

Győri Ítéltábla
Gf.II.20.187/2019/10/I.

A Győri Ítéltábla a **Győri 7. számú Ügyvédi Iroda** által képviselt felperesnek a dr. Rákosfalvy Zoltán ügyvéd által képviselt I.r. és a III.r. alperes ellen 304.800.000 Ft és járulékai megfizetése iránt indított perében a Győri Törvényszék 2019. június 17. napján kelt G.20.948/2014/82. számú ítélete ellen a felperes részéről 83. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I.r. alperesnek 381.000,- (Háromszáznegyvenegyezer) Ft, míg a III.r. alperesnek 127.000,- (Egyszázhuszonhétezer) Ft másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes és a másodfokú eljárásban már perben nem álló, időközben a cégnyilvántartásból törölt **Cég 1** Ingatlanfejlesztési és Ingatlanbefektetési Kft. II.r. alperes között *2002. július 4.* napján együttműködési megállapodás jött létre ingatlanfejlesztési beruházás megvalósítására a felperes 45,6 ha alapterületű ingatlanai értékesítésével. Az ingatlanfejlesztés a felperes tulajdonában álló **T 1 ...1, ...2 és a ...3** helyrajzi számú ingatlanokat érintette. Az eladó felperes és a vevő II. rendű alperes között *2002. december 12.* napján adásvételi előszerződés jött létre a **T1 ...2** helyrajzi számú 46 ha 3038 m² alapterületű ingatlan átruházására. *2004. december 16.* napján a II.- III.r. alperes között városfejlesztési megállapodás jött létre, melynek 2.1. pontjában a II. rendű alperes kötelezettséget vállalt arra, hogy a projekt megvalósítása során kb. 5,6 milliárd Ft. értékű úthálózatot és az úthálózat alatt futó közműhálózatot és térvilágítást, közparkokat (a továbbiakban: infrastrukturális beruházások) ingyenesen az Önkormányzat tulajdonában és kezelésébe adja. A felek a *2002. december 12.* napján kelt adásvételi előszerződés alapján megkötendő végleges adásvételi szerződéssel érintett ingatlanokat a **...4, ...5, 23** helyrajzi számú földrészletekben jelölték meg. *2005. december 21.* napján a felperes és a II.r. alperes között "jegyzőkönyv a fázisról" elnevezésű szerződés jött létre. A 2.3. pontban megállapodtak, hogy az 1.A Fázisba bevont, végleges adásvételi szerződéssel át nem adott ingatlanokon a felperes kérésére a II.r. alperes a saját költségén az építési fázisnak megfelelően megépíti az utakat, parkolókat, parkokat, stb. és ezek tulajdonjogát az egyes fázisok végén a III. rendű alperesnek térítésmentesen fogja a felperes közvetlenül átadni. A tulajdonjog átruházásáról az 1.A fázis befejezéséig a II.- III.r. alperes és a felperes külön eljárásban rendelkeznek. A felperes kijelentette, hogy a III. rendű alperesnek a jegyzőkönyv 2.3. pontja alapján ingyenesen átadandó területekkel kapcsolatosan a II. rendű alperestől semmilyen követelése nincs. *2007. december 19.* napján a felperes, valamint a II.- III.r. alperes között településrendezési

szerződés jött létre, melynek 1. 3. pontjában a fejlesztő II.r. alperes és a felperes úgy nyilatkozott, hogy a felperes hozzájárul ahhoz, hogy a fejlesztő a felperes tulajdonában lévő ingatlanokon fejlesztéseket végezzen és a leendő közterületek a III.r. alperes tulajdonába kerüljenek. A ...6 helyrajzi számú ingatlanon a II. rendű elkezdte az ún. ...- palota építését. Az épület építési engedélye tartalmazta, hogy az ingatlant kiszolgáló utakat a használatbavételig a kiszolgált ingatlan tulajdonosa költségén ki kell építeni. 2009. április 23. napján a felperes és a II.r. alperes között megállapodás jött létre az 1.A Fázis lezárásáról. Annak 3. pontjában megismételték a 2005. december 21. napján kelt "jegyzőkönyv a fázisról" elnevezésű szerződés 2. 3. pontja azon kikötését, hogy az 1.A Fázisba bevont, de végleges adásvételi szerződéssel át nem adott ingatlanokon a felperes hozzájárulásával a II.r. alperes a saját költségén a fázisnak megfelelően megépíti az utakat, parkolókat, parkolókat, stb." Ezek tulajdonjogát az egyes fázisok végén a III. rendű alperesnek térítésmentesen fogja a felperes illetve a II.r. alperes közvetlenül átadni." A 6. pontban a II.r. alperes elismerte és megerősítette a felperes követelését az Árbevétel Alapú Elszámolási Ár és a már kifizetett Minimális Elszámolási Ár teljes különbözetére, mely követelés becsült összege 350 millió Ft. + áfa.

