

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.21.779/2017/8.

A tanács tagjai: Dr. Molnár Ambrus a tanács elnöke, Dr. Madarász Anna előadó bíró, Dr. Magosi Szilvia bíró

A felperes:

A felperes képviselője: Dr. Rajnai Gábor ügyvéd

Az alperes:

Az alperes képviselője: Dr. Szabó Ügyvédi Iroda , ügyintéző: Dr. Szabó Zsolt ügyvéd)

A per tárgya: megbízási díj

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: alperes (53. sorszám)

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma: Pécsi Ítéltábla Gf.IV.40.008/2017/4.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma: Zalaegerszegi Törvényszék 4.G.40.069/2015/48.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.
- Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 200.000 (kétszázezer) forint felülvizsgálati költséget.
- A le nem rótt 3.500.000 (hárommillió-ötszázezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [1] A felperes 2015. szeptember 7. napján előterjesztett, majd módosított keresetében 48.258.335 forint, ennek 2011. október 25. napjától számított késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni az alperest elsődlegesen megbízási szerződésből eredő megbízási díj és az ügy ellátásával felmerült költség, másodlagosan a teljes összeget megbízás nélküli ügyviteli tevékenység ellenértéke, harmadlagosan felelős őrzés költsége címén. Előadta, hogy a felperes és az alperes jogelődje között 1995. január 5. napján ingatlan adásvételi szerződés jött létre a helyrajzi számú, természetben . (jelenlegi cím: .) szám alatti ingatlanra. Az adásvételi szerződéstől a felperes 1999. február 10. napján elállt, így azt visszamenőleges hatállyal megszüntette. A szerződés megszüntetéséből eredő

kárai megtérítése érdekében pert kezdeményezett, és e perben 2008. április 15. napján meghozott jogerős ítélet (Fővárosi Ítéltábla 5.Pf.20.200/2008/6.) kötelezte a felperest, hogy kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja át az alperesnek. A jogerős ítélet alapján az alperesnek kötelezettsége keletkezett az ingatlan átvételére. A felperes több alkalommal felajánlotta a birtokbaadást, e tárgyban a felek levelezést folytattak, és a felperes jelezte a felelős őrzéssel kapcsolatos költségeit, többször készített részletes kimutatást. 23.223.916 forint közüzemi költséget fizetett meg, melyből az ingatlan bérlőitől 7.434.345 forint megtérült, míg a meg nem térült rész 15.789.562 forint. Ezen felül 31.388.336 forint költsége keletkezett az ingatlan működtetése során alkalmazott személyek alapbére és ennek járulékai erejéig. Az ingatlan egyes részeinek bérbeadása folytán mindösszesen 16.765.460 forint bérleti díj folyt be, mely összeggel az alperes felé elszámolni köteles, a felelős őrzés költségével szemben beszámítandó. A felelős őrzés időtartama alatt a felperes használt egy 70 m² alapterületű irodahelyiséget. Ennek ½ része után 1000 forint/m²/hó használati díj és negyvenkét hónap használat alapulvételével 1.470.000 forint beszámítását szintén vállalta. (Azért a helyiség alapterületének csak egy része használatát kívánja beszámítani, mert azt egyébként a felelős őrzői tevékenységhez használta.) Bár nem lett volna feladata, a megbízás nélküli ügyvitel szabályai (régi Ptk. 484. §) alapján a bérleti szerződések fenntartása érdekében folyamatos tevékenységet végzett, ami az alperes érdekének és feltehető akaratának megfelelt. Megjegyezte, hogy az alperes ez ellen soha nem tiltakozott. Mindezek alapján a régi Ptk. 479. § (1) bekezdése szerint megbízási díjra tarthat igényt. Az alperes 2010 októberében egy vállalkozási szerződéstervezetet juttatott el hozzá, ami 1.400.000 forint/hó+áfa vállalkozói díjat tartalmazott. Bár ezt a felek nem írták alá, de támpontul szolgál a díj vonatkozásában. Az üzemeltetési tevékenység keretében értékelni kell a bérleti jogviszonyok kezelését, az egyes bérleti jogviszonyok megszüntetésével, létesítésével járó teendőket, a bérlők által használathoz kapcsolódó karbantartási és takarítási munkákat, portaszolgálat fenntartását, adminisztratív tevékenységet és a hatóságokkal való kapcsolattartást. Mindez negyvenkét hónapra a személyi költségekkel való csökkentéssel 27.411.664 forint megbízási díjat eredményez (régi Ptk. 486. § (2) bekezdés). 2008. április 15. napján az ingatlanon fennálló bérleti szerződéseket a felperes kötötte meg a bérlőkkel, ugyanakkor a bérleti szerződésekkel az alperes vált jogosítottá. Az alperes jelen perben tett nyilatkozatával ellentétben szóban és írásban is a bérleti szerződések fenntartására utaló magatartást tanúsított. Még a 2011. október 19-i alperesi irat is kifejezetten elismerte és tudomásul vette a felperesi üzemeltetés tényét, és hogy az ingatlan további üzemeltetése fontos a számára. Ekkor a felperes felelős őrzői pozícióját is megállapította. Hivatkozott arra, hogy magatartása mindvégig az elszámolásra és az ingatlan átadására irányult, de erre az alperes részéről nem volt hajlandóság. Az alperes különböző határidőkkel számos alkalommal kérte, hogy a felperes munkálja ki a költségeket, ennek - figyelembe véve az alperes észrevételeit - eleget tett. Az alperes üzemeltetés fenntartására irányuló szándéka alapján azt az álláspontot fogalmazta meg, hogy a felek között a megbízási szerződés alperes ráutaló magatartásával létrejött (régi Ptk. 216. § (1) bekezdés) azzal, hogy jogszabály a szerződés írásba foglalását elő sem írta.

- [2] Az alperes permegszüntetési indítványára előadta, hogy nincs relevanciája annak, ki az ingatlan tulajdonosa. Az elévülési kifogásra kifejtette, hogy az elévülést az alpereshez intézett felszólításai megszakították (régi Ptk. 327. § (1) bekezdés). Ilyenként a 2008. augusztus 11., 2009. szeptember 7., 2010. október 29. és 2012. augusztus 9. napján kelt irataira hivatkozott, melyekben felhívta az alperest az átadási és elszámolási kötelezettség teljesítésére.
- [3] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Kifogásolta, hogy a felperes ellene kezdeményezett pert, holott az ingatlannak csak 3115/3337 arányban tulajdonosa a Magyar Állam, és ebből a tulajdoni hányadból is 2923/3337 arány áll az alperes kezelésében. Nem áll perben egyik tulajdonos sem (Magyar Állam, Kft.), illetve a másik vagyonkezelő. Erre tekintettel a per megszüntetését kérte. Elévülési kifogást terjesztett elő valamennyi 2010. augusztus 24. napja előtt

keletkezett perben érvényesített követelés tekintetében, minthogy a felperes a peres igényét csak 2015. augusztus 24-én érvényesítette. Vitatta a 15.789.562 forint követelés jogalapját ésösszepszerúségét. Ezek a költségek nem merültek volna fel, ha a felperes nem „üzemelteti” az ingatlant, amire sem joga, sem kötelessége nem volt. Úgyszintén vitatta a 31.388.336 forintban meghatározott személyi alapbérek és járulékai vonatkozásában a követelés jogalapját ésösszepszerúségét. A felelős őrző a dolgot nem használhatja, kivéve amennyiben a használat a dolog fenntartásához szükséges. A felelős őrzéshez nem volt szükség 5-6 fő munkaviszony keretében, teljes munkaidőben történő foglalkoztatására, ezek a kiadások a felperes törvényi tilalom ellenére végzett használatára visszavezethető szükségtelen kiadások. A 16.765.460 forint bérleti díj beszédésével kapcsolatban a felperes vállalta az elszámolást. Vitatta, hogy a felperesnek csak 35 m² után kellene használati díjat fizetnie, a teljes alapterület után és a teljes használati időre tartozik a felperes ezt megfizetni. Állította, annak ellenére, hogy a birtokbaadás 2011. október 24-én megtörtént, a felperes ezt követően is használta az ingatlant. Vitatta a megbízás nélküli ügyvitelből eredő díjigényt jogalapjában ésösszepszerúségében is. Álláspontja szerint a felperes saját felróható magatartására, a régi Ptk. 196. § (2) bekezdésében írt tilalomba ütköző eljárására kíván jogot alapítani. A felperes nem volt sem jogosult, sem köteles az ingatlant használni, erről tudomása volt, az alperes hozzájárulását nem kérte. A felperes hasznosítási bevételei és a továbbszámolt közüzemi költségek alig haladják meg az általa kifizetett közüzemi díjakat, vagyis a felperes költségeinek fedezetét nem tudta kitermelni az ingatlanból. Felelős őrzőként a költségek minimalizálására kellett volna törekednie, fel kellett volna mondania a bérleti szerződéseket, és legfeljebb az állagmegóváról gondoskodni a birtokbaadásig. A régi Ptk. 486. § (3) bekezdése, 487. §-a alapján a felperes megbízási díjra nem tarthat igényt, az esetleges kárát a régi Ptk. 196. § (2) bekezdése folytán viselnie kell. Hangsúlyozta, hogy a felperes ignorálta az ügyben keletkezett bírósági ítéletet, ami alapján az ingatlant el kellett volna hagynia, a tevékenységét be kellett volna szüntetnie. Tagadta, hogy ráutaló magatartással bizonyos körülményeket elfogadott volna.

Az első- és másodfokú ítélet

- [4] A Zalaegerszegi Törvényszék 2017. január 11. napján meghozott 4.G.40.069/2015/48. számú ítéletével kötelezte az alperest, hogy az ítélet jogerőre emelkedésétől számított tizenöt napon belül fizessen meg a felperesnek 48.258.335 forintot, ennek 2011. október 25. napjától számított a kifizetés napjáig járó a késedelemmel érintett egyes naptári féléveket megelőző napon érvényes jegybanki alapkamat hét százalékkal növelt mértékű kamatát, valamint 2.377.600 forint perköltséget. Rendelkezése szerint az állam által előlegezett kereseti illetéket az állam viseli.
- [5] Ítélete indokolásában kifejtette, a felperesnek kellett bizonyítania a megbízási szerződés létrejöttét, ennek hiányában az üzemeltetés helyénvaló voltát, vagy a jogalap nélküli gazdagodás tényét, mindezek mellett őt terhelte a követelés összegének alátámasztása is. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felperes a megbízási szerződés létrejöttét nem tudta bizonyítani, azonban azt sikerrel bizonyította, hogy az üzemeltetés (őrzés, használat és hasznosítás) megfelelt az alperes érdekének és feltehető akaratának. A felperes a megbízási szerződés ráutaló magatartással való létrejöttét állította, a ráutaló magatartás azonban a szerződéskötés körében csak akkor állapítható meg, ha valamely magatartásból a másik félnek egyértelműen fel kell ismernie a szerződési akaratot. Amennyiben a felek magatartása önmagában vagy a korábbi tárgyalásokkal együtt nem fejezi ki a megegyezést a szerződés lényeges pontjaiban, a szerződés létrejötte nem állapítható meg. A hallgatás önmagában beleegyezésnek nem minősül. A felek közötti levelezés alapján az elsőfokú bíróság csak azt állapíthatta meg, hogy az alperes három hónapos üzemeltetés ellátására irányuló szerződésmintát küldött a felperesnek, majd a felperes ajánlatot tett a három hónapos üzemeltetésre, amire választ nem kapott. Ennél több, vagyis a díjat is magában foglaló beleegyező akaratot kifejező ráutaló magatartás az alperes részéről nem állapítható meg, amit az alperes tanúként kihallgatott volt

irodavezetőjének és műszaki menedzserének vallomása is alátámasztott.

- [6] Habár a megbízási szerződés létrejöttét a felperes nem tudta bizonyítani, a felek közötti levelezés és a kihallgatott tanúk vallomásai aggálymentesen alátámasztották az üzemeltetés (hasznosítás) helyénvaló voltát. Az alperes abból indult ki, hogy a felperesnek az üzemeltetéssel - hiszen az veszteséges volt - fel kellett volna hagynia, a bérleti szerződéseket meg kellett volna szüntetnie, és legfeljebb a minimális állagmegóvás iránt kellett volna intézkednie. Ez a költségminimalizálás felelt volna meg a racionális, okszerű, gazdaságilag is indokolt gazdálkodás elveinek. Ezt az álláspontot azonban mind a volt irodavezető, mind a műszaki menedzser tanúvallomásával meggyőzően cáfolta. A felek közötti levelezés tartalma ezen felül bizonyította, hogy az alperes az üzemeltetés veszteséges voltáról mindvégig tudott, minden lényeges üzemeltetési kérdésről őt a felperes tájékoztatta, ehhez képest az alperes éveken át tartó hasznosítás során egyetlen alkalommal sem kérte a bérleti szerződések megszüntetését, az őrzés, hasznosítás minimális mértékűre szorítását, és saját maga is tisztában volt azzal, a bérleti szerződések fenntartása melletti hasznosítás tényéből kiindulva kell majd a feleknek egymással elszámolniuk. Az alperesnek már 2008-ban lehetősége és kötelezettsége is lett volna a birtokbavétel, e kötelezettségét 2011. október végéig kizárólag azért nem teljesítette, mert centralizált munkaszervezete miatt lassú volt az ügyintézése, illetve másik üzemeltetőt csak ekkor talált.
- [7] A követelés összegének bizonyítása érdekében az elsőfokú bíróság felperesi indítványra szakértői bizonyítást folytatott le. A szakértő kidolgozta a felperes ráfordításait, illetve a hasznosítás jutalékát (hasznát) is magában foglaló üzemeltetési ellenértéket, amit 1.250.000 forint/hó összegben határozott meg. Az alperes a szakértői véleményt vitatta, de a szakértő meghallgatását nem kérte, hanem másik szakértő kirendelésére tett indítványt. Erre az elsőfokú bíróság nem látott lehetőséget, mivel a kirendelt szakértő rendelkezett a szükséges szakértelemmel, véleménye ellentmondásmentes és hiánytalan volt, és azt nem befolyásolta, hogy általa elismerten közgazdasági szempontú vállalatgazdálkodási kérdésekben más szakértőkkel konzultált. Ezért az elsőfokú bíróság a másik szakértő kirendelésére vonatkozó indítványt elutasította.
- [8] A régi Ptk. 484. §-a, 485. § (1), 486. § (2) és 478. § (1) bekezdésére figyelemmel a felperes keresetét megalapozottnak találta. A felperes kötelmi jogi igényt érvényesített, a követelésének jogalapját az elsőfokú bíróság által helyénvalónak ítélt megbízási nélküli ügyvitel (ingatlan hasznosítás) teremtette meg. A kötelmi jogi követelés kizárólag az alperes által kezelt ingatlanrészt érintette, ezért nem volt szükséges sem a tulajdonostárs, sem a másik vagyongazdálkodó perben állása. A jogi személy alperest vagyongazdálkodóként tulajdonosi kötelezettségek terhelik, ezáltal nem hivatkozhat sem a perbeli legitimáció hiányára, sem permegszüntetési okra. Ezért ez utóbbira irányuló kérelmét az elsőfokú bíróság elutasította.
- [9] Amíg a felek közti átadás-átvétel nem valósult meg, a felperes menthető okból nem érvényesíthette igényét a teljes peres időszakra, másrészt már 2009-ben, illetve ezt követően számos alkalommal felszólította az alperest az elszámolás lefolytatására, az abból fakadó követelése megfizetésére. Ezért az alperes elévülési kifogása (rég. Ptk. 326. § (2), 327. § (1) bekezdése) nem volt megalapozott.
- [10] A hasznosítás folytatása megfelelt az alperes érdekének és feltehető akaratának, ezen felül az alperest károsodástól is megóvta, lévén a kárvisszatérítések hiányában az épület állagában bekövetkező, illetve a tulajdonostársnál és a bérlőnél jelentkező károkért az alperesnek kellett volna helytállnia. A felperest ezért a megbízott jogállása illeti meg, megbízási díjra jogosult az ügyvitel negyvenkét hónapjára, melynek összegét módosított keresetében a szakértői véleményre figyelemmel helyesen számította. Mindezek alapján kötelezte az elsőfokú bíróság az alperest 48.258.335 forint megfizetésére.
- [11] A késedelmi kamatról a régi Ptk. 301/A. § (2) bekezdése, a perköltségről a Pp. 78. § (1) bekezdése, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdése alapján határozott.

- [12] Az ítélet ellen az alperes fellebbezett.
- [13] A Pécsi Ítéltábla 2017. május 17. napján meghozott Gf.IV.40.008/2017/4. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Kötelezte az alperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg a felperesnek 1.046.300 forint másodfokú perköltséget.
- [14] Ítélete indokolásában a tényállást kiegészítette az elsőfokú eljárás iratai alapján. Ismertette a 2010. november 10. napján megküldött vállalkozási szerződéstervezet 2.1. pontját (üzemeltetői szolgáltatások) 2.2. pontját (üzemeltetői tevékenység részletezése), 2.3. pontját (karbantartási feladatok). Rögzítette, hogy a 2011. október 19. napján kelt e-mailben az alperes kijelentette: „Biztosítjuk Önöket arról, hogy az elszámolás meg fog történni.” A 2011. október 19. napján kelt levélben az alperes kifejtette, hogy a 2007. évi bírósági döntés óta általa az ingatlanrész birtokbavétele nem történt meg, és azóta a felperes mint felelős őrző gondoskodik az épület üzemeltetéséről. A felek között az üzemeltetési szerződés végül az alperes centralizált döntési rendszere miatt nem jött létre. A 2012. április 5. napján kelt levélben az alperes kifejezetten utalt arra, hogy a felperes, mint az ingatlan üzemeltetője, felelős őrzője küldte meg részére a 2008. május és 2011. október között az ingatlannal kapcsolatosan keletkezett kiadásokat, bevételeket kimutató táblázatokat, az ezeket alátámasztó számlákat, és utalt arra, hogy az elszámolás még nem történt meg.
- [15] A felperes nem a teljes ingatlant működtette, nem komplex szolgáltatást végzett, hanem részfeladatokat látott el. Ezek a következők voltak: biztosította az ingatlan részbeni működését, a meglévő bérlőkkel a számlázási, kapcsolattartási feladatokat ellátta, szervezte, ellátta a biztonsági szolgáltatást és a portaszolgálatot, biztosította a közösen használt helyiségek takarítását, a közüzemi szolgáltatókkal tartotta a kapcsolatot, a díjakat időben befizette, épületgépészeti rendszerek rutinszerű ellenőrzését ellátta, az apró hibákat javította, probléma esetében jelzett a tulajdonos felé. A felperes ténylegesen végzett üzemeltetési tevékenységének reális havi díja (őrző-védő tevékenység, gondnoki tevékenység, munkafolyamat irányítási tevékenység ellátása) a ténylegesen kifizetett bér és járulécai alapulvételével 1.250.000 forint volt. A másodfokú bíróság által kiegészített tényállásra is figyelemmel az elsőfokú bíróság helyes döntést hozott.
- [16] Helyes megállapításnak minősítette, hogy az elsőfokú bíróság alaptalannak tartotta az alperes elévülési kifogását. A régi Ptk. 327. § (1) bekezdése szerint a követelés teljesítésére irányuló írásbeli felszólítás az elévülést megszakítja. A felszólítás tartalmi feltételeiről a törvény nem rendelkezik. A bírói gyakorlat az elévülés megszakadását kiváltó hatást olyan felszólítás esetén ismeri el, amely tartalmazza azokat az adatokat, amelyek alapján a kötelezett a vele szemben támasztott követelést kétségtelenül azonosítani tudja (BH 2014.106.). A felperes 2010. május 31. napján a bevételekkel nem fedezett ráfordítás megfizetését, 2010. június 4. és augusztus 18. napján az elszámolás, számlázás érdekében az alperes intézkedését kérte. 2010. október 29-én szintén a költségei elszámolását, 2013. szeptember 3-án pedig a kimutatott költségek megtérítését kérte. Felhívásai egyértelműen tartalmazták azokat az adatokat, amelyek alapján az alperes a vele szemben támasztott követelést kétségtelenül azonosítani tudta, ezért a felszólítások elévülés megszakítását kiváltó hatása folytán a kereset előterjesztéséig az elévülés nem következett be.
- [17] Tévesnek minősítette az alperesnek a passzív perbeli legitimáció hiányára történő hivatkozását és azt, hogy a jogvita a tulajdonosok és a másik vagyonkezelő perben állása nélkül nem bírálható el. Az alperes a 2007. évi CVI. törvény 3. § (1) bekezdése szerint az államot megillető tulajdonosi jogok és kötelezettségek összességét gyakorolja. A 23. § (1) bekezdése értelmében a tulajdonosi joggyakorló az állami vagyonnal maga gazdálkodik vagy szerződés alapján hasznosításra átengedi, illetőleg vagyonkezelésbe, haszonélvezetbe adja. A 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (8) bekezdése szerint vagyonkezelőként megilletik a tulajdonos jogai és terhelik a tulajdonos kötelezettségei. A felperes az alperessel mint a tulajdonosi jogok gyakorlójával szemben, a tulajdonosi jogok

részjogosítványait képező birtoklás, használat, hasznok szedése joga kapcsán érvényesített igényt, ezért az alperes passzív perbeli legitimációja fennáll. A felperes nem tulajdoni igényt érvényesített, ezért keresete elbírálásához nem volt szükség a tulajdonosok vagy a másik vagyonkezelő perben állására.

- [18] Az alperes tévesen és rosszhiszeműen hivatkozott arra, hogy a felperesnek fel kellett volna hagynia az ingatlan birtoklásával, hasznosításával. A felek közötti levelezés tartalmából egyértelműen levonható volt a következtetés, az alperes elfogadta, hogy a birtokbaadásig a felperes üzemelteti az ingatlant, kifejezetten kérte a felperes türelmét, amiért a birtokbavételre időben nem került sor, a felperest maga is üzemeltetőnek tekintette (2011. október 19-i és 2012. április 5-i irat), tárgyalt a felperessel arról, hogy az üzemeltetést milyen szerződési feltételekkel vállalja, üzemeltetési szerződéstervezetet küldött a felperesnek. Az alperes szándéka, igénye egyértelműen az ingatlan felperes általi folyamatos üzemeltetésére irányult, és bevételekkel nem fedezett költségek elszámolásáról biztosította a felperest. A felperes mint másik fél okkal bízhatott az alperes korábbi magatartásában, mely magatartás az új Ptk. 1:3. § (2) bekezdése értelmében a jóhiszeműség és tisztesség követelményét sérti, így az arra való hivatkozása, hogy a felperesnek az üzemeltetéssel, hasznosítással fel kellett volna hagynia az új Ptk. 1:5. § (1) bekezdése szerinti, a törvény által tiltott joggal való visszaélésnek minősül.
- [19] A felperes megbízás nélküli ügyvivő volt, mivel idegen ügyben - az alperes ügyében - az alperes érdekének szolgálatában járt el, és az ügy ura (az alperes), valamint a felperes között nem állt fenn olyan jogviszony, amely alapján a felperes az alperes nevében eljárásra jogosult vagy köteles lett volna. A felperes nem pusztán felelős őrzője volt az ingatlannak, nem pusztán birtokolta azt, hanem aktív üzemeltetési tevékenységet fejtett ki, azaz az alperes ügyében járt el, mégpedig az alperes érdeke és feltehető akarata szerint. Az alperes által megküldött, a tényállásban részletesen rögzített tartalmú üzemeltetési szerződéstervezet egyértelműen bizonyítja az alperes szándékát és érdekét.
- [20] Helyesen állapította meg mindezek alapján az elsőfokú bíróság azt is, hogy a felperes beavatkozása helyénvaló volt, és ezért a régi Ptk. 486. § (2) bekezdése szerint megbízási díjra tarthat igényt, és helyesen állapította meg az igazságügyi szakértői vélemény alapján a díj összegét is. A szakértő a megbízási díjat a költségek alapján határozta meg, ehhez az igazságügyi könyv- és ingatlanforgalmi szakértő a szükséges kompetenciával rendelkezett, ezért szükségtelen volt gazdálkodási szakértő kirendelése. Nem azt kellett vizsgálni a perben, hogy a működtetés gazdaságilag indokolt, okszerű, racionális volt-e. Az alperes a korábban már kifejtettek szerint nem hivatkozhat alappal arra, hogy a felperesnek fel kellett volna hagynia a birtoklással. Nem jelenti a közvetlenség elvének sérelmét és a szakvélemény értékelését sem befolyásolja, hogy az igazságügyi szakértő konzultált pénzügyi szakértővel. Hogy a szakértő honnan szerzi be az ismereteit, közömbös a szakvélemény értékelése szempontjából, a szakértővel szembeni kritérium az, hogy a szakkérdéseket ismerje, és az általa előadottakat, mint saját legjobb meggyőződését közölje a bírósággal.
- [21] Az alperes tehát az elsőfokú bíróság helyes döntése szerint a felperes által végzett tevékenység díjának megtérítésére a régi Ptk. 486. §-ára figyelemmel a 478. § (1) bekezdése alapján köteles. Alaptalan volt az alperesnek a régi Ptk. 196. § (2) bekezdésére történő hivatkozása, e jogszabályhelynek csak akkor lett volna jelentősége, ha a használat alatt bekövetkezett kár a per tárgya, ilyen igény azonban nem volt.
- [22] A perköltség tárgyában a Pp. 78. §-a, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet és a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a alapján határozott.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [23] Az alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését kérte és elsődlegesen a jogszabályoknak megfelelő határozattal a kereset elutasítását, másodlagosan a másodfokú bíróság utasítását a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára. Álláspontja

szerint a jogerős ítéletben megállapított tényállás részben megalapozatlan és iratellenes, téves következtetéseket vont le, és mindkét fokon eljáró bíróság az eljárás lényeges szabályait megsértette. Anyagi jogszabálysértésként az elévüléssel kapcsolatos okfejtésre hivatkozott. A felperes valamennyi 2010. augusztus 24. napja előtt keletkezett és perben érvényesített követelése a régi Ptk. 324. § (1) bekezdése alapján elévült, azok bírósági úton nem érvényesíthetők. Az első- és másodfokú bíróság az elévülési kifogást jogszabálysértő módon utasította el. Az elsőfokú bíróság e körben az indokolási kötelezettségének sem tett eleget. A másodfokú bíróság az elévülés megszakadását állapította meg hivatkozva a felperes felhívásaira, azonban nem vette figyelembe, hogy a felperes felhívásaiban és a keresetében foglalt követelés jogalapja ésösszege is különböző. A jogerős ítélet az alperest 48.258.335 forint és járulékaik erejéig marasztalta, ami a megbízás nélküli ügyvitel díját is tartalmazta. Ezzel szemben a felperesi felhívások a megbízás nélküli ügyvitel, azaz „ingatlanhasznosítás” haszna tekintetében semmilyen követelést nem támasztottak, így az ezzel kapcsolatos elévülés sem szakadhatott meg. Ezzel szemben a másodfokú ítélet is az üzemeltetési tevékenység reális havi díjaként 1.250.000 forintból indult ki. Az elszámolás lefolytatására irányuló felszólítás vagy egyenlegközlés álláspontja szerint nem alkalmas az elévülés megszakítására. Egyébként is vizsgálni kellett volna a felszólítások alperes részére való megérkezését, amit az eljáró bíróságok elmulasztottak, illetve ezzel kapcsolatban a felperesnek nem is volt bizonyítási indítványa.

- [24] A felperes a alperes neve ellen indított pert. Kereseti kérelmében előterjesztett kötelmi jogcímeiken az alperes mint a Magyar Állam képviselőjében eljáró tulajdonosi joggyakorló ellen nem indíthatott volna pert, az alperes nem rendelkezik perbeli legitimációval. A perbeli legitimáció hiánya anyagi-jogi kérdés, azaz már az elsőfokú bíróságnak érdemben el kellett volna utasítani a keresetet a 2007. évi CVI. törvény 3. § (1) bekezdésére és a régi Ptk. 28. § (1) bekezdésére figyelemmel. A másodfokú bíróság tévesen értelmezte az alperes perbeli legitimációval kapcsolatos kifogását is, aminek lényege nem annak vitatása volt, hogy a tulajdonosi joggyakorló az alperes, hanem annak állítása, hogy a felperesnek a Magyar Államot kellett volna perelnie. Ettől független az a kérdés, hogy a Magyar Állam perbeli képviselőjét a tulajdonosi joggyakorló alperes látta volna el.
- [25] A bíróságok tévesen értékelték a körülményt, miszerint a felperes ignorálta azt a bírósági ítéletet, ami alapján neki az ingatlant el kellett volna hagynia, és az ott végzett tevékenységét be kellett volna szüntetnie. E helyett a felperes az ingatlant minden jogalap nélkül tovább hasznosította, és ez a per arról szól, hogy ezt „szívességgént” beállítva igyekszik jelentős perbeli követeléséhez hozzájutni. Nincsen és a felperes sem jelölt meg olyan jogszabályi hivatkozást, ami ezt megengedné. A régi Ptk. 196. § (2) bekezdése alapján a felelős őrzés tartama alatt a felelős őrző a dolgot nem használhatja, kivéve, amennyiben a használat a dolog fenntartásához szükséges. A felelős őrzéshez nem lett volna szükség 5-6 fő munkaviszony keretében teljes munkaidőben történő foglalkoztatása, ezen kiadások a felperes törvényi tilalom ellenére végzett használatára visszavezethető szükségtelen kiadások. Az elsőfokú bíróság nem is foglalkozott a felelős őrzés szabályaival, a felelős őrző jogállásával, vizsgálódása csupán a megbízás nélküli ügyvitel szabályaira szorítkozott. A másodfokú bíróság megállapította, hogy a felperes nem pusztán felelős őrzője volt az ingatlanoknak, hanem aktív üzemeltetési tevékenységet fejtett ki. Éppen ez az aktív üzemeltetési tevékenység az, ami a Fővárosi Ítélet előzményi perben meghozott jogerős ítélete és a régi Ptk. 196. § (2) bekezdése alapján tilos lett volna, a felperes azonban ebből eredően érvényesít követelést. Az eljáró bíróságok tehát ignorálták és lerontották ezt az ítéletet, ami világosan tartalmazza a felperes elhagyási és átadási kötelezettségét. A felperes jelen perben azáltal kíván vagyoni előnyhöz jutni, hogy a jogerős ítéletben foglaltakat nem teljesítette. A másodfokú bíróság tévesen állapította meg, hogy az alperes eljárása az új Ptk. konkrétan meghatározott rendelkezésébe ütközik, mert a felek jogviszonyára a régi Ptk. az irányadó. Az alperesnek az a magatartása, hogy a felperes megkereséseire „hallgatott” egy már megtörtént hasznosítás, használat tekintetében nem minősül hozzájárulásnak, utólagos jóváhagyásnak. A másodfokú bíróság tévesen

értékelte mindezek alapján a vállalkozási szerződéstervezetet és az egyéb levelek jelentőségét. Ezért a felülvizsgálati eljárásban is helye lehet a felülmérlegelésnek. A másodfokú bíróság a peres felek tételes jogszabállyal rendezett jogviszonyát értékelte alá nem írt szerződéstervezetek és levelezés tetszőlegesen kiragadott mondatai alapján, ami jogszabálysértő.

- [26] Eljárásjogi szabálysértésként hivatkozott arra, hogy a felperes kizárólag az alperes ellen indított pert, az ingatlan azonban nem az alperes tulajdonában van, és az ingatlannak csak egy meghatározott tulajdoni hányada tartozik a vagyionkezelésébe. Egyik tulajdonos sem áll perben, és a felperes csak az egyik tulajdonos tulajdonosi joggyakorlójával és részbeni vagyionkezelőjével szemben indított pert. Az ingatlan osztatlan közös tulajdonban áll, ezért téves az az elsőfokú bírósági okfejtés, ami alapján a per kizárólag az alperes által vagyionkezelt részt érintette. A régi Ptk. 140. § (1) bekezdése alapján minden tulajdonostárs jogosult a dolog birtoklására és használatára. A másodfokú bíróság álláspontja szerint a felperes nem tulajdoni igényt érvényesített, ezért keresete elbírálásához nem volt szükséges a tulajdonosok és a másik vagyionkezelő perben állása sem. Figyelmén kívül hagyta e körben a régi Ptk. 140. § (1) bekezdését, de megsértette a 99. § azon szabályát is, ami a tulajdonos teherviselési kötelezettségéről rendelkezik. Mindezek alapján az eljáró bíróságok a Pp. 157. § a) pontja alapján alkalmazandó 130. § (1) bekezdés e) pontja ellenére a per megszüntetését jogszabálysértő módon mellőzték.
- [27] A per alapkérdése alperesi álláspont szerint az volt, hogy a felperes tevékenysége gazdaságilag indokolt, okszerű, racionális volt-e. Az alperes álláspontja, hogy e releváns kérdések eldöntése nem tartozott a kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi és könyvszakértő kompetenciájába, mivel ezek ingatlan- és vagyongazdálkodási szakértői feladatot képeznek. Az elsőfokú bíróság tehát jogszabálysértő módon járt el, amikor olyan szakértőt rendelt ki, aki kellő kompetenciával nem rendelkezett. A kirendelt szakértő nem jelezte, hogy pénzügyi igazságügyi szakértővel „folyamatosan konzultált” a szakvélemény elkészítésekor, különösen ami a „közgazdasági szempontú vállalatgazdálkodási kérdések megítélését jelenti”. Más szakértő bevonását, egyesített szakértői vélemény előterjesztését a szakértő nem kezdeményezte, erre az elsőfokú bíróság engedélyt nem adott, mindezek önmagukban megkérdőjelezzék a szakvélemény bizonyítékként való felhasználhatóságát, megalapozottságát. Az elsőfokú bíróság jogszabálysértő módon járt el, amikor mindezek ellenére a szakértői véleményt az ítéleti tényállás alapjául elfogadta. A másodfokú bíróság súlyosan megsértette a Pp. 177. § (1) bekezdését, amikor szentesítette ezt a jogsértő eljárást. Az elsőfokú ítélet szerint a szakértő tárgyaláson való meghallgatása elősegíthette volna az alperes által állított hiányosságok, ellentmondások kiküszöbölését, amit az alperes nem indítványozott. Ezzel szemben a kirendelt szakértő meghallgatásától - kompetencia hiánya miatt - előrelépés nem volt várható. A Pp. 182. § (3) bekezdésének sérelmét jelenti, hogy az eljáró bíróságok a szakértői vélemény fogyatékosai és a perjogi előírások ellenére nem rendeltek ki más szakértőt. Ezzel megfosztották az alperest a védekező tényei bizonyíthatóságától, illetve nem adtak választ az alperes által korábban megfogalmazott és a kirendelt szakértő által válasz nélkül hagyott kérdésekre sem.

- [28] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében - tartalma szerint - a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte. A felülvizsgálati kérelemben foglalt érvek mind az első-, mind a másodfokú eljárásban felmerültek, és az első- és másodfokú bíróság az ítéletében foglalkozott azokkal. A felperes felülvizsgálati kérelme gyakorlatilag a fellebbezési kérelemben előadottakkal egyezik meg.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [29] A felülvizsgálati kérelem a jogerős ítélet jogszabálysértését abban határozta meg, hogy az irányadó jogszabályok téves alkalmazásával jutott arra a következtetésre, miszerint a felperes követelése nem évült el, hogy a felperest felelős őrzői pozíciójában az érvényesített követelés megilleti, emellett eljárási szabálysértésnek minősül, hogy a pert az általa előadott okból a bíróság nem szüntette meg,

és az eljárási szabályok sérelmével folyt le a szakértői bizonyítás. A Kúria a jogerős ítéletet ebben a keretben vizsgálta felül. A jogerős ítélet felülvizsgálatára a Pp. 270. § (2) bekezdése értelmében csak jogszabálysértés miatt van mód.

- [30] A felülvizsgálati kérelem a következők szerint nem alapos.
- [31] Bár a felülvizsgálati kérelem szerint a tényállás megállapítása részben megalapozatlan és iratellenes volt, nem jelölte meg, melyek voltak a helytelenül, iratellenesen megállapított tények, így ezzel a Kúria nem foglalkozhatott.
- [32] A felperes 2008. május havától keletkezett költségei, kiadásai megtérítését kérte a perben, az alperes pedig a 2010. augusztus 24. napja előtti követelésre közölt elévülési kifogást. Tényszerűen az elsőfokú bíróság foglalkozott az elévüléssel. A másodfokú bíróság részben az elévülés kérdésköre miatt egészítette ki a tényállást, és részletesen megindokolta, miért nem tartja az elévülési kifogást megalapozottnak.
- [33] A felperes folyamatosan igényelte az alperes részéről az elszámolást, amely tekintetében az alperes folyamatosan ígéreteket tett. Ezt a csatolt iratok alátámasztották. Az elszámolás ennek ellenére nem történt meg. Kétségtelen, hogy a felperes által igényelt összeg változott, ami arra vezethető vissza, hogy az idő előrehaladtával - alperesi teljesítés hiányában - a követelése nőtt. E helyen a Kúria utal a felperes 2010. szeptember 14. napján kelt iratára, amit az alperes általános vezérigazgató helyetteséhez címzett, melyben kérte az intézkedést a költségek kiegyenlítéséről és a birtokbaadásról. Erre a megkeresésre reagált egyértelműen az alperes általános vezérigazgató-helyettese 2010 szeptemberében, amikor is szempontokat közölt a felperes által benyújtandó elszámolás mikéntjére. A 2011. június 6. napján a felperes és az alperes munkavállalói által felvett emlékeztető is tartalmazza, hogy a felperes a per tárgyát képező ingatlannal kapcsolatos költségei elszámolását kérte. A másodfokú bíróság a rendelkezésre álló iratokból okszerű következtetést vont le arra, hogy a felperes folyamatosan igényelte az alperessel történő elszámolás eredményeként a költségei, kiadásai megtérítését, amit rendre - különböző indokokkal - az alperes halogatott, ezért a jogerős ítélet helyesen jutott arra a következtetésre, hogy a felperes rendszeresen közölt igényérvényesítésével az elévülés megszakadt. Az egymásra reagáló iratok alapján nem volt szükség annak igazolására, hogy az a másik félhez, nevezetesen az alpereshez megérkezett-e, mert ennek hiányában nem lett volna mire az újabb és újabb elszámolással kapcsolatos követelményeket megfogalmazni. A Kúria álláspontja szerint a felperes folyamatosan közölt igényérvényesítése alkalmas volt az elévülés megszakítására (rég. Ptk. 327. § (1), (2) bekezdése), miáltal az elévülés nem következett be (rég. Ptk. 324. § (1) bekezdés).
- [34] Az alperes álláspontja szerint a felperes nem jó személlyel szemben érvényesített követelést, mert a perrel érintett ingatlan tulajdonosa a Magyar Állam, az alperes csak a tulajdonosi jogok gyakorlójaként a perbeli képviselőre lett volna jogosult. Az alperes ezen felvetésével már a másodfokú bíróság is foglalkozott. Az állami vagyonnról szóló 2007. évi CVI. törvény 3. § (1) bekezdése szerint a rábízott állami vagyon felett az államot megillető tulajdonosi jogok és kötelezettségek összességét tulajdonosi joggyakorlóként - ha törvény vagy miniszteri rendelet másként nem rendelkezik az MNV Zrt. gyakorolja, aki az állami vagyonnal maga gazdálkodik - így különösen bérlet, haszonbérlet, megbízás - alapján hasznosításra átengedi, illetve vagyonkezelésbe, haszonélvezetbe adja (23. § (1) bekezdés). Mivel az alperes a tulajdonosi jogok gyakorlója, lehetőség volt közvetlen perlésére.
- [35] Az előzményi perben meghozott jogerős ítélet a felperest az ingatlan birtokba adására kötelezte. A birtokbaadás azonban nem a felperes egyoldalú cselekvését igényelte, hanem a felperes és az alperes együttműködését, mert ahogy a felperest a birtokbaadás, úgy az alperest a birtok átvételének kötelezettsége terhelte. A perben becsatolt nagyszámú irat igazolja, hogy a felperes többször hívta fel (pl. már 2008. szeptember 15. napján kelt irattal) az alperest a birtokbaadási eljárásnak lefolytatására, az alperes együttműködésének hiányában ez csak 2011. év során történt meg. Az

alperes általában a felperes türelmét kérte, amíg részéről az üzemeltető kiválasztása meg nem történik (pl. 2008. szeptember 30. napján kelt irat). Az együttműködési kötelezettségének elmulasztására az alperes előnyök szerzése végett nem hivatkozhat (régi Ptk. 4. § (1), (4) bekezdés). E helyen rögzíti a Kúria, hogy a felülvizsgálati kérelem annyiban helytálló, hogy a Ptk. 1:3. és 1:5. §-a a felek jogviszonyára még nem irányadó.

- [36] Bár a felperes a saját pozícióját több esetben maga is felelős őrzőként határozta meg, de követelését más jogcímre is alapította (megbízás, ennek hiányában megbízás nélküli ügyvitel). Kétségtelen a Fővárosi Ítéltábla 5.Pf.20.200/2008/6. számú ítélete a felperes pozícióját a felelős őrzés szabályai alapján bírálta el, de nem hagyható figyelmen kívül, hogy ez egy 2008. április 15. napjával zárult időszakot jelent. A felperes követelése pedig 2008. április 15. napja utáni időszakra vonatkozik.
- [37] A felülvizsgálati kérelem anyagi jogi jogszabálysértést taglaló része alapvetően a felelős őrzés, és ezen belül a régi Ptk. 196. § (2) bekezdésének megsértésével foglalkozik. Sem az első-, sem a másodfokú bíróság az alperes megtérítési kötelezettségét nem a felelős őrzés, hanem a megbízás nélküli ügyvitel szabálya alapján állapította meg, a felperes követelését ezen az alapon bírálta el. Mivel a jogerős ítélet nem a felelős őrzés szabályait alkalmazta, annak egyik részszabályát nem sérthette. A felülvizsgálati kérelem nem tartalmaz arra vonatkozó okfejtést, hogy a megbízás nélküli ügyvitel szabályai miért nem voltak alkalmazhatók, ezzel összevetve a felperes követelésére milyen más törvényi előírás volna irányadó. Mivel tehát a felperes követelése nem a felelős őrzés szabálya alapján lett elbírálva, irreleváns az az előírás, hogy a felelős őrző a dolgot nem használhatja, kivéve amennyiben a használat a dolog fenntartásához szükséges (régi Ptk. 196. § (2) bekezdés).
- [38] Eljárásjogi szabálysértés keretében is sérelmezte az alperes, hogy az ingatlan résztulajdonosa, illetve az állami tulajdon másik kezelője nem áll perben, és álláspontja szerint ez a Pp. 130. § (1) bekezdés e) pontján keresztül alkalmazandó 157. § a) pontja szerinti per megszüntetési ok. A Pp. 130. § (1) bekezdés e) pontja esetén a keresetlevelet idézés kibocsátása nélkül el kell utasítani, ha megállapítható, hogy a félnek nincs perbeli jogképessége. A Pp. 48. §-a akként rendelkezik, hogy a perben fél az lehet (perbeli jogképesség), akit a polgári jog szabályai szerinti jogok illethetnek és kötelezettségek terhelhetnek. Az alperest mint gazdasági társaságot vitán felül jogok illethetik és kötelezettségek terhelhetik. Az alperes által felhívott okból a per megszüntetésének nem volt helye.
- [39] Amire az alperes védekezése valójában irányult, hogy őt csak a rábízott vagyon tekintetében illetik meg jogok, terhelik kötelezések. Ez azonban az ügy érdemére tartozik, vagyis az alperessel szemben csak az ingatlan általa kezelt részével összefüggő követelés érvényesíthető. A szakértő kizárólag az ingatlan 2923/3337 tulajdoni hányadát érintően végzett számítások, így figyelmen kívül maradt a 222/3337 tulajdoni hányaddal rendelkező másik tulajdonos által birtokolt ingatlanrész, de figyelmen kívül maradt az állami tulajdonban álló további 192/3337 tulajdoni hányad, amely nem állt felperesi birtokban. Mivel az alperessel szemben csak az ő vagyonkezelésébe tartozó ingatlanrészhez fűződő követelést érvényesített a felperes, indokolatlan és szükségtelen is lett volna a másik tulajdonos, illetve vagyonkezelő perben állása.
- [40] Végül az alperes nyomatékosan kifogásolta a szakértői bizonyítást a kirendelt szakértő kompetencia-hiánya miatt. A Kúria álláspontja szerint a perbeli esetben alapvetően az volt a szakértő feladata, hogy a felperes által előterjesztett és igazolt bevételek és kiadások alapján állapítsa meg, van-e olyan a felperes által finanszírozott költség, ami ténylegesen az alperest terhelte volna. Ez klasszikusan könyvszakértői feladat. Az ingatlangazdálkodási szakértő kirendelését az indokolhatta volna, ha a felperes állításával szemben az alperes igazol olyan tényeket, amelyek szerint a felperes valójában nem a megadott létszámmal és megjelölt típusú munkaerővel végezte volna az épület üzemeltetését. Az alperes csak állította, de nem bizonyította, hogy a későbbi üzemeltető az ingatlan kezelését egy munkavállaló alkalmazásával oldotta meg azt, amihez a felperes hat személyt alkalmazott. Mivel nem volt olyan az alperes által igazolt adat, ami a szakértői számításokat kétségessé tette volna, nem volt ok a Pp. 182. § (1), (3) bekezdésének alkalmazására.

Záró rész

- [41] Mivel a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból nem volt jogszabálysértő, azt a Kúria - a Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül meghozott határozatával - a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta. Az alperes a felülvizsgálati eljárásban pervesztes lett, ezért a Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése és a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése, 4/A. §-a alapján tartozik a felperes képviselőjével felmerült költség megtérítésére. A felülvizsgálati eljárási illeték viseléséről az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés c) pontja, 74. § (3) bekezdése, a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1), bekezdése, 14. §-a alapján határozott.
- [42] Az ítélet ellen a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2018. október 3.

. Molnár Ambrus s.k. a tanács elnöke, Dr. Madarász Anna s.k. előadó bíró, Dr. Magosi Szilvia s.k. bíró