

A Fővárosi Ítéltábla a Daragó Ügyvédi Iroda (...., ügyintéző: dr. Daragó Dénes ügyvéd) által képviselt II.rendű felperes neve (...) II. rendű és ifj. III.rendű felperes neve (....) III. rendű felpereseknek, dr. Ákos Elek ügyvéd (fél címe 1) által képviselt I.rendű alperes neve (....) I. rendű, I.rendű alperes nevené (...) II. rendű, valamint a személyesen eljár III.rendű alperes neve (....) III. és IV.rendű alperes neve (....) IV. rendű alperesek ellen bérleti díj megfizetése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2016. január 25. napján kelt, 54/Cs.P..../2011/94. sorszámon meghozott és 94-I. sorszám alatt kijavított ítélete ellen az I. és II. rendű alperesek által 97. és 98. sorszámon, a III. rendű alperes részéről 95. sorszám alatt, a IV. rendű alperes által 96. sorszámon előterjesztett fellebbezések folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezését részben - kizárólag a perköltséget és az illetéket érintően - megváltoztatja. A II. és III. rendű felpereseket kötelezi arra, hogy 15 napon belül fizessenek meg az I. rendű alperesnek 570.000 (Ötszázhetvenezer) forint + áfa, a II. rendű alperesnek 280.000 (Kétszáznyolcvanezer) forint + áfa összegű ügyvédi munkadíjból álló elsőfokú részperköltséget. Köteles a II. és III. rendű felpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 15 napon belül megfizetni a II. és a IV. rendű alperes személyenként 105.700 (Százötzezer-hétszáz) forint illetékből és szakértői díjból álló elsőfokú részperköltséget, továbbá a IV. rendű alperes 140.000 forint + áfa összegű ügyvédi munkadíjat. A II. és III. rendű felperesek leletezés terhe mellett 741.000 (Hétszáznegyvenegyezer) forint kereseti illetéket kötelesek leróni az iratoknál. Egyebekben az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Köteles 15 napon belül a II. és III. rendű felperes együttesen megfizetni az I. rendű alperesnek 100.000 (Százezer) forint + áfa összegű ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget, míg ugyanezen idő alatt a II. és III. rendű felperesnek a II. rendű alperes 20.000 forint (Húszezer), a III. rendű alperes 10.000 (Tízezer), a IV. rendű alperes 80.000 (Nyolcvanezer) forint + áfa összegű ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget köteles megfizetni.

Kötelezi a IV. rendű alperest, hogy 494.000 (Négyszázkilencvennégyezer) forint fellebbezési illetéket fizessen meg az államnak külön felhívásra, míg a további 494.000 (Négyszázkilencvennégyezer) forint illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság kijavított ítéletével kötelezte a II. és IV. rendű alpereseket, hogy 60 napon belül - ingóságaiktól kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban - bocsássák II. és III. rendű felperesek birtokába a Budapest kerület/18. hrsz. alatt felvett, természetben Budapest, D. utcában fekvő, 9999 m² területű, kivett udvart magában foglaló ingatlant.

Kötelezte az alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a II. és III. rendű felpereseknek 37.500 forint tőkét és ennek 2006. július 15-étől 2013. június 30-áig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon, míg 2013. július 1-jétől a kifizetés napjáig a

késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatát.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a fenti fizetési kötelezettségért az I., III. és IV. rendű alperesek felelőssége a 2008. május 28. napján elhunyt I.rendű alperes neve (született: G., 1937. 13., an.: J. R.) hagyatéka tárgyaival és azok hasznaival, míg a II. rendű alperes felelőssége néhai I.rendű alperes nevével fennállt házassági vagyonszövetséghez tartozott vagyona részére eső része erejéig áll fenn.

Kötelezte a II. és IV. rendű alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a II. és III. rendű felpereseknek 22.080.000 forint tőkét és ennek 2012. július 1-jétől 2013. június 30-áig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon, míg 2013. július 1-jétől a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatát.

Kötelezte továbbá a II. és IV. rendű alpereseket, hogy a Budapest,/18. hrsz. alatt felvett, természetben Budapest, D. utcában fekvő ingatlan birtoka II. és III. rendű felperesnek történő átadásáig - előre esedékesen, minden hónap 15. napjáig - egyetemlegesen fizessenek meg a II. és III. rendű felpereseknek havi 240.000 forint többelhasználati díjat.

A bíróság ezt meghaladóan a II. és III. rendű felperesek keresetét elutasította.

Kötelezte a II. és IV. rendű alpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg a felpereseknek 500.000 forint perköltséget, továbbá kötelezte a II. és III. rendű felpereseket, hogy 8 napon belül - leletezés terhe mellett - rójanak le az iratoknál 900.000 forint eljárási illetéket.

Az ítélet tényállása szerint a II. rendű alperes házastársa és az I., III., IV. rendű alperesek édesapja, id. I.rendű alperes neve 1989. március 8-án bérleti szerződést kötött az Ó. V. O. M. T.-tel. Ebben megállapodtak, hogy az MGTSZ 1989. január 1-jétől 1998. december 31-éig tartó határozott időszakra - 10 évre - bérbe adja id. I.rendű alperes nevének a Budapest kerület .../0. tulajdoni lapon/1-c hrsz. alatt nyilvántartott több mint 4 hektár nagyságú külterületű, szántó művelési ágú ingatlanából a szerződés mellékletét képező vázrajz szerinti, 1 hektár nagyságú területet, 30-50 férőhelyes szarvasmarha istálló, 80 férőhely karám, valamint takarmánytároló telep létesítése céljából. A bérleti díjat évi 10.000 forintban állapították meg, amelyet a bérbevevő minden év március 15. napjáig volt köteles a bérbeadónak megfizetni. A bérbeadó kötelezettsége volt a megállapodás szerint a terület szántóföldi művelésből történő végleges kivonása, míg az állattenyésztő telep létesítéséhez szükséges valamennyi további beruházás elvégzése a bérbevevő feladata volt.

A 9. pont szerint a bérlő a szerződés lejártáig esetén a bérbe vett területen létesített mindennemű beruházása ellenére kártérítési igényre nem tarthat igényt.

A szerződés 6. és 7. pontjában rögzítették, hogy a bérlő a bérelt ingatlan használatát másnak át nem engedheti, a terület használati joga öröklés útján sem szerezhető meg. A bérlő tartós akadályoztatása vagy halála esetén a családtagok vagy közvetlen hozzátartozók csak új szerződés alapján jogosultak a bérlemény használatára.

A birtokba vett területen a II. rendű alperessel házastársi életközösségben élő bérlő beruházásában 1989-1990-ben elkészültek az állattartáshoz szükséges felépítmények.

Az Ó. V. O. MGTSZ 1992 decemberétől Ó.-S. M. és V. Szövetkezet elnevezéssel működött tovább. Vagyona felosztása során a perbeli terület árverési vétel jogcímén III.rendű felperes neve, B. I., E. B.-né, J. S.-né, K. L.-né és B. J. részére került kiadásra. A szövetkezeti vagyon rendezése körében a Budapest kerület 10/0. tulajdoni lapon felvett ingatlanok közül három, a perbeli területet is magában foglaló ingatlan a tulajdoni lapról lejegyzésre került, majd a Fővárosi Kerületek Földhivatala 1995. április 12. napján meghozott/1995. számú határozatával a Budapest,

kerület,/18. hrsz. alatt új, gazdasági épület és udvar művelési ágú ingatlan került létrehozásra (a továbbiakban: perbeli ingatlan). Az így létrejött ingatlanon a V. O. MGTSZ-t megillető földhasználati jog törlésével egy időben az ingatlanügyi hatóság III.rendű felperes nevet, B. I.-t, E. B.-nét, J. S.-nét, K. L.-nét és B.J.-t tulajdonosként bejegyezte.

Az I. rendű felperesi gazdasági társaságot több magánszemély alapította 1993. február 16-án, III.rendű felperes neve, B. I., E. B.-né, J. S.-né, K. L.-né és B. J. a perbeli ingatlanon fennálló tulajdonjoguk társasági tulajdonba apportálása eredményeként a perbeli ingatlan 1/1 arányát az I. rendű felperes szerezte meg, tulajdonjoga 2002. december 19-én bejegyzésre került. A perbeli ingatlant jelen peres eljárás ideje alatt vagyonkiadás jogcímén egymás közt egyenlő arányban szerezte meg a II. és III. rendű felperes. Az ő tulajdonjoguk az ingatlan-nyilvántartásban 2013. március 8-án került bejegyzésre. Mindezek alapján az idősebb I.rendű alperes neve által bérbe vett terület megfelel az ítélelhozatalkor az ingatlan-nyilvántartásban Budapest, kerület,/18. hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, ... kerület D. utcában fekvő 9999 m² területű, kivett udvart magában foglaló, a II. és III. rendű felperesek 1/2-1/2 arányú tulajdonát képező ingatlandnak.

Id. I.rendű alperes neve 1992. április 24-én az Ó. V. O. MGTSZ-nek 10.000 forintot, III.rendű felperes nevenak, mint az I. rendű felperes ügyvezetőjének 1996. december 9-én 40.000 forintot, 1997. augusztus 14-én pedig további 10.000 forintot fizetett meg.

Az I. rendű felperes jogi képviselője útján 2004. augusztus 23-án kelt id. I.rendű alperes nevenak írt levelében kifejtette, hogy a perbeli ingatlanra létrejött bérleti szerződés 1998. december 31-án lejárt, illetve a felmondása folytán megszűnt, ennek következtében a volt bérlő által fenntartott használat jogcím nélküli. Eerre tekintettel használoként 1999. január 1. napjától kezdődően használati díj megfizetésére köteles, amelynek összegét együttesen 60 millió forintban határozta meg. Egyúttal felszólította id. I.rendű alperes nevet 60 millió forint 5 naptári napon belüli megfizetésére, továbbá az ingatlan eredeti állapotának helyreállítására, az épületek lebontására és az ingatlan elhagyására.

A II. rendű alperes és házastársa 2004 októberében előterjesztett, a perbeli ingatlan tulajdonjogának ráépítés jogcímén történt megszerzése megállapítására irányuló keresetét az eljáró bíróságok 2010. február 4-én jogerősen elutasították. A jogerős ítélettel szemben előterjesztett perújítási kérelem ugyanacsak jogerősen elutasításra került.

Id. I.rendű alperes neve 2008. május 23-án végintézkedés hátrahagyása nélkül elhunyt. Az örökgyő állagörökgyősei az I., III. és IV. rendű alperesek egymás közt egyenlő arányban, míg az özvegyi haszonélvezeti jog örökgyő túlélő házastársa, a II. rendű alperes.

Az I. rendű felperes egy 2013. február 18-án létrejött megállapodásban a II. és III. rendű felperesekre engedményezte a jelen perben alperesekkel szemben érvényesített használati díj iránti követelését. A jelen per I. és II. rendű alperesei által e szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt előterjesztett keresetet a Fővárosi Törvényszék 2015. december 1. napján ítéletével elutasította.

Az I. rendű felperes keresetét a perben többször módosította, majd az engedményezésre és a perbeli ingatlan tulajdonjogi helyzetének megváltozására tekintettel akként nyilatkozott, hogy igénye az alperesekkel szemben nincs. A II. és III. rendű felperesek egyrészt arra kérték kötelezni az alpereseket, hogy a perbeli ingatlant adják birtokukba, másrészt 2004. szeptember 1. napjától kezdődően az ingatlan birtokba bocsátásáig az alpereseket egyetemlegesen 100 forint/hó/m² mértékű használati díj megfizetésére kérték kötelezni. Álláspontjuk szerint az 1989-ben létrejött bérleti szerződés a perindítást megelőzően megszűnt, amely időpontot követően az alperesek jogelődje,

majd az alperesek jogcím nélkül tartják az ingatlant birtokukban.

Az alperesek érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Kezdetben azzal védekeztek, hogy jogelődjük és a II. rendű alperes az ingatlan tulajdonát részben vagy egészben megszerezte. A tulajdonjog megállapítására vonatkozó perek jogerős befejezését követően pedig vitatták a bérleti szerződés megszűnésének tényét, különösen a felperesek által állított időpontbani megszűnést, illetve az előterjesztett használati díj mértékét is eltúlzottnak ítélték. A használati díj tekintetében elévülési kifogással is éltek.

Az elsőfokú bíróság a II. és III. rendű felperesek keresetét részben alaposnak találta. Határozatát az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 5. § (1) és (2) bekezdésére, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. tv. (Ptk.) 98. §-ára, 115. § (3) bekezdésére, 301. § (1) bekezdésére, 679. § (1) bekezdésére, 683. § (1) bekezdésére, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (új Ptk.) 5:98. §-ára, 5:36. §-ára, 6:48. § (1) bekezdésére, a Házasságról, a családról és a gyámságról szóló 1952. évi IV. tv. (Csjt.) 30. § (2) és (3) bekezdésére, valamint a Pp. 81. § (1) bekezdésére, 206. § (1), (2) bekezdésére és 217. § (2) bekezdésére alapította.

Tényként fogadta el a felperesek tulajdoni-lap másolattal alátámasztott nyilatkozatát, hogy a perindításkor az I. rendű felperes, majd 2013-tól kezdődően a II. és III. rendű felperesek voltak az ingatlan tulajdonosai. A becsatolt okiratok alapján ugyancsak tényként fogadta el, hogy az id. I. rendű alperes neve és a V. O. MGTSZ között létrejött bérleti szerződés tárgya a jelenleg az ingatlan-nyilvántartásba perbeli ingatlanként bejegyzett területnek felel meg.

Osztotta az alperesek álláspontját abban, hogy a bérleti szerződés 1998. december 31. napjával nem szűnt meg, sőt az határozatlan idejűvé alakult át. Nem értett egyet a felperesekkel abban, hogy akár a bérlőhöz intézett 2004. augusztus 23-án kelt levél, akár a keresetlevél a szerződést megszüntette volna. A szerződés felmondására irányuló egyértelmű és pontos jognyilatkozat hiányában ugyanis egyik sem volt alkalmas az állított joghatás kiváltására. Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság arra a meggyőződésre jutott, hogy a bérleti szerződés - annak 7. pontjában foglaltakra is figyelemmel - csak a bérlő, id. I. rendű alperes neve 2008. május 23-ai halálával szűnt meg. A szerződés megszűnésével az ingatlant a volt bérlőre tekintettel használó személyek birtokláshoz való joga is megszűnt, ugyanakkor a perben nem volt vitás, hogy az alperesi oldal használata továbbra is fennállt. Az I. és III. rendű alperesek ingatlan használata nem nyert bizonyítást, ezért az elsőfokú bíróság az ingatlant jogalap nélkül birtokban tartó II. és IV. rendű alpereseket kötelezte arra, hogy azt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adják a tulajdonosok birtokába, míg ezen kereseti kérelmet az I. és III. rendű alperesekkel szemben elutasította. Megállapította, hogy a bérleti szerződés 2008. május 23-ai megszűnéséig a bérbeadó jogutódjaként az I. rendű felperes az ingatlan használatának ellenértékeként bérleti díjra volt jogosult, mely igénye elévülése nem következett be tekintettel arra, hogy az I. rendű felperes már 2004. augusztus 23-ai levelében írásban, majd 2015. június 2-án peres nyilatkozatában érvényesítette díjigényét. Minderre tekintettel az elsőfokú bíróság a 2004. szeptember 1. és 2008. május 23-a közötti időszakban - 45 hónapra - időarányosan esedékessé vált 37.500 forint bérleti díj megfizetésére kötelezte az alpereseket oly módon, hogy a II. rendű alperes a közös vagyonból ráeső rész erejéig, míg az I., III. és IV. rendű alperesek a hagyaték tárgyaival és annak hasznaival felelősek a szerződésből eredő kötelezettségek teljesítéséért.

Az ingatlant 2008. május 23-a óta jogalap nélkül használó II. és IV. rendű alperesek használati díjfizetési kötelezettségét az elsőfokú bíróság a perben kirendelt M. K. Kft., valamint dr. B.F. E. szakvéleményének egybevetése alapján állapította meg. Az előbbi 240.000 forint/hó, az utóbbi 244.000 forint/hó használati díjat talált megállapíthatónak, az elsőfokú bíróság pedig az alperesekre

kedvezőbb, alacsonyabb összeget fogadta el. Mindezek alapján a II. és IV. rendű alpereseket az ítélelhozatalig eltelt időszakra - 92 hónapra - 22.080.000 forint lejárt, valamint az ingatlan birtokba bocsátásáig további havi 240.000 forint használati díj megfizetésére kötelezte, a II. és III. rendű felperesek ezt meghaladóan - 1.000.000 forint/hó erejéig - előterjesztett használati díjigényét pedig elutasította.

A határozattal szemben valamennyi alperes fellebbezést nyújtott be.

Az I-II. rendű alperesek fellebbezésükben elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatását - helyesen részbeni megváltoztatását - és a felperesek teljes keresetének elutasítását, másodlagosan a határozat hatályon kívül helyezését kérték.

Arra hivatkoztak, hogy néhai I.rendű alperes neve és a II. rendű alperes, mint korabeli bérlők javára harmadik személy építtető által eszközölt beruházás a perbeli földrészleten emelt épületegyüttes tekintetében tulajdonjogot keletkeztető ráépítési tevékenység volt. A felperesi jogelőd a V. O. MGTSZ az alperesi ráépítést írásban kifejezetten engedélyezte, és a felépítmény tulajdonosaként néhai I.rendű alperes nevet jelölte meg. A tulajdonjog megállapítása iránti perekben azt vizsgálták az eljáró bíróságok, hogy a felépítmény létrehozásával a földrészlet tulajdonjogát megszerezték-e néhai I.rendű alperes neve és házastársa, az erre irányuló kereset jogerős elutasítása a fellebbezésben felhozott körülmény tekintetében ezért ítélt dolgot nem eredményez. Ennek hiányában az alperesi jogelőd elhunytát követően az alperesek megszerezték a felépítmény tulajdonjogát függetlenül attól, hogy az ily módon szerzett dologi joguk ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre nem került. Az eredeti szerzőmódra alappal hivatkozhatnak, mivel az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nem konstitutív, hanem deklaratív jellegű. A perben nem volt szükség önálló perjogi nyilatkozat megtételére a felperesi jogutódok keresetének tükrében, hiszen az alperesek a felépítmény tulajdonlására határidő nélkül hivatkozhatnak. A felépítmény mindenkori tulajdonosait a régi Ptk. 137. §-a alapján földhasználati jog illette meg, mindezzel szemben a kiürítési igény, sem a kumulált használati díjra alapított igény nem alapos a felépítmény alperesi tulajdonlására tekintettel.

A II. és III. rendű felperesek kiürítés iránti kereseti kérelemmel nem éltek, mindössze akként nyilatkoztak, hogy a jogelődjük nyilatkozatait tartják fenn. A jogutódlás alapját képező engedményezési megállapodás a felperesi jogelőd vélt kötelmi igényének átruházásáról szól, az nem érinti és nem említi az I. rendű felperes kiürítési igényét, mindezekre tekintettel az elsőfokú ítélet törvénysértően túllépte a keresethez való kötöttséget.

Arra is hivatkoztak az I. és II. rendű alperesek a fellebbezésükben, hogy a bérleti jogviszony az alperesi jogelőd 2008. május 23-án bekövetkezett halálával nem szűnt meg. A bérbeadó a bérleti jogviszonyt a határozott időtartam lejártát megelőzően nem szüntette meg, a bérlő az ingatlan használatával ezt követően nem hagyott fel, amely alperesi birtoklás és használat ellen a bérbeadó nem tiltakozott. A törvényben rögzített 15 napos határidő elévülési jellegű, míg a bérbeadó oldalán akadály nem állt fenn, így a perbeli kötelelem a jogszabály erejénél fogva határozatlan idejűvé vált, s mint ilyen, az a felek rendes felmondásával, illetve a törvényben meghatározott esetekben rendkívüli felmondással szüntethető csak meg, a felperesi jogelőd azonban kifejezetten tudomásul vette és nem akadályozta az alperesi birtoklást és használatot a bérleti jogviszony határozatlan időtartamúvá válása után.

A II. rendű alperes a használatot gyakorló házastárs jogán bérlőtársnak minősül, ilyen módon nem lehet szó a bérleti szerződés megszűnéséről. Ezt támasztja alá a perbeli időszakban hatályos, az ingatlanok elosztásáról és bérletéről szóló 1/1971. (II.8.) Korm. rendelet (Lr.) 15. §-ának (2) és (3) bekezdése, valamint az Lr. végrehajtására kiadott 1/1971. (II.8.) Évm. rendelet (L.Vhr.) 29. § (4) bekezdése is. Az Lr. 47. § (2) bekezdése szerint a bérlőnek a lakásban lakó házastársa akkor is bérlőtárs, ha a lakásbérleti szerződés megkötésében nem vett részt. Ebből is az következik, hogy a bérleti jogviszony az alperesi jogelőd halálával nem szűnt meg, hanem az mindmáig fennáll.

Vitatta az I-II. rendű alperesi fellebbezés az I. rendű felperes perbeli legitimációját is. Állítása szerint az I. rendű felperes 2013. február 18-ától 2014. október 17-éig terjedő másfél éves időszakban úgy állt perben és tett jognyilatkozatokat, hogy perbeli legitimációval nem rendelkezett, tekintettel arra, hogy követelését 2013. február 18-án a II. és III. rendű felperesekre engedményezte az érintett időszakban, ezért az I. rendű felperes jognyilatkozatai úgy tekintendők, mintha azokat meg sem tette volna. Az ezen időszakban kirendelt ingatlanforgalmi szakértők szakvéleménye sem alkalmas ennek következtében a kívánt joghatások kiváltására sem anyagi jogi, sem perjogi értelemben. Az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői vélemény alkalmatlan az ítéleti marasztalás alapjául, mert az ellentétes a szakmai normákkal, a ténybeli elemekkel és a peranyagban elfekvő egyéb bizonyítékokkal, emellett több helyen iratellenes megállapításokat tartalmaz. Egyrészt ipari szempontú hasznosítással kalkulált, holott mezőgazdasági rendeltetésű területfelhasználási övezeti kategóriába került besorolásra a perbeli ingatlan és az jelenleg is mezőgazdasági, állattartási hasznosítással rendelkezik. A megállapított használati díjak léptéküket tekintve is szélsőségesen aránytalanok, ezért a szakvélemények súlyos megalapozatlanságban szenvednek.

Az ítéleti rendelkezés alapját képező tényállás is hiányos, ami a bizonyítékok kirívóan okszerűtlen értékeléséhez vezetett és így módon az elsőfokú ítélet megalapozatlanságát eredményezte. Az I. rendű alperessel szemben sem az ingatlan kiürítésére, sem használati díj megfizetésére irányuló marasztalást az elsőfokú ítélet nem tartalmaz, így nevezett alperes 100%-ban pernyertes, ezért a fellebbezésben kérte a terhére megállapított 37.500 forint összegű kötelezettségét és előírt járulékait törölni, valamint a 100% arányú pernyertessége folytán a felpereseket az I. rendű alperes elsőfokú perköltségében marasztalni.

A II. rendű alperes pedig elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a felperes teljes keresetének elutasítását kérte fellebbezésében, míg mindketten másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését indítványozták.

A III. rendű alperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet megváltoztatását - helyesen részbeni megváltoztatását - és a III. rendű alperessel szemben előterjesztett kereset elutasítását kérte. Maga is arra hivatkozott, hogy a felperesi jogutódoknak nem volt kiürítési keresete, az erre irányuló kötelezés ezért alaptalan. Előadása szerint a felépítmény együttes örököséként a felépítményből a III. rendű alperest tulajdoni hányadrész illeti meg, amelyet az elsőfokú bíróság nem vett figyelembe. Emellett úgy kötelezte 37.500 forint megfizetésére, hogy vele szemben nincs az ítéletnek marasztaló rendelkezése. A III. rendű alperes fellebbezésében kérte a II. és III. rendű felpereseket perköltsége megfizetésére kötelezni, tekintettel arra, hogy a 100.000.000 forint összeget meghaladó kereset tekintetében a III. rendű alperes egészében pernyertes lett.

A IV. rendű alperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet megváltoztatását - helyesen részbeni megváltoztatását - és a felperesek IV. rendű alperessel szembeni keresetének elutasítását kérte. Álláspontja szerint nem vitatott tény volt, hogy a használati díj igénytel érintett időszakban sem életvitelszerűen, sem ideiglenesen nem tartózkodott a perbeli ingatlanban, amelynek alapján az ingatlan kiürítésére nem kötelezhető. Ilyen keresete a II. és III. rendű felpereseknek nem is volt. Emellett anélkül kötelezte az elsőfokú ítélet a IV. rendű alperest a II. rendű alperessel együtt 22.080.000 forint használati díj és kamatai megfizetésére, hogy az ingatlanban lakott volna a jogelőd halálát követően. Ennek ellenére a jövőre nézve is 240.000 forint használati díjat állapított meg az elsőfokú bíróság, ami nyilvánvalóan törvénysértő, ilyen keresete egyebekben a jövőre nézve a II. és III. rendű felpereseknek nem volt. Érthetetlen az is, hogy az elsőfokú ítélet milyen alapon kötelezte a IV. rendű alperest 500.000 forint perköltség megfizetésére akkor, amikor 100.000.000 forint összeget meghaladó igényből 22.080.000 forint került megítélésre. A használati díj vonatkozásában a felperesek 80%-os arányban pervesztesek lettek, így a perköltségre vonatkozó rendelkezés megalapozatlan.

A felperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

Fellebbezéssel nem volt támadott a felperesek meghaladó keresetét elutasító elsőfokú ítéleti rendelkezés, ezért azt a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253. §-ának (3) bekezdése alapján nem érintette.

Az I. és II. rendű alperes fellebbezése kis részben - a perköltség tekintetében - alapos.

Az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárást a szükséges mértékben lefolytatta, a tényállást helyesen állapította meg és annak alapján a per fő tárgya tekintetében helytálló érdemi döntést hozott. A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság döntését és ítélete jogi indokait - a perköltség megállapítására és a leróni rendelt illeték összegére vonatkozó rendelkezések kivételével - mindenben osztotta, kizárólag a fellebbezésekben foglaltakra tekintettel az alábbiakat hangsúlyozza.

Mindenekelőtt rögzíti, hogy az I. rendű felperes a per folyamatban léte alatt - a másodfokú eljárás folyamán - kényszertörlesztés következtében megszűnt, a Fővárosi Ítéltábla ezért a 2016. december 13-án 8.Pf.21.079/2016/5. számon meghozott - a Kúria Pf.24.611/2017/2. számú végzésével helybenhagyott - határozatával a pert az I. felperes vonatkozásában megszüntette, így a per ezt követően a II. és III. rendű felperesek és az alperesek között folyt tovább.

A perbeli jogvita elbírálásakor az elsőfokú bíróság helytállóan tulajdonított jelentőséget az alperesek jogelődje, id. I. rendű alperes neve és a felperesi jogelőd, az Ó. V. O. MGTSZ között 1989. március 8-án létrejött bérleti szerződésnek. E szerződés 9. pontja szerint a bérlő a bérbe vett területen létesített beruházása ellenértékeként kártérítésre nem tarthatott igényt, míg a szerződés 6. és 7. pontjában rögzítésre került, hogy a bérlő a bérelt ingatlan használatát másnak át nem engedheti, és a terület használati joga öröklés útján sem szerezhető meg, a bérlő halála esetén a családtagok vagy közvetlen hozzátartozók csak új szerződés alapján jogosultak a bérlemény használatára. Igazolt volt az is, hogy a perindításkor az I. rendű felperes, majd 2013 évtől a II. és III. rendű felperesek voltak az ingatlan tulajdonosai. E szerződéses rendelkezések és a peradatok alapján az elsőfokú bíróság megalapozottan állapította meg, hogy a bérleti szerződés 1998. december 31. napjával határozatlan idejűvé alakult át, mivel azt a szerződésben biztosított 10 éves határozott időtartam alatt a bérlő nem szüntette meg.

A határozott idejű bérleti szerződés lejártát követően 1999. január 1-jén a terület bérletére vonatkozó bérleti szerződés id. I. rendű alperes neve és az ingatlan akkori tulajdonosai, III. rendű felperes neve, B. I., E. B.-né, J. S.-né, K. L.-né és B. J. között ráutaló magatartással létrejött a bérleti szerződésben foglalt szerződéses feltételek szerint azzal azonban, hogy az már határozatlan időre szólt. Az I. rendű felperes tehát az apportálás eredményeként tulajdonába került perbeli ingatlant már e bérleti szerződéssel terheltlen szerezte meg. Az I. rendű felperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba 2002. december 19-én bejegyzésre került, amelyet vagyonkiadás címén szerzett meg a II. és III. rendű felperes egymás közt egyenlő arányban akként, hogy tulajdonjoguk az ingatlan-nyilvántartásba 2013. március 8-án került bejegyzésre 1/2-1/2 arányban.

A másodfokú bíróság osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját abban, hogy e határozatlan idejűvé alakult bérleti szerződést sem a 2004. augusztus 23-án kelt levél, sem a keresetlevél nem szüntette meg, az a szerződés idézett 7. pontjában foglaltakra tekintettel a bérlő, id. I. rendű alperes neve 2008. május 23-ai halálával szűnt meg. id. I. rendű alperes neve állagörökösei az I., III. és IV. rendű alperesek egymás közt egyenlő arányban, míg az özvegyi haszonélvezeti jog örököse II. rendű alperes, mint túlélő házastárs volt, az ingatlant a peradatok szerint a II. és IV. rendű alperes

használta. Helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a szerződés megszűnésével az ingatlant a volt bérlőre tekintettel használó személyek birtokláshoz való joga is megszűnt, azonban az alperesi oldal - nevezetesen a II. és IV. rendű alperes - használata továbbra is fennállt. Mindezekre tekintettel megalapozottan döntött, amikor az ingatlant jogalap nélkül birtokban tartó II. és IV. rendű alpereseket kötelezte arra, hogy azt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adják a tulajdonosok birtokába, míg ezen kereseti kérelmet az I. és III. rendű alperesekkel szemben elutasította, továbbá a 2004. szeptember 1. és 2008. május 23-a közötti időszakban - 45 hónapra - időarányosan esedékessé vált 37.500 forint bérleti díj megfizetésére kötelezte az alpereseket oly módon, hogy a II. rendű alperes a közös vagyomból ráeső rész erejéig, míg az I., III. és IV. rendű alperesek a hagyaték tárgyaival és annak hasznáival felelősek a szerződésből eredő kötelezettségek teljesítéséért.

Osztható volt az álláspontja az ezt követő időszakra járó használati díj tekintetében is. A perben kirendelt szakértők által rendelkezésre bocsátott szakvélemények alapján helytállóan kötelezte a II. és IV. rendű alpereseket az ítélethozatalig eltelt időszakra 22.080.000 forint lejárt, valamint az ingatlan birtokba bocsátásáig további havi 240.000 forint használati díj megfizetésére.

Alaptalanul hivatkoztak az I.-II. rendű alperesek fellebbezésükben ismételt arra, hogy néhai I.rendű alperes neve és a II. rendű alperes, mint korabeli bérlők javára harmadik személy építtető által eszközölt beruházás a perbeli földrészleten emelt épületegyüttes tekintetében tulajdonjogot keletkeztető ráépítési tevékenység volt. A ráépítés tárgyában folyt eljárásban jogerős ítélet utasította el az alperesek tulajdonjog megállapítása iránti keresetét, ezért ítélt dolognak minősül, hogy a felépítmény tulajdonjogát sem az alperesek, sem jogelődjük nem szerezte meg. Az tehát ítélt dolog, míg a felépítmény tulajdonjogának megszerzését a jogelődök közt létrejött bérleti szerződés 9. pontja kizárja. E perekben megállapították az eljáró bíróságok, hogy az alperesek, illetve jogelődjük jóhiszemű ráépítőnek nem minősül tekintettel a bérleti szerződés 9. pontjára, amely magában foglalja annak lehetőségét is, hogy a szerződés megszűnését követően a létesített építmények megszüntetésre kerülnek, azokat a tulajdonos felszámolja és ezért semmiféle kártérítésre nem tarthatnak igényt. E kikötés kizárja jelen per alperesei, illetve jogelődjük ráépítéssel történő tulajdonszerzését a felépítmény vonatkozásában is. Erre egyebekben a per során az alperesek nem hivatkoztak, így az a másodfokú eljárásban a Pp. 235. §-ának (1) bekezdése alapján már figyelembe nem vehető.

Nem volt alapos az I. és II. rendű alperesek azon fellebbezési hivatkozása sem, amely szerint a II. és III. rendű felperesek kiürítés iránti kereseti kérelemmel nem éltek, mindössze akként nyilatkoztak, hogy a jogelődjük nyilatkozatait tartják fenn. Az I. rendű felperes a 2010. május 25-én előterjesztett keresetmódosításában kérte az ingatlan kiürítésére és az eredeti állapot helyreállítására kötelezni az I.-IV. rendű alpereseket, míg a II.-III. rendű felperesek a 2015. augusztus 15-én kelt és 19-én benyújtott, az iratok közé 80. sorszám alatt csatolt előkészítő iratukban maguk is kérték az alpereseket az ingatlan kiürítésére kötelezni.

A másodfokú bíróság nem osztotta az I.-II. rendű alperesek fellebbezésének a II. rendű alperes bérlőtársi minőségére vonatkozó, az Lr. 15. §-ának (2) és (3) bekezdésének, valamint az L.Vhr. 29. § (4) bekezdésének és az Lr. 47. § (2) bekezdésének alkalmazhatóságára vonatkozó érvelését. A jogvitát megalapozó bérleti jogviszony a korábbiak szerint a bérlő halálával megszűnt, egyebekben az a földre és nem a felépítményre vagy lakásra szólt, ezért a hivatkozott jogszabályok arra nem alkalmazhatók, a jogvita a Ptk. bérletre vonatkozó szabályai alapján bírálendő el. E szabályok alapján a korábbi bérlő házastársa bérlőtársnak nem tekinthető, a bérleti szerződés 7. pontja pedig kifejezetten rendelkezik arról, hogy a bérlő tartós akadályoztatása vagy halála esetén a családtagok

vagy közvetlen leszármazók kizárólag új szerződés alapján jogosultak az ingatlan használatára. Mindezekből következően id. I. rendű alperes neve halálát követően a II. rendű alperes bérletárásként nem volt jogosult a perbeli ingatlan használatára

Nem volt alapos az I. és II. rendű felperesi fellebbezésnek a szakvélemények megalapozatlanságát állító támadása sem. A szakértői vélemények a szakma szabályainak megfelelően a helyben szokásos piaci viszonyokat vették alapul a használati díj kikalkulálásakor, amelynek alapját azért az ipari jellegű ingatlanok adatai képezték, mert a perbeli területen ez a szokásos hasznosítási mód. A szakértők a piaci viszonyokat alapul véve állapították meg az elsőfokú bíróság ítéletének alapját képező használati díjat, a szakvélemények nem voltak homályosak, nem mondtak ellent a peradatoknak és a szakma szabályainak sem, felhasználásukra ezért alappal és eljárási szabályszegés nélkül került sor az elsőfokú bíróság által. Az eljárás igazságügyi szakértők véleményükben nagyságrendileg azonos mértékű használati díjat állapítottak meg, az elsőfokú ítélet ezért megalapozott.

Az I. rendű felperes az eljárás teljes szakaszában perbeli legitimációval rendelkezett a Ptk. 328. §-ának (3) bekezdése alapján - amely szerint a kötelezett az értesítésig jogosult az engedményezőnek teljesíteni -, ennek ellenkezőjére alaptalanul hivatkozott az I-II. rendű felperesi fellebbezés. Az alperesek helyzete az engedményező perben állásával nem vált terheesebbé, mert az értesítésükig joghatályosan teljesíthettek volna az I. rendű felperes felé. Az alpereseknek az engedményezési szerződés érvénytelenségére vonatkozó keresete egyebekben jogerősen elutasításra került, így ez a kérdés - ítélt dolog lévén - jelen perben már nem vizsgálható.

Nem volt alapos a III. rendű alperes arra vonatkozó érvelése, mely szerint úgy kötelezte őt az elsőfokú bíróság 37.500 forint megfizetésére, hogy vele szemben nem volt az ítéletnek marasztaló rendelkezése. A III. rendű alperes marasztalására a néhai jogutódjaként került sor, amit nem befolyásol, hogy nevezett alperes ténylegesen az ingatlanban lakott-e. Ezért attól függetlenül, hogy vele szemben az ingatlan kiürítésére kötelező rendelkezést az elsőfokú bíróság - annak okán, hogy a III. rendű alperes az ingatlan használatával felhagyott - nem hozott, helytállóan kötelezte őt a hagyaték erejéig a szerződés megszűnéséig a megállapodás szerinti bérleti díj megfizetésére.

A IV. rendű alperes ingatlanhasználatára a perben bizonyítást nyert, ezért megalapozottan kötelezte az elsőfokú bíróság a IV. rendű alperest a szakvélemények által megállapított használati díj megfizetésére is.

Alapos volt azonban az I. és II. rendű alperesek fellebbezésének az elsőfokú perköltséget támadó része.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a Pp. 24. § (2) bekezdés a) pontja és az illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 39. § (2) bekezdése és a (3) bekezdés b) pontja alapján, hogy a pertárgy értéke 12.350.000 forint. Helytállóan rögzítette azt is, hogy a II. és IV. rendű alperesek - bár az ingatlan kiürítésére és 22.080.000 forint használati díj fizetésére kötelezte őket az elsőfokú bíróság - az ennél jelentősen magasabb összegben előterjesztett kereset tekintetében $\frac{3}{4}$ részben pernyertesnek minősülnek, míg a kereset az I. és III. rendű alperesekkel szemben csak 37.500 forint erejéig volt eredményes, velük szemben az elsőfokú ítélet sem az ingatlan kiürítésére, sem használati díj megfizetésére irányuló rendelkezést nem tartalmaz.

A perköltség a pertárgyérték 6%-ának megfelelő - és leletezéssel megfizetni rendelt - 741.000 forintból, a II.-III. rendű felperes jogelődje által előlegezett 475.296 forint szakértői díjból és a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-a alapján számított és mérlegeléssel megállapított ügyvédi

munkadíjakból áll.

Az I. és a III. rendű alperes lényegében pernyertesnek tekinthető a felperesek velük szembeni minimális nyertességére figyelemmel, de közülük csak az I. rendű alperes rendelkezett elsőfokon jogi képviselővel, így csak az ő javára volt megállapítható a pertárgyértékhez igazodó 570.000 forint + áfa ügyvédi munkadíj. Így a III. rendű alperes perköltséget támadó fellebbezése nem vezetett eredményre.

A II. és IV. rendű alperesek $\frac{1}{4}$ részben pervesztések, de az elsőfokú eljárásban csak a II. rendű alperesnek volt jogi képviselője, ezért a IV. rendű alperesnek a $\frac{3}{4}$ rész pernyertessége ellenére sem volt elszámolható perköltsége a jogi képviselővel eljáró II-III. rendű felperesekkel szemben. Így köteles megfizetni a II.-III. rendű felpereseknek a négy alperesre azonosan jutó negyed illetékrész $\frac{1}{4}$ -éből, az ingatlant használó két alperes miatt szükségessé vált szakértői bizonyítással felmerült díj felének az $\frac{1}{4}$ -ét, valamint a felperesek vele szembeni ügyvédi munkadíjának $\frac{1}{4}$ -ét, összesen 105.700 forint illeték- és szakértői díjat, valamint 140.00 forint + áfa ügyvédi rész-munkadíjat.

A II. rendű alperesnek azonban volt képviselője, így bár ő is köteles 105.700 forint illeték- és szakértői díjrészt megfizetni a II. és III. rendű felperesnek, tőlük azonban jár a II. rendű alperesnek 280.000 forint + áfa ügyvédi munkadíj, amelyről az ügyvédi munkadíj áfatartalma miatt külön kellett rendelkezni.

A pertárgyérték után számított 6%-os kereseti illeték 741.000 forint, amely összegre megváltoztatta a leletezésre vonatkozó elsőfokú ítéleti rendelkezést a másodfokú bíróság.

Mindezek alapján a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, annak fellebbezett rendelkezéseit a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján részben - kizárólag a perköltséget és az illetéket érintően - megváltoztatta és a pernyertesség-pervesztesség arányára és az előlegezett költségekre figyelemmel a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-ának (2), (5) és (6) bekezdése, valamint a 4/A. § (1) bekezdése alapján rendelkezett a fentiek szerint az elsőfokú perköltségről, és a Pp. 253. § (3) bekezdés szerint a kereseti illeték összegéről, míg egyebekben az elsőfokú ítéletet helybenhagyta.

Az I. és II. rendű alperesek részben, de eltérő mértékben eredményes fellebbezésére tekintettel rendelkezett az Ítéltábla a másodfokú perköltségek megfizetéséről a Pp. 239. §-a alapján alkalmazandó Pp. 81. § (1) bekezdése szerint, melynek megállapítása során a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-ának (2), (5) és (6) bekezdése, valamint a 4/A. § (1) bekezdése alapján, és az elvégzett munkával arányban álló, mérlegeléssel megállapított ügyvédi munkadíjat vett figyelembe. Ennek megfelelően az I. rendű alperes javára a felperesektől, míg a felperesek javára a II., III. és IV. rendű alperestől jár - az eltérő fellebbezési pertárgyérték és pernyertesség miatt különböző mértékű - másodfokú perköltség.

Az Ítéltábla az illetékfeljegyzési jog kedvezményében részesült IV. rendű alperest az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 74. §-ának (3) bekezdése alapján alkalmazandó 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. §-ának (3) bekezdése szerint kötelezte a Pp. 24. § (2) bekezdés a) pontja és az Itv. 46. §-ának (1) bekezdése szerint megállapított $(12.350.000 \times 8\% = 988.000)$ fellebbezési illeték felének a megfizetésre, míg a személyes költségmentességben részesült II. rendű alperes által le nem rótt fellebbezési illetéket 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a értelmében az állam viseli.

Budapest, 2017. május 23.

Dr. Lesenyei Terézia s.k.
a tanács elnöke

Dr. Mózsik Tímea s.k.
előadó bíró

. Pullai Ágnes s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: