában az a körülmény, hogy az I. rendű felperes a perbeli, természetben körülhatárolt ingatlanrész birtokában 2012. július 30. napja előtt soha nem volt, nem alkalmas annak bizonyítására, hogy az 1995-96-ban elvégzett felújítási munkákat az I. rendű alperes, vagy megrendelésére az ... Kft. végezte. Az I. rendű alperes fellebbezési érvelésével szemben nem kizárt, hogy az ekkori felújítási munkálatokat az ... Rt. - tekintetbe véve a felszámoló 2000. októberi levelét -, vagy a ... Rt. - tekintettel ... vallomására - végezte, illetőleg végeztette az ... Kft.-vel.

Az I. rendű alperes ezért kizárólag a 2002-2003. folyamán elvégzett felújítási, átalakítási munkák eredményeként létrejött értéknövekedést számíthatja be az I. rendű felperes többtelehasználati díj iránti követelésébe a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint azzal, hogy a felperesi ingatlanban előállott és a birtokbaadásakor - 2012 júliusában - még meglévő értéknövekedést igényelheti. Az elsőfokú bíróság által kirendelt ... igazságügyi szakértő többször kiegészített véleménye minden lényeges kérdésre kiterjedt, az nem volt homályos, hiányos, nem állt ellentétben sem önmagával, sem a bizonyított tényekkel és aggályosnak sem volt tekinthető [Pp. 182. § (3) bekezdés], a vitás szakkérdéseket tisztázta. Az I. rendű alperes alappal nem kifogásolhatja a 2%-os amortizációs kulcs alkalmazását sem, a szakértő megfelelő indokát adta annak, hogy a perbeli ingatlan, mint hosszú élettartamú szerkezet teljes-felújítás gyakorlatának az 50 éves ciklusidő, így a 2%-os amortizációs kulcs felel meg.

A Fővárosi Ítéltábla ugyanakkor nem osztotta az elsőfokú bíróság azon álláspontját, miszerint az értéknövekedés vizsgálatánál nem lehet figyelembe venni az anyagigazgatási, tervezési, lebonyolítási, műszaki, takarítási költségeket, ugyanis az értéknövekedést eredményező beruházási munkálatokat nem lehet munkanemenként részekre bontani, azt egységes egészként kell kezelni. A beruházással létrejövő forgalmi értéknövekedést eredményező folyamatnak szerves részei az előzőekben körülírt munkanemek költségei, azok nélkül a végeredmény nem jöhetne létre. Így a perben beszerzett szakvélemény adatai alapján 2011. évi árszínvonalon nem 8.720.441 forint, hanem



10.064.504 forint fogadható el értéknövekedésként, amelynek a régi Ptk. 301/A. §-a szerinti késedelmi kamata 2012. augusztus 1-jétől az elsőfokú ítélet meghozatalának napjáig, 2014. március 27-éig 2.109.342 forint. Az I. rendű alperes ezért az I. rendű felperes többlethasználati díj iránti igényébe mindösszesen 12.173.846 forint beszámítására jogosult, így az I. rendű felperesnek fizetendő többlethasználati díj összege 16.109.815 forintról 14.418.514 forintra csökken.

Az elsőfokú ítélet megváltoztatására figyelemmel megváltozott a felek pernyertességének aránya is, a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján a Fővárosi Ítéltábla ehhez igazodóan az I. rendű alperes elsőfokú perköltség fizetési kötelezettségét leszállította.

A Fővárosi Ítéltábla ezért az előzőekben kifejtettek szerint az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján a rendelkező részben foglaltak szerint részben - a többlethasználati díj, és a perköltségviselés tekintetében - megváltoztatta, míg ezt meghaladóan - helyes indokaira utalással - helybenhagyta.

A Fővárosi Ítéltábla az I-III. rendű alperesek túlnyomó részben eredménytelen fellebbezésének figyelembevételével a másodfokú eljárásban is alkalmazott Pp. 81. § (1) bekezdése alapján úgy rendelkezett, hogy az I-III. rendű alperesek kötelesek az I. rendű felperes részére jogi képviselte ellátásáért a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdései szerint - a 4/A. § értelmében áfa figyelembevételével - megállapított ügyvédi munkadíjból álló fellebbezési eljárási költség megfizetésére.

Budapest, 2015. május 6.

Dr. Sághy Mária s. k.  
a tanács elnöke

Dr. Kincses Attila s. k.  
előadó bíró

Dr. Csordás Csilla s. k.  
bíró