A II.r. alperes felszámolását a bíróság 2010. június 10.-i kezdőnappal rendelte el. A felszámolási eljárás során a felszámoló a Céglőny 2012. szeptember 27.-i lapszámában megjelent nyilvános pályázatot írt ki az adós II.r. alperes vagyonához tartozó T1 6394/ 23. helyrajzi számú 75%-os készültségi fokú 206 db lakásból és a hozzátartozó garázsokból, tárolókból álló lakóépület ("... ház") értékesítésére. A pályázati kiírás szerinti "az értékesítendő épület körüli utak, közterület célú földrészletek a felperes neve. tulajdonát képezik, a pályázat nyertesének a **felperes** Nyrt.-vel - mint tulajdonossal - az ingatlanokat érintő szolgalmi jog alapítása tárgyában kell megállapodnia." A pályázat során az I. rendű alperes vásárolta meg az ingatlant, az építési munkákat befejezte és az építéshatósági eljárásban az I. rendű alperes jogutódjaként járt el. A ... palota 2013. november 29. napján kapott használatbavételi engedélyét. Az I. rendű alperes a 2013. október 16. napján a felpereshez írt levelében a tulajdonában lévő ingatlannal szomszédos - felperesi - kivett út és egyéb megjelölésű ingatlanokért 47.180.690 forint+áfa vételárát ajánlott.

A felperes módosított keresetében - *elsődlegesen* - kérte kötelezni az I. rendű alperest a tulajdonában lévő ingatlanok használati és hasznosítási díjaként 240 millió Ft. + áfa, valamint annak a 2013. július 4. napjától a kifizetés napjáig járó késedelmi kamata megfizetésére, valamint kérte annak megállapítását, hogy az I. rendű alperes a II.r. alperes "természetes és tényleges" jogutódja. A II.-III.r. alperest a jogutódlás megállapítása türéseire kérte kötelezni. *Másodlagosan* az I. rendű alperest jogalap nélküli gazdagodás (Ptk. 361. §) címén 240 millió Ft + áfa és a 2013. július 4. napjától járó késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni.

A használati és hasznosítási díj iránti elsődleges keresetét a felperes arra alapította, hogy az I. rendű alperes a II.r. alperes természetes és tényleges jogutódja, érte ezalatt azt, hogy az építéshatósági eljárás során megállapított jogutódlást követően az I. rendű alperes kötelezettsége volt a felperes tulajdonában álló közterületi célú ingatlanok "státuszának rendezése" és az ellenérték felperesnek megfizetése. Tény ugyan, hogy a fizetendő ellenérték tekintetében nem jött létre megállapodás a felperes és az I. rendű alperes között, azonban a felperes szolgáltatást teljesített az I. rendű alperes részére, mivel biztosította a közterületi célú ingatlanokat az építési beruházáshoz. Az ellenértékben való megállapodás hiányában szerződés nem, azonban egy ahhoz "hasonló kötelem" létrejött, amely a felperes használati és hasznosítási díj igényét megalapozza. A felperesi ingatlanok I. rendű alperes által történt tényleges felhasználása kötelem-keletkeztető tény. Megítélése szerint a III.r. alperessel megkötött szerződésekből az következik, hogy a felperesnek a helyi önkormányzat felé nincsen térítésmentes átadásra vonatkozó kötelezettsége. A beruházás befejezését követően a felperes részére az I. rendű alperes az ingatlanokat visszaszolgáltatni nem tudja, mivel azok közterületi célt

töltenek be. A használatbavételi engedély megszerzése érdekében az I. rendű alperes igénybe vette az ingatlanokat, amely megalapozza a felperes díj követelését. Értékelní kell az I. rendű alperes azon magatartását, hogy az árverési szerzést követően együttműködési készséget tanúsított és a beruházás által érintett ingatlanok egy részére vételi ajánlatot tett a felperesnek. A felperes szolgáltatását oszthatatlan szolgáltatásnak kell tekinteni, melyből következően a szolgáltatásért várt ellenszolgáltatás is oszthatatlan. A másodlagos keresetét arra alapította, hogy az I. rendű alperesnek vagyoni előnyt jelentett az ingatlanok használata és hasznosítása, a szerződést nélkül létrejött előnyért pedig az I. rendű alperes az alap nélküli gazdagodás tényállása szerint (Ptk. 361. §) köteles helytállni. A gazdagodás a meg nem fizetett ellenértéknek felel meg, ami azonos a felperest ért vagyoni hátránnyal. Az I. rendű alperes tisztában volt azzal, hogy idegen ingatlanokat használt és hasznosított, tehát az ellenérték megfizetésére vonatkozó kötelezettségével számolnia kellett. A kereseti követelés összegét az elsőfokú eljárás során kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő véleményére alapította, amely az érintett 9 ingatlan nettó értékét 240.317.220 Ft-ban (áfával növelten 304.800.000 forint) határozta meg. A szakértői vélemény szerint az ingatlanok hasznosítási díja azonos az ingatlanok piaci értékével.

Az I., III.r. alperesek *ellenkérelmükben* a kereset elutasítását kérték. Az I. rendű alperes vitatta, hogy polgári jogi értelemben jogutódja lenne a II.r. alperesnek. A II.r. alperes felszámolást követő cégnyilvántartásból törlése jogutód nélkül történik. A részleges, különös jogutódlásról sem lehet beszélni, mert a felperes nem jelölte meg azt a szerződést vagy jogszabályt, amely alapján ilyen jogutódlás történt. A felperes és a II.r. alperes közötti együttműködési megállapodás egy teljes projekt létrehozására jött létre. Az I. rendű alperes a felszámolás során azonban csak ennek a projektnek csak egy rész- elemét vásárolta meg, így nem terhelhetik a II.r. alperes által a felperessel kötött együttműködési megállapodásban vagy más szerződésben a teljes projekt esetére vállalt kötelezettségek. Az ingatlanokat a felperes és a II.r. alperes között létrejött szerződések alapján a felperesnek a III. rendű alperesnek kellett volna átadni ingyenesen, azonban a tulajdonjoga még mindig fennáll. Vitatták, hogy fennállnának a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) 123. §-ában foglalt, egyéb megállapítási kereset feltételei. Az I. rendű alperes vitatta, hogy gazdagodott volna az utak esetében, mivel - az ingatlanok tulajdonjogával rendelkező - felperes vagyonsökkenése hiányzik.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott *ítéletével* a keresetet elutasította. A törvényszék úgy ítélte meg az eljárása során, hogy a kereset tárgyát képező tények meghatározására szakértői bizonyítást kell lefolytatni. Ugyanis az utak és egyéb közterületi célú ingatlanok kialakításához biztosított ingatlanokat, valamint az ingatlanok ellenértékét a felperes és a II.r. alperes között létrejött előzményi megállapodások nem bontották meg. Az építész szakértői bizonyítás során meghatározhatóvá váltak a ... épülettel funkcionális kapcsolatban álló utak és egyéb közterületi célú ingatlanok, az ingatlanforgalmi szakértői bizonyítás alapján pedig az ingatlanok forgalmi értéke. A bíróság az elsőfokos kereset elbírálásánál abból indult ki, hogy a felperes maga sem állította, hogy az I. rendű alperes szerződéses vagy általános jogutódja lenne a II.r. alperesnek. Tényként ismerte el azt is a felperes, hogy a fizetendő ellenérték tekintetében nem jött létre megállapodás közte, valamint az I. rendű alperes között. A felperes ugyan szolgáltatást teljesített azzal, hogy a ... épület építése és az építhetőségi eljárás során a közterületi célú ingatlanokat rendelkezésre bocsátotta, az I. rendű alperes pedig ezeket az ingatlanokat a beruházáshoz igénybe vette. Ezt a szolgáltatást azonban a bíróság megítélése szerint a felperes a II.r. alperes részére teljesítette. Az átadott területek ellenértéke megfizetésére az előzményi megállapodások alapján a felperesnek a II.r. alperes volt köteles. Ezért megalapozatlan - az I.- II.r. alperes közötti szerződéses jogutódlás bizonyítottsága hiányában - az utak és egyéb közterületi célú ingatlanok ellenértéke I. rendű alperestől követelése használati, hasznosítási díj jogcímén. A törvényszék rámutatott, hogy a felperesnek a rendelkezési

joga alapján döntést kell hoznia arról, hogy az ingatlanok forgalmi értékével megegyező ellenérték fejében lemond-e azok tulajdonjogáról. Az az igény azonban nem megalapozott, hogy a használati és hasznosítási címén a felperes hozzájut az ingatlanok teljes forgalmi értékéhez, ugyanakkor a tulajdonjoga is fennmarad. A felperes a II.r. alperes felszámolási eljárásában a hitelezői igényként érvényesítette az ingatlanok forgalmi értékét, másodsorban pedig jelen perben az I.r. alperessel szemben is. Az, hogy az I. rendű alperes az építkezés befejezéséhez használta az ingatlanokat a közigazgatási építéshatósági eljárásban, még nem teremt kötelmi kötelezettséget azok forgalmi értéke megfizetésére. A visszerhes szerződésből eredő fizetési kötelezettséget az ellenértékben való megállapodás hiányában a bíróság nem állapíthat meg.

A másodlagos kereset alapján a törvényszék kifejtette, hogy a Ptk. 361. § (1) bekezdésében szabályozott alap nélküli gazdagodás visszatérítésére irányuló kötelem a gazdagodó és a gazdagító fél között jön létre. A felperes által ezen a címen az I.r. alperessel szemben érvényesített kereset amiatt volt alaptalan a törvényszék megítélése szerint, mert a felperes és a II.r. alperes között érvényes szerződés van az átadott területre. A szerződés alapján az ellenérték megfizetésére a II.r. alperes köteles. A fizetési kötelezettséget a bíróság a felszámolási eljárásban a felperes javára megállapította. Így nincs lehetőség, hogy a felperes ugyanezen követelését más jogcímen az I. rendű alperestől követelje.

Az elsőfokú ítélet megváltoztatása és a keresetének való helytadás iránt a felperes terjesztett elő *fellebbezést*. A perorvoslati kérelmében az elsődleges - használati és hasznosítási díj megfizetése iránti - keresetét elutasító ítéleti érvekre előadta, hogy a fizetendő ellenérték tekintetében létrejött megállapodás nélkül is a felperes szolgáltatást nyújtott az I. rendű alperes részére, biztosította a közterületi célú ingatlanokat a beruházáshoz. A ... palota befejezése során az I. rendű alperes quasi jogutódként, "de mindenképpen a felperes és a II.- III.r. alperes közötti megállapodások egyes elemeit átvéve és használva viselkedett" mind a felperessel, mind a hatóságokkal szemben. Úgy ítélte meg, hogy az I. rendű alperes és a felperes között kötelmi jogviszony jött létre azáltal, hogy az I. rendű alperes a ... palota építési engedélyébe belépett jogutódként és a felperes ingatlanjait az építési engedélybe foglalt kötelezettségei teljesítéséhez ténylegesen felhasználta. Jogilag értékelni kell azt a tényt, hogy az I. rendű alperes a beruházáshoz felhasznált idegen tulajdont annak befejezését követően a felperes részére visszaszolgáltatni nem tudta, a cél pontosan az volt, hogy az ingatlanok a beruházás befejezését követően közterületi funkciót töltsenek be. Az ingatlan tényleges használata miatt jár a felperesnek használati és hasznosítási díj. Kérte értékelni az I. rendű alperes azon magatartását, hogy az árverési tulajdonszerzését követő első időszakban határozott együttműködési készséget tanúsított és a 2013. október 16. napján kelt levelében a beruházása által érintett felperesi ingatlanok egy részére vételi ajánlatot tett.

A másodlagos, jogalap nélküli gazdagodás jogcímen előterjesztett keresete teljesítését arra figyelemmel kérte, hogy a felperesi ingatlanok igénybevételeivel kielégített szükséglet meg nem fizetett ellenértéke az I. rendű alperesnél vagyoni előnyként jelentkezett. Az I. rendű alperes gazdagodásának mértéke a meg nem fizetett ellenértéknek felel meg, amely azonos a felperest ért vagyoni hátránnyal.

Vitatta az elsőfokú ítélet indokolása azt a részét, amely szerint a felperes az ingatlanok rendelkezésre bocsátását szerződéses szolgáltatásként a II.r. alperes részére teljesítette, azt pedig - a felperessel kötött megállapodás nélkül - az I. rendű alperes vette igénybe az építési beruházáshoz. Véleménye szerint helyesen, ha a felperes szolgáltatást teljesített és az I. rendű alperes azt igénybe vette nem lehet igaz az az állítás, hogy a szolgáltatást a II.r. alperes részére teljesítette a felperes. Vitatta, hogy a felperes által követelt ellenérték - a felperes tulajdonjoga fennmaradása esetén - nem lehet azonos az ingatlan forgalmi értékével. Ezzel az ítéleti megállapítással szemben ugyanis a kirendelt ingatlanforgalmi szakértő az ingatlanok forgalmi értékével azonos összegben határozta meg a hasznosítás ellenértékét. Tévesnek ítélte azt az ítéleti kitélt is, hogy a felperes és a II.r.

alperes között létrejött szerződési kapcsolat kizárja a jogalap nélküli gazdagodás jogcímén előterjesztett igényt. Csak a felperes és az I. rendű alperes közötti szerződés vagy más jogcím zárja ki az alap nélküli gazdagodás szabályainak alkalmazását ezen felek között. Vitatta azt is, hogy a felperes ugyanazt a követelést kétszeresen érvényesítené. A II. rendű alperessel szemben a felszámolási eljárásban bejelentett követelés nem azonos sem jogalapjában, sem összegében az I.r. alperessel szemben érvényesített igénnyel. Amennyiben azonos igényt érvényesített volna az I.- II. rendű alperessel szemben, nem lett volna szükség a perben szakértő kirendelésére az összecszerűség meghatározására. Utalt arra, hogy a 2005. december 21. napján felvett "Jegyzőkönyv a fázisról" elnevezésű okirat 2. 3. pontja szerint a tulajdonjog átruházásáról a felperesnek és a II.- III.r. alpereseknek külön megállapodásban kellett volna rendelkeznie, ez azonban nem jött létre. A hitelezői igény felszámolásban bejelentése pedig nem jelenti azt, hogy a vagyonvesztés ne jött volna létre a felperesnél, a felszámolási eljárás lényegében lezárult, megtérülés pedig nincs.

Kiemelte, hogy a szakértői vélemény által megerősített álláspontja szerint a határozott idejű használat felvetése teljesen idegen az építési projekt konstrukciójától, ezért a perbeli esetben nem beszélhetünk határozott idejű alperes ingatlanhasználatról. Az e körben készült értébecslés legfeljebb tájékoztató jelleggel bírhat, nem szolgálhat alapul a felperesi követelés jogalapját és / vagy összecszerűségét illetően. Megismételte, hogy jogi szempontból a felperes szolgáltatása oszthatatlan, melyből következően az azért járó ellenszolgáltatás is az.

A fellebbezését a másodfokú eljárásban azzal egészítette ki, hogy az ítélet tábla a másodfokú eljárás során meghozott, a II.r. alperest érintő pert megszüntető végzése azt jelenti, hogy a II.r. alperes az elsőfokú ítélet meghozatalának időpontjában már nem létező cég volt. Így nem állja meg a helyét az elsőfokú ítélet azon megállapítása, hogy a felperes a per tárgyát képező ingatlanok értékét kétszeresen érvényesíti, illetve hogy az átadott terület esetében érvényes szerződés áll fenn a felperes és a II.r. alperes között. Téves így arra alapítani az ítéleti döntést, hogy a felperes és a II.r. alperes között fennálló jogviszony eleve kizárja a felperes I.r. alperessel szembeni követelésének érvényesítését. Ismét hangsúlyozta, hogy az I. rendű alperes vagyoni előnye az ellenérték fizetése nélkül kielégített szükséglet. A felperes rendelkezése alól az átadott ingatlanok kikerültek, így az ellenértéket nem befolyásolhatja, hogy az I. rendű, vagy a II.r. alperes mennyi ideig és milyen munkát végzett az ingatlanokon, vagy hány lakást értékesített.

Az I., III.r. alperesek *fellebbezési ellenkérelmükben* az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes másodfokú perkielégítésben marasztalását kérték. Egyetértettek az ítélet indokaival, utaltak az elsőfokú eljárásban kifejtett érveikre.

- Az ítélet tábla az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást azzal egészíti ki, hogy a II.r. alperes Korlátolt Felelősségű Társaság "felszámolás alatt" felszámolását a törvényszék 2019. június 5. napján befejezte, a cégbíróság pedig - 2019. június 5.-i hatállyal - a 2019. október 10. napján kelt Cg. 01- 09-701959/81. szám alatti végzésével a II. rendű alperes korlátolt felelősségű társaságot a cégnyilvántartásból törölte. Ezért az ítélet tábla 2019. december 18. napján kelt Gf. II. 20.187/ 2019 /7. számú végzésével az elsőfokú bíróság ítélete II.r. alperes vonatkozó rendelkezését hatályon kívül helyezte és ebben a részben az eljárást megszüntette.

* * *

A kiegészített tényállásra is figyelemmel a fellebbezés nem alapos, az elsőfokú bíróság helyes jogkövetkeztetéssel utasította el a keresetet.

A törvényszék az elsődleges kereset elbírálásánál helytállóan indult ki abból, hogy az I. rendű alperes nem volt az anyagi jog szerinti jogutódja a felperessel több szerződést kötő, már perben nem álló II.r. alperesnek. Helyesen mutatott rá a bíróság, hogy a felperes maga sem állította: az I. rendű alperes jogszabály, avagy szerződések alapján jogutódja lenne a II.r. alperesnek.

A felperes által állított "természetes és tényleges jogutódlás" megítélésénél abból kellett kiindulni, hogy az I. rendű alperes a ... palotát magában foglaló ingatlan tulajdonjogát felszámolási pályázat (a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (Cstv.) 49. § (1) bekezdése, 49/A. §) során szerezte meg. A pályázati vevőként - a Ptk. 120. § (1) bekezdéséből következően - megszerzett tulajdonjogát nem terhelte az adós által harmadik személlyel (hitelezővel) korábban kötött kötelmi szerződésekből eredő kötelezettség, csak a végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (Vht.) 137. § (1) bekezdésében meghatározott jogok. (telki szolgálat, közérdekű használati jog, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett haszonélvezeti jog és törvényen alapuló haszonélvezeti jog bejegyzés nélkül is) Ugyan az adós felszámolója pályázati kiírása tartalmazta, hogy az épület körüli utak, közterület célú földrészek a felperes tulajdonában vannak, ezért a vevőnek a felperes az ingatlanokat érintő szolgalmi jog alapítása tárgyában meg kell állapodniuk. Azonban a pályázati kiírás szerződéskötésre vonatkozó előírása csak a reménybeli pályázati vevőknek címzett tájékoztatás volt, az sem jogszabályon, sem szerződésen alapuló szerződéskötési kötelezettséget (Ptk. 206. § (1) bekezdése) nem teremtett.

A szerződéskötési szabadság elve (Ptk. 200. § (1) bekezdése) folytán az I. rendű alperes szabadon határozhatott arról, hogy kíván-e a felperessel szerződést kötni a ... palotát körülvevő felperesi tulajdonban lévő ingatlanok használatáról és milyen tartalommal. A szerződéskötés elmaradása - a felperes által kifejtettekkel szemben - nem tekinthető jogellenes és felróható magatartásnak.

Ezért az I. rendű alperes a ... palotát magában foglaló ingatlan tulajdonjoga megszerzése, és az azon lévő épület tovább építése, befejezése során valóban a II.r. alperes „helyébe lépett”, de ezzel nem lett a II.r. alperes jogutódja. Nem jelentett anyagi jogi jogutódlást az sem, hogy az I. rendű alperes az építéshatósági közigazgatási eljárásban az építési engedély jogosultjává vált. Helyesen mutatott rá így a törvényszék, hogy a felperes és az I. rendű alperes közötti szerződés, valamint szerződéskötési kötelezettség hiányában a ... palotát körülvevő ingatlanok használatáért fizetési kötelezettséget ("használati és hasznosítási díj") nem állapíthat meg.

Az ítéletábra annyiban egyetértett a fellebbezéssel, hogy az I. rendű alperes részére vagyoni előnyt jelentett a ... palotát közvetlenül körülvevő, a felperes tulajdonában álló ingatlanok (6394 / 21, 22, 24, 27 hrsz.) építkezés befejezése alatti időleges használata. Az időleges használatot a felperes 2018. március 19. napján kelt 49. szám alatti beadványához csatolt mellékletek (F / 44-46. alattiak) alátámasztják. Így az I. rendű alperes megrendelésére az építési munkákat befejező cég 2012. december 6. napján kelt, felpereshez címzett levelének (F / 45) melléklete pontosan megjelöli az ideiglenes építési kerítés nyomvonalát, magában foglalva az említett felperesi ingatlanokat. Az I. rendű alperes által vitatott időtartamú építési célú használatához az I. rendű alperes erre irányuló szerződés (tehát: jogalap) nélkül jutott.

A fellebbezett ítéletben kifejtettekkel szemben arra is helyesen hivatkozott a felperes a fellebbezésében, hogy a felperes és a II.r. alperes között létrejött szerződésekben meghatározott jogosultságok, illetve kötelezettségek nem zárták ki, hogy a felperes a Ptk. 361. § (1) bekezdése alapján megtérítést igényeljen a vele jogviszonyban nem álló I. rendű alperestől az ingatlanai időleges használatáért.

A kifejtettek alapján tehát az I. rendű alperes jogalap nélkül gazdagodott a felszámolási pályázaton megvásárolt 6394/23. helyrajzi számú ingatlannal direkt kapcsolatban álló felperesi ingatlanok építési célú *időleges használatával*. (6394 / 21, 22, 24, 27 hrsz.) Nem értelmezhető azonban a 6394/23. helyrajzi számú ingatlannal indirekt kapcsolatban álló, de a felépített társasház tulajdonosai számára a közterületi megközelítést szolgáló további felperesi ingatlanok (6394/17, 18, 20; 6398/1. és 6399 helyrajzi számú) használata olyanként, mint amellyel az I. rendű alperes a felperes rovására vagyoni előnyhöz jutott. Az I. rendű alperesi ingatlannal direkt és indirekt kapcsolatban álló ingatlanok időkorlát nélkül közcélú felhasználása és majdan a III.r. alperes tulajdonába adása a felperes és a II.r. alperes között 2005. december 21. napján és 2009. április 23. napján létrejött - valamint a felperes és a II.- III.r. alperes között 2007. december 19. napján létrejött szerződésen alapult. Ez a szerződéses jogviszony pedig - a helyes elsőfokú ítéleti álláspont szerint - valóban kizárja, hogy a felperes az I. rendű alperestől jogalap nélküli gazdagodás címén igényeljen megtérítést az ingatlana utóbbi *megközelítése miatt*.

Az elsőfokú eljárásban - a törvényszék eltérő jogi álláspontja folytán - nem zárult le a bizonyítás abban a kérdésben, hogy az I. rendű alperes a ... palota építési munkái befejezéséhez milyen időszakban - 2012. december - 2014. május 9., avagy a 2013. március 19. - 2014. május 9. napja között - használta a direkt kapcsolatú felperesi ingatlanokat. Az elsőfokú bíróság kirendelésére ugyanakkor igazságügyi szakértő munkálta ki erre a két említett időszakra a véleménye szerint felszámítható használati díj összegét. (54., 56. szám alatti kiegészített szakvélemény)

A felperes másodlagos, jogalap nélküli gazdagodás jogcímén előterjesztett keresete - mint többen a kevesebb - magában foglalta (Pp. 3. § (2) bekezdése) a fent részletezett, a 6394/23. helyrajzi számú ingatlannal direkt kapcsolatban álló ingatlanok építési célú időleges használata ellenértékének megtérítését. A felperes azonban mind az elsőfokú eