

Győri Ítéltábla
Pf.II.20.102/2016/7/I.

A Győri Ítéltábla a Dr. Magyar Attila Ügyvédi Iroda által képviselt I.r., II. és III.r. felpereseknek a dr. Simonfay Géza ügyvéd által képviselt I. r., II.r. és a III. r. alperesek ellen tulajdonjog megállapítása, közös tulajdon megszüntetése, kártérítés egyéb iránt indított perében a Tatabányai Törvényszék 2015. december 10. napján kelt 20.P.20.180/2013/152. számú ítélete ellen az I-III. r. felperes által 154. sorszám alatt előterjesztett, Pf. 7. számon kiegészített fellebbezés folytán megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú ítéletet fellebbezett részét helybenhagyja.

Kötelezi az I-III. r. felpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg egyetemlegesen a III. r. alperes részére 101.600. (Egyszázegyezer-hatszáz) Ft másodfokú eljárási költséget.

Kötelezi az I-III. r. felperest, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az illetékügyben eljáró hatóság külön felhívása alapján az államnak 277.500. (Kettőszázhetvenhétezer-ötszáz) Ft feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a III. r. alperes tulajdonosa az I. és II. r. alperes. Az I. r. felperes tulajdonosai a II. és III.r. felperesek. A III. r. alperes 1995. november 28. napján, az I. r. felperes 2009. szeptember 25. napján került bejegyzésre a cégjegyzékbe.

A III. r. alperes a tulajdonosa a **Település 1**, Külterület hrsz. alatt nyilvántartott, 1,9627 hektár térmértékű, kivett panzió és udvar, gazdasági épület és karám, szérűskert besorolású ingatlan. Az ingatlanon a III. r. alperes egy lovas panziót alakított ki, annak működtetésével 2003. évben felhagyott.

A III. r. alperes mint eladó és a ... Kft. mint vevő között 2008. december 31. napján **ingatlan adásvételi előszerződés** - a továbbiakban előszerződés - jött létre. Megállapodtak, hogy a végleges adásvételi szerződést 2009. december 31. napjáig aláírják, annak megkötéséig, de határozott egy éves időtartamra a III. r. alperes a ... Kft-nek az ingatlanra vonatkozó használati jogot engedélyezett.

Az eredetileg 315.000. euróban meghatározott vételárat - az ingatlant érintő betörés miatt a fűtési rendszerhez tartozó berendezések pótlására figyelemmel - 310.000 euróra csökkentették, s a III. r. alperes vállalta, hogy a betöréssel okozott károkért a biztosító által fizetendő összeget átengedi a .. Kft-nek, aki vállalta, hogy a teljes összegét a károk helyreállítására használja fel. Rögzítették, hogy amennyiben a biztosítási összeg és a fenti 5.000. euró vételárcsökkentés együttesen sem érné el a 4.000.000.Ft-ot, úgy a III. r. alperes a különbözet összegével tovább csökkenti a vételárat. A .. Kft. tudomásul vette, hogy az átengedett biztosítási összeg az általa vállalt beruházások összegébe és a vételárba nem számítható be.

Az előszerződés 3.2. pontjában a .. Kft. 2009. június 30. napjáig legalább nettó 6.000.000.Ft összegű számlával alátámasztott **állagmegóvó, felújítási és fejlesztési beruházás megvalósítását vállalta**. Ezen belül 2009. február 28. napjáig vállalta az ingatlan villamoshálózatának visszaállítását, 2009. június 30. napjáig a tetőszerkezet és a külső homlokzat helyreállítását, az alagsori helyiségek rendbetételét, a hidegburkolatok cseréjét, javítását. Vállalta továbbá az ingatlan és környező terület állagmegóvását és őrzését is.

A .. Kft. tudomásul vette, hogy a beruházások éves bérleti díjon (nettó 6.000.000.Ft) felüli összege, valamint a bérleti díj összege az ingatlan vételárába nem számít bele és az ingatlan szerkezetét, állékonyságát, műszaki állapotát érintő beruházást csak a III. r. alperes előzetes engedélyével végezhet. A III. r. alperes hozzájárult ahhoz, hogy az ingatlanon a panzió működtetéséhez a .. Kft. működési engedélyt kérjen, ugyanakkor a .. Kft. tudomásul vette, hogy amennyiben az illetékes hatóságtól azt mégsem kapja meg, mindez az előszerződés érvényességét nem érinti. Rögzítették az előszerződésben, hogy az ingatlan műszaki állapotaért a III. r. alperes nem szavatol, a felmerülő közüzemi díjakat a .. Kft. a III.r. alperestől semmilyen jogcímen nem követelheti, beszámítás útján sem érvényesítheti.

Az előszerződés szerinti beruházások megkezdődtek: a fűtési rendszer felújításra került, a fagykárokat elhárították, a sérült fűtőtesteket kazánokat, csöveket kicserélték, az ellopott szerelvényeket pótolták. Kijavításra kerültek a vízvezetékrendszer elfagyott részei, és elvégezték a kapcsolódó burkolási feladatokat. Javításra került az ingatlan teteje, kívül-belül festés történt, helyreállításra került a villamoshálózat. Az ingatlan erkélyein a szigetelés, a járólapok cseréje, javítása is megtörtént, érintette a felújítás az istállót és az udvart is rendbe tették (területrendezés, növények ültetése, parkosítás).

A .. Kft. 2009. szeptember 30. napján a II. és III. r. felperesre engedményezte az ingatlan felújításából és fenntartásának költségeiből eredő követelését.

2010. január 15. napján megállapodás jött létre a .. Kft. és a III.r. alperes között a fenti **előszerződés megszüntetéséről**. Ennek okaként a körülmények megváltozását jelölték meg, melyet abban összegezték, hogy nem a .. Kft. vásárolja meg az ingatlant, hanem az I. r. felperes veszi meg az I. és II. r. alperesektől a III. r. alperes 100%-os üzletrészét. A megállapodás 4. pontjában a .. Kft. vállalta, hogy az üzletrész adásvétel bármely okból történő meghiúsulása esetén az ingatlant elhagyja és azt a III. r. alperes birtokába adja.

A fenti napon az I. és II. r. alperes mint eladó és az I. r. felperes mint vevő között **üzletrész adásvételi szerződés** is létrejött, a III.r. alperes törzstőkéjének 100%-át kitevő üzletrész vonatkozásában. Az üzletrész vételárát a felek 290.000. euró összegben határozták meg, melyből foglaló címén 8.000. euró került átadásra, a hátralékos vételárát 2010. február 28. napjáig vállalta a vevő megfizetni. Rögzítették, hogy a vételár fizetési késedelem esetén az I. r. felperest évi 15%-os mértékű késedelmi kamatfizetési kötelezettség terheli. A szerződés hatálybalépésének feltétele volt a vételár teljes megfizetése. Az I. r. felperes a szerződés 4. pontjában szavatolta, hogy amennyiben a szerződés nem megy teljesedésbe, az ingatlant a .. Kft. haladéktalanul elhagyja.

2010. tavaszától a II. és III. r. felperes életvitelszerűen lakta az ingatlant. Az adásvételi előszerződés megszűnését követően is folytak az ingatlanban megkezdett beruházások az I. és a II. r. felperes finanszírozása mellett, a .. Kft. által megkezdett felújítási munkák folytatásaként. A beruházások ellenértékét a vállalkozó felé sem a .. Kft. sem az I. r. felperes nem fizette meg teljeskörűen, a .. Kft. felszámolására is ilyen tartozás miatt került sor.

Az I-II.r. alperesek sürgetésére 2010. áprilisának végén további **1.650. eurót** még megfizettek a felperesek az eladók részére, arra figyelemmel, hogy a vételár megfizetésével késedelembe estek. Anyagi helyzetük folytán az üzletrész adásvételi szerződés vételár hátralékát végül nem tudták teljesíteni.

2010. májusában - vízbetörést követően - az I. és II.r. alperesek hibás teljesítésére hivatkozva az I. r. felperes az üzletrész adásvételi szerződés felbontását kezdeményezte azzal, hogy helyette ingatlan adásvételi szerződés kerüljön megkötésre, 190.000. euró, utóbb 200.000. majd 220.000. euró vételár mellett. Az üzletrész átruházására irányuló szerződés felbontására és újabb ingatlan adásvételi szerződés megkötésére azonban végül nem került sor.

2011. november 15. napján az I. r. felperes - az I. és II.r. alperesek hibás teljesítésére hivatkozással - a szerződéstől elállt, arra hivatkozott, hogy az ingatlan súlyos műszaki hibával bír, annak alagsora rendeltetésszerű használatra nem alkalmas, az ingatlan folyamatosan süllyed. Az I. és II. r. alperesek az elállást nem fogadták el. Felszólították az I. r. felperest a vételár megfizetésére, ennek elmaradása esetén az ingatlan 2013. február 28. napjáig történő kiürítésére.

Az ingatlan mint lovaspanzió havi használati díja 2010. évre 180.794., 2011. évre 191.448., 2012. évre 207.132., 2013. évre 274.707., 2014. évre 284.150.Ft volt. Az ingatlant a felperesek 2015. április 30. napján a III. r. alperes birtokába adták.

* * *

Módosított keresetében az I. r. felperes a foglaló kétszereseként 16.000. euró megfizetésére kérte kötelezni az I-II.r. alperest. Kérték a felperesek annak megállapítását, hogy beruházásaik folytán közös tulajdon jött létre az ingatlan tekintetében, kérték a III. r. alperes

megváltási ár megfizetésére kötelezését **I. r. felperes részére 2.910.063.Ft, a II-III.r. felperes vonatkozásában 13.147.694.Ft összegben.**

Ráépítéssel történő tulajdonszerzés hiányában a Ptk.361.§ (1) bekezdése alapján az I.r. felperes javára 2.910.063.Ft és annak 2011. november 15. napjától, a II. és III. r. felperesek részére egyetemlegesen 13.147.694.Ft és annak 2011. november 15. napjától számított törvényes kamata megfizetésére kérték kötelezni a III.r. alperest. A Ptk.339.§ (1) bekezdése alapján kérték kötelezni az alpereseket a panzió megnyitásának elmaradásával összefüggésben felmerült elmaradt hasznuk, illetve az ingatlan őrzésével, állagmegóvásával, fűtésével kapcsolatban felmerült vagyoni káraik megfizetésére.

Az elsőfokú bíróság 2014. május 29. napján jogerőre emelkedett P.20.180/2013/50. sorszám alatti részítéletével a jogalap nélküli gazdagodásra alapított igényt meghaladó körben a felperesek keresetét elutasította.

A jogalap nélküli gazdagodás címén előterjesztett kereset vonatkozásában a tovább folytatódó eljárásban a III. r. alperes elsődlegesen a kereset elutasítását kérte. Vitatta, hogy a felperesek jogosultak lennének beruházási érték követelésére, az ingatlant a .. Kft. volt jogosult birtokban tartani, így ő volt jogosult a beruházások elvégzésére és ő léphetett volna fel elszámolási igénnyel, az azonban az adásvételi előszerződés megszűnésekor a beruházásokkal összefüggésben elszámolási igényt nem támasztott, így a felperesek keresetösszegei joga is hiányzik.

Marasztalása esetére beszámítási kifogást terjesztett elő. Arra hivatkozott, hogy az adásvételi előszerződés felbontásáig (2010. január 15. napjáig) bérleti díj, míg ezt követő időszakra használati díj illeti meg, mely a gazdagodása esetén a felpereseket megillető összegbe beszámítandó. Az adásvételi előszerződés alapján a .. Kft-vel szemben fennálló bérleti díj, majd 2010. januárjától számítottan a .. Kft-vel és jogutódjaival szemben fennálló használati díj igény (havi 500.000.Ft) meghaladja a felperesek jogszerű igényét.

Az értéknövekedés az öt megillető használati díj fejében történt, azaz közvetett magatartásának az eredménye a felperesekre engedményezett összeg, így amennyiben az adásvételi előszerződés felbontására (megszüntetésére) nem ex nunc hatállyal került sor, abban az esetben 2009. évre is használati díj jár a részére.

Rámutatott, hogy a 2009. évi bérleti díj a megvalósult és számlával is alátámasztott beruházás értékét fedezi Amennyiben a .. Kft. beruházásainak értéke az előszerződésben meghatározott 6.000.000.Ft-ot meghaladja, úgy a beruházást a .. Kft. már a saját kockázatára végezte el ezt meghaladó összegben, az adásvételi előszerződés 3.10.c pontja szerint annak megtérítésére nem támaszthat alappal igényt.

A felperesek a III. r. alperes által beszámítani kért bérleti, illetve használati díjigényt amiatt találták alaptalannak, mert álláspontjuk szerint a régi Ptk.196.§-a értelmében felelős örököként jogosultak voltak visszatartani az ingatlant költségeik megtérítéséig, ez a jog a régi Ptk.193.§ (2) bekezdése alapján is megillette őket. Az adásvételi előszerződés ex tunc

hatállyal felbontásra került, így a használat ellenértéke nem az abban rögzített bérleti díj összeg szerint alakul. A használati díj mértékének meghatározásánál értékelni kell, hogy csak a ténylegesen általuk használt középső szint vonatkozásában léphet fel csak igénnyel a III. r. alperes, az ingatlant ugyanis nem lehetett működési engedély hiányában panzióként üzemeltetni a működési engedély kiadásához pedig a III. r. alperes nem járult hozzá. Emiatt összehasonlíto adatként a lakóingatlanok (és azon belül is a szociális bérlakások) bérleti díját kell alapul venni.

Rámutattak, hogy az előszerződés megkötésekor még nem ismert beruházásokra is sor került, azokkal a felek nem kalkulálhattak a 6.000.000.Ft-os értékhatár meghatározásakor. Az előszerződés egy éves időszakra vonatkozott és meghatározott beruházásokkal kalkulált. E beruházási körön és időszakon túlmenő költekezés érvényesítésének a felperesi álláspont elfogadása mellett sincs akadálya.

A .. Kft. és a III. r. alperes közötti szerződés egyébként sem vonatkozhat az I. r. felperesre. Az üzletrész adásvételi szerződésben a felek e kérdésekről nem rendelkeztek. Birtoklásuk jogszerűsége 2010. január 15. napjáig nem lehet kérdéses. Amíg a üzletrész adásvételi szerződés teljesedésbe menetele nem hiúsult meg (2011. november 15.), addig jogcímük volt az ingatlan birtoklására, a III. r. alperes szóban és ráutaló magatartással hozzájárult az ingatlan használatához, ezt igazolja az is, hogy a beruházásaikat soha nem kifogásolta.

Álláspontjuk szerint a III. r. alperes által beszámítani kért használati díj igényét a nekik visszajáró 8.000. euró foglalóval és az 1.650. euró vételárrészlettel csökkenteni kell.

* * *

Az elsőfokú bíróság 152. sorszám alatti ítéletével a felperesek keresetét elutasította. Kötelezte a felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg 15 napon belül az alperesek mint egyetemleges jogosultak részére 532.695.Ft perköltséget.

Arra hivatkozott, hogy a peres felek elfogadták a kirendelt igazságügyi műszaki és ingatlanforgalmi szakértő véleményét, ebből megállapíthatóan a .. Kft. és a felperesek által elvégzett beruházások eredményeként **az ingatlanban 19,7 %-os forgalmi értéknövekedés következett be, mely 18.517.015.Ft-nak felel meg.**

A beruházásokat részben a .. Kft., részben az I-III.r. felperesek finanszírozták. A teljes beruházási költség 12.659.845.Ft, ebből a .. Kft. beruházási költsége 6.895.680.Ft értékű volt. Nem fogadta el az alperesek azon hivatkozását, hogy a beruházások egy részére a III.r. alperes által a .. Kft-re engedményezett biztosítási összeg felhasználásával került sor, ugyanis az alperesek csak állították, de nem igazolták, hogy a biztosítási összeg a .. Kft-hez befolyt volna.

Az adásvételi előszerződést a .. Kft. és a III. r. alperes 2010. január 15. napján ex nunc hatállyal szüntette meg, a lezárt jogviszonyok az előszerződés alapján ítélandók meg, hiszen

mind a beruházások, mind az ingatlan használatának átengedése ezen előszerződésen alapultak. Erre tekintettel a .. Kft. engedményező nyilatkozata alapján a ... Kft. beruházásai tekintetében a felperesek sem léphetnek fel alappal jogalap nélküli gazdagodás címén.

A .. Kft. beruházásai ellentételezettek voltak, a 2009. évi ingatlanhasználat nem volt ingyenes, annak értékét 6.000.000.Ft-ban határozták meg a felek az adásvételi előszerződésben, így a beruházási érték ezen összeg erejéig jogalap nélküli gazdagodás címén sem érvényesíthető. Az ezt meghaladó beruházást a .. Kft. a saját kockázatára végezte el, annak ellenértékét, megtérítését nem kérheti az adásvételi előszerződés 3.10.c. pontja alapján.

A .. Kft. beruházását meghaladó felperesi költség a beruházások 45,6%-ának felel meg, ez a százalékos arány vetítendő a forgalmi érték növekményre, s a felperesek ennek megtérítését követelhetik jogalap nélküli gazdagodás címén a III. r. alperestől. $(18.517.015.\text{Ft} \times 45,6\% = 8.443.759.\text{Ft})$

A III. r. alperes beszámítási kifogása kapcsán rámutatott, hogy mivel a II. és III. r. felperesek és a .. Kft. 2009 évi használata nem volt ingyenesnek tekinthető, az ingatlant a .. Kft. által vállalt 6.000.000.Ft értékű beruházás ellenében használhatták, így erre az időszakra a III. r. alperes bérleti vagy használati díj igényt a felperesekkel szemben nem érvényesíthet, a .. Kft. ugyanis a vállalt összegű beruházást teljesítette.

Miután 2010. február 28. napján az I. r. felperes az üzletrész vételárát nem fizette meg, a .. Kft. az ingatlan haladéktalan kiürítésére lett volna köteles, emiatt a felpereseknek is **2010. február 28. napjáig volt érvényes jogcíme** az ingatlan használatára, ezen időpontot követően a Ptk.195.§ (3) bekezdése szerinti rosszhiszemű birtokosnak minősülnek. 2010. január 1. napja és 2010. február 28. napja között azért rendelkeztek jogcímmel, mert az üzletrész átruházási szerződés rögzítette, hogy az ingatlant a .. Kft. tartja birtokban és használja, aki a szerződés teljesezésbe menéséig - a szerződés ellenkező tartalmú rendelkezésének hiányában - ezt ingyenesen megtehetette.

Akként foglalt állást, hogy a felperesek 2010. február 28. napjától 2015. április 30. napjáig kötelesek használati díj fizetésére. A felperesek kötelesek megfizetni azoknak a hasznoknak az értékét, amelyet elfogyasztottak, kötelezettségük egyetemleges. A használati díj fizetési kötelezettségük nem csak a ténylegesen használt ingatlanrész, hanem **az ingatlan egésze vonatkozásában** fennáll, figyelemmel arra, hogy az ingatlan egészét birtokolták, így az alperesek a III. r. alperes az ingatlan egésze vonatkozásában volt elzárva a használat, hasznosítás lehetőségétől. A használati díj fizetési kötelezettség alapja nem a tényleges felperesi használat, hanem az, hogy az ingatlan a jogcím nélküli birtoklás miatt az a III. r. alperes által sem volt hasznosítható. Valóban nem tudták a felperesek **lovas panzióként** üzemeltetni az ingatlant, azonban a III. r. alperes ilyen jellegű használatban nem lett volna akadályozott, emiatt a használati díj mértékének meghatározásánál az ingatlan tényleges (lovas panzió) jellegéből kell kiindulni, a felperesek által hivatkozott szociális bérlet bérleti díja a perbeli ingatlanra nem vonatkoztatható.

Rámutatott, hogy a használati díj mértékét a felperesek által beszámítani kívánt 9.650 euróval sem lehet csökkenteni. A 8.000. euró összegű foglaló vonatkozásában a jogerős részítélet már rendelkezést tartalmaz, megállapítva, hogy az I. r. alperes ez irányú igénye alaptalan. Alaptalan az 1.650. euró vételár-részlet beszámítására vonatkozó igény is. A vevő a vételár megfizetésével ezen összeg teljesítésének időpontjára már késedelembe esett és a teljesített összeg nem haladja meg a késedelmi kamatot. A kifizetésre a szerződés alapján került, annak érdekében, hogy az I-II.r. alperes az üzletrész adásvételi szerződéstől ne álljanak el, ez eredményezte azt, hogy csak később álltak el a szerződéstől. Minderre tekintettel alaptalanul hivatkoztak arra a felperesek, hogy miután az üzletrész átruházási szerződés nem ment teljesedésbe, e kifizetett összeg visszajár.

A használati díjra vonatkozóan a perben beszerzett szakértői vélemények közül **M.I.L.** másodikként beszerzett szakértői véleményét fogadta el ítélezése alapjául. **A III. r. alperest megillető használati díjigényt a szakvélemény alapján 15.570.384.Ft összegben határozta meg.** (2010. évben 10 hónapra 1.807.940.Ft, 2011. év vonatkozásában 2.297.376.Ft, 2012. év vonatkozásában 2.485.584.Ft, 2013. év vonatkozásában 3.296.484.Ft, 2014. év vonatkozásában 3.409.800.Ft, 2015. év négy hónap vonatkozásában 1.136.600.Ft.)

Miután a III. r. alperes használati díj iránti igénye meghaladta a felperesek jogalap nélküli gazdagodás címén fennálló igényét, s a felperesek követelése a beszámítás folytán megszűnt, ezért a keresetet elutasította.

* * *

Az ítélet ellen annak részben történő megváltoztatása és a III. r. alperes 3.468.410.Ft-ban és annak 2011. november 16. napjától számított törvényes kamataiban történő marasztalás iránt a felperesek terjesztettek elő fellebbezést.

Arra hivatkoztak, hogy az adásvételi előszerződés azon rendelkezése, amely kizárja a beruházások ellenértékének felszámítását, nem a teljes beruházásra, hanem csupán az ott felsorolt munkanemekre vonatkoztatható, és csak az ott megjelölt értékhatár erejéig tekinthető **igényérvényesítési korlátnak.** A szerződés ezen rendelkezéseinek meghatározásakor a felek még nem vehették figyelembe a ténylegesen szükséges beruházásokat, hiszen azok mibenlétével a felújítások megkezdéséig nem voltak tisztában.

A III. r. alperes és a .. Kft. közötti adásvételi előszerződés ex nunc hatállyal szűnt meg. A szerződéses szabadság elve alapján azonban nem hagyható figyelmen kívül a felek azon megállapodása, hogy az előszerződés teljesülését a körülmények változása miatt nem kívánták, s ez a bérleti díj fizetésére és a felújítások ellenértékére vonatkozó rendelkezésekre is kiterjed. Ha eltérően kívántak volna rendelkezni a felek, ezt kifejezetten szabályozni kellett volna a megállapodásban. Nem hagyható figyelmen kívül az sem, hogy az előszerződés a III.r. alperes és egy perben nem álló harmadik személy, a .. Kft. között jött létre, annak rendelkezései kiterjesztő jelleggel a felperesekre nem alkalmazhatóak.

Emiatt az értéknövekedés teljes 18.517.015.Ft-os összege figyelembe veendő javukra, és ebbe számítandó be a 15.570.384.Ft összegű használati díj, a különbözeti 2.946.631,-ft megilleti őket.

Ezt meghaladóan kell figyelembe venni a III.r. alperes részére megfizetett **1.650. euró** (521.779.Ft) összegű teljesítést is, mely a használati díjigényt csökkenti, így a III.r. alperes 3.468.410.Ft megfizetésére köteles.

Az üzletrész adásvételi szerződés ugyanis az I. r. felperes 2011. november 15.-i elállása folytán meghiúsult. A meghiúsult szerződés alapján sem vételár, sem kamat címén nem tarthatja meg a III. r. alperes e teljesítést.

Fellebbezés kiegészítésükben eredeti fellebbezési kérelmét elsődleges fellebbezési kérelemként fenntartották. Másodlagos fellebbezési kérelemként a III. r. alperest a felperesek, mint egyetemleges jogosultak javára 1.150.289,-Ft és annak 2011. november 16. napjától számított törvényes kamatai megfizetésére kérte kötelezni. Harmadsorban az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését kérte.

A másodlagos fellebbezési kérelem kapcsán arra hivatkoztak, hogy csak az ingatlan kiürítésre irányuló alperesi felszólításban szereplő 2013.02.28. napját követően kötelezhetőek használati díj megfizetésére. A 2010.03.01. napjától 2013.02.28. napjáig terjedő időszakban - az elsőfokú ítéletben foglaltakkal szemben - ingatlan jóhiszemű jogcím nélküli birtokosai voltak, így a rPtk. 195.§ (2) bekezdése alapján a hasznokért, károkért nem felelnek. Ekként az elsőfokú ítéletben foglaltakkal szemben a keresetbe beszámítható összeg 7.293.470,-Ft-ra csökken, a különbözet 1.150.289,-Ft.

A harmadlagos fellebbezési kérelem kapcsán arra hivatkoztak, hogy 2013.03.01. napjától a 2015.04.30. napjáig terjedő időszakra is legfeljebb a ténylegesen használt ingatlanrészek tekintetében marasztalhatóak használati díjban, a tényleges használat terjedelmét nem tárta fel az elsőfokú bíróság, így azt a felperesek sem tudják megjelölni. **M.I.L.** szakvéleményének használati díjra vonatkozó megállapítása annak valótlan feltételezésén alapul, hogy az ingatlan rendelkezik a kereskedelmi szálláshelyként történő működéshez szükséges engedéllyel. A téves feltételezésre alapított szakvéleményre az ítélet sem alapítható, a valós használati díj meghatározása indokoltá teszi az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését.

* * *

A III. r. alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Rámutatott, hogy a ... Kft. a 6 millió Ft-ot meghaladóan beruházást csak hozzájárulásával végezhetett volna el.

* * *

Az ítélet tábla az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást az alábbiak szerint helyesbíti és egészíti ki:

- A .. Kft. és a felperesek által az ingatlanon elvégzett beruházások összesített költsége 12.659.845.Ft helyett 12.827.045.Ft. Az I. és II.r. felperes által eszközölt beruházások együttes költsége 5.002.105.Ft.
- A .. Kft. beruházásai: fűtési hálózat felújítás 2.801.100.Ft, vízellátás, csatornázás 1.879.890.Ft, festés 3.100.000.Ft, villamoshálózat helyreállítás 43.950.Ft, mindösszesen 7.824.940.Ft.
- Az I. r. felperes költsége: fűtési hálózat felújítása 228.750.Ft, vízellátás, csatornázás 269.765.Ft, villanyszerelés 141.645.Ft, burkolatok 514.080.Ft, erkélyszigetelés 45.000.Ft, területrendezés, parkrendezés 1.590.875.Ft, mindösszesen: 2.790.115.Ft.
- A II.r. felperes költsége: vízellátás, csatornázás 149.020.Ft, burkolatok 514.080.Ft, festés 1.428.890.Ft, szigetelés 70.000.Ft, jakuzzi válaszfalazás 50.000.Ft, mindösszesen: 2.211.990.Ft.

* * *

A felperesek fellebbezése nem alapos.

Az elsőfokú bíróság - a fenti kiegészítéssel és helyesbítéssel - a tényállást helyesen állapította meg és érdemben helytállóan következtetett arra, hogy miután a felpereseket a beruházások alapján megillető összeget meghaladja a III. r. alperes használati díj igénye, így a kereset alaptalan. Az ítélet tábla azonban szükségesnek tartja az elsőfokú ítélet indokolásának alábbi kiegészítését és helyesbítését.

I.

Az elszámolható felperesi beruházások mértéke:

Mindenekelőtt arra mutat rá az ítélet tábla, hogy a tényállás kiegészítésére és helyesbítésére azért volt szükség, mert V.L. igazságügyi szakértői véleménye nem csupán a beruházási költségek összesítése vonatkozásában tartalmazott **számítási hibát** (melyet utóbb a szakértő részben korrigált), hanem az egyes résztelemek összegzése tekintetében sem volt pontos, ezért a pontos értékeket az ítélet tábla a tényállás kiegészítésében már a helyes összesítés szerint tüntette fel. Megjegyzi az ítélet tábla, hogy e korrekció nem a szakértői vélemény szakkérdést érintő érték megállapításait érintette, csupán annak számszaki hibáit.

A felperesek a .. Kft. által eszközölt beruházások vonatkozásában jogutódként léptek fel egy 2009. szeptember 30-án kelt engedményezés alapján, mely minden jelenlegi és jövőbeni felújítási költség engedményezésére vonatkozott.

Helyesen mutatott rá az elsőfokú bíróság, hogy a .. Kft. és a III.r. alperes között létrejött ingatlan adásvételi előszerződés 3.3.c. pontja alapján megvalósított beruházások az előszerződés 3.10.c. pont alapján nem követelhetők a III. r. alperestől, így a .. Kft. sem engedményezhette a költségeket a felperesekre. Az adásvételi előszerződés meghíúsulása esetére a felek a jogviszonyukat bérleti jogviszonynak tekintették (adásvételi előszerződés 3.10.d. pont), ugyanakkor egyértelműen arról rendelkeztek, hogy az éves díjat meghaladó beruházás érvényesítésére a bérlő nem jogosult.

A jogviszony használati jellegét is figyelembe véve a felek az ingatlan adásvételi előszerződést nem felbontották, hanem, ahogy az elsőfokú bíróság is helyesen rámutatott ex nunc hatállyal megszüntették, s a fenti értelmezéssel összhangban a III. r. alperes által megtérítendő beruházásról nem rendelkeztek.

Emiatt kizárólag az I. és II. r. felperes saját jogú beruházásai vehetők figyelembe 5.002.105.Ft költség erejéig.

II.

Az ingatlan értékének növekedése:

Tévesen határozta meg az elsőfokú bíróság az ingatlan forgalmi értéknövekedését 18.517.015.Ft-ban. V.L. igazságügyi szakértő szakvéleményének 6.2. pontja helyes értelmezése alapján a beruházásokra visszavezethető forgalmi értéknövekedés 15.451.400.Ft és nem pedig az elsőfokú bíróság által megállapított 18.517.015.Ft.

Az elsőfokú bíróság által (tévesen) számított összeg a már a beruházások folytán megnövekedett ingatlanforgalmi érték (93.995.000.Ft) 19,7%-ának felel meg. Ugyanakkor a 19,7%-os mérték helyesen akként számítandó, hogy a 15.451.400.Ft-os értéknövekmény arányosítandó a 78.543.600.Ft összegű, a beruházások előtti ingatlan forgalmi értékkel.

Az I-II. r. felperes költekezése a teljes beruházási költség 39%-ának felel meg. (5.002.105.Ft : 12.827.045.Ft = 38,99654) **A forgalmi értéknövekmény ezen beruházásokra eső része 6.026.046.Ft.**

III.

A jogalap nélküli gazdagodás:

A Ptk.361.§ (1) bekezdéséhez kapcsolódó bírói gyakorlat értelmében a jogalap nélküli gazdagodás vonatkozásában **kettős korlát érvényesül**. Az e címen fizetendő térítés nem haladhatja meg a beruházást végző költekezését, ugyanakkor annak felső korlátját képezi a költekezés folytán beállt forgalmi értéknövekedés is.

A bírói gyakorlat szerint a jogalap nélküli gazdagodás alapján az előny visszatérítése nem represszív polgári jogi szankció. A „másnak rovására” törvényi tényállási elem jelentősége nemcsak abban áll, hogy a visszatérítés jogalapi feltétele az, hogy a gazdagodással szemben a másik oldalon bekövetkezzen vagyonsökkenés. Jelentőséggel bír az e címen

érvényesíthető igény mértéke tekintetében az is, hogy a felperesek oldalán milyen tényleges költségek merültek fel. Ezt meghaladó gazdagodásra nem tarthatnak igényt, annak elvonására őket a Ptk. 361. §-ának (1) bekezdése nem jogosítja. Így abban az esetben, ha a keletkezett vagyoni előny nagyobb, mint a ráfordítás, a gazdagodást a felperesek is csak az igazoltan felmerült költségei erejéig követelhetik, mert ennyiben jutott az ő rovásukra vagyoni előnyhöz az III. r. alperes. Ezt meghaladó marasztalás a felperesek oldalán eredményezne gazdagodást. (BDT 2014.3049) (Kúria Pfv.V.21.664/2015/7)

A konkrét esetben ez az elv a felperesek javára (az értéknövekedés és a költség viszonylatában a kisebb összeg) 5.002.105.Ft elszámolását teszi lehetővé, az I.r. felperes vonatkozásában 2.790.115.Ft, a II.r. felperes vonatkozásában 2.211.999.Ft térítendő.

A felperesek a .. Kft. beruházásai vonatkozásában jogutódként léptek fel, így nincs jelentősége annak, hogy az előszerződés a perben nem álló .. Kft. és a III. r. alperes között jött létre. A ... Kft. és a III. r. alperes közötti helyiségbérleti szerződés tartalmára tekintettel nincs jelentősége annak a fellebbezési hivatkozásnak sem, hogy milyen munkálatok figyelembevételével került megfogalmazásra az adásvételi előszerződés azon rendelkezése, mely szerint a beruházások ellenértéke nem követelhető. A ... Kft. 6 millió forintot és a szerződésben részletezetteket meghaladó beruházásait sem lehet a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint elszámolni, mert a beruházásokkal összefüggő igény érvényesítését generálisan kizárja a felek megállapodása. (3.10. c. pont)

Helyesen mutatott rá az elsőfokú bíróság, hogy további, a használati díjat csökkentő tétel nem számolható el a felperesek javára. A foglaló vonatkozásában az elszámolás hiányát már a fellebbezés sem sérelmezte, míg az 1.650. euró összegű kifizetés vonatkozásában amiatt alaptalan a felperesi fellebbezés, mert ezt az összeget az üzletrész adásvételi szerződés teljesítéseként az I. r. felperes az I. és II. r. alperes részére kellett, hogy megfizesse. Emiatt a beszámítás rPtk.296.§ (1) bekezdése szerinti feltételei közül hiányzik a felperesek és a III. r. alperes vonatkozásában az a feltétel, hogy a követelések egymással szemben fennállóak lennének.

Nem osztotta a másodlagos fellebbezési kérelem kapcsán az ítéletábra azt a felperesi érvelést, hogy a felperesek csak a kiürítésre irányuló alperesi felszólításban szereplő 2013.02.28. napjától kötelezhetőek használati díj megfizetésére, mert azt megelőzően az ingatlan jóhiszemű jogcím nélküli birtokosai voltak.

A jó-, vagy rosszhiszeműség a Ptk. szabályozásában mindenkor a magatartás szubjektív minőségeként a birtokló tudatállapotára utal. Jóhiszeműnek tekintendő az a birtokos, aki a fennálló jogi helyzettel ellenkező valóságról nem tud, és a körülmények alapján nem is kell tudnia, ezzel szemben rosszhiszemű birtokosnak tekintendő az, aki a látszattal ellenkező valóságos tényállást ismeri, vagy a körülményekből tudnia kell, hogy a birtoklásra jogcímmel nem rendelkezik. (Debreceni Ítéletábra Pf. 2. .../2009/4)

Az I. r. felperes reménybeli jogán maradt az ingatlanban a ... Kft. és a II.-III. r. felperes. Az I. r. felperes a beruházások ismertetében vállalt az ingatlan kiürítésére kötelezettséget arra az esetre, ha nem tudja határidőben megfizetni az üzletrész vételárát és a szerződés nem lép

hatályba, akkor kiüríti az ingatlant. A teljesítés elmaradása folytán az üzletrész adásvételi szerződés nem lépett hatályba, a nyilvánvalóan rosszhiszemű birtokossá vált az I-III. r. felperes, nem hivatkozhat alappal - ezt kizáró körülményként - egy minden alapot nélkülöző ráépítési igényre.

A harmadlagos fellebbezési kérelem kapcsán rámutat az ítéltábla, hogy a felperesek az elsőfokú eljárásban elfogadták a szakértői véleményt, nem kérték annak kiegészítését, így a csupán a másodfokú eljárásban előterjesztett bizonyítási indítványuk teljesítését a Pp.235.§ (1) bekezdése kizárja, erre alapítottan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére az ítéltábla nem látott lehetőséget.

A fellebbezésben feltüntetett 18.517.015.Ft helyett csupán 5.002.105.Ft vehető a felperesek javára figyelembe, ezt a III. r. alperes javára megállapítható 15.570.384.Ft összegű használati díj meghaladja, annak összege nem csökkenthető, így a felperesi fellebbezés alaptalan.

A fentiekre tekintettel az ítéltábla a Pp.253.§ (2) bekezdése alapján rendelkező részben foglaltak szerint határozott.

A fellebbezési eljárásban is vesztes felperesek a Pp.78.§ (1) bekezdése alapján kötelesek a III.r. alperes másodfokú eljárási költségeinek megtérítésére, mely a III.r. alperest képviselő ügyvéd 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdés a/ pont, 3.§ (5) bekezdés és 4/A.§ alapján meghatározott ügyvédi munkadíjból áll.

A 3.468.410.Ft fellebbezési perérték után a felperesek részére engedélyezett személyes illetékfeljegyzési jog folytán feljegyzett illeték megfizetésére a pervesztes felperesek egyetemlegesen kötelesek a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) és 15.§ (1) és (3) bekezdése alapján.

G y ő r , 2016. november 23.

Dr. Szalai György sk. a
tanács elnöke

Dr. Mészáros Zsolt sk.
előadó bíró

Dr. Ferenczy Tamás sk.
bíró

A kiadmány hitelül
kiadó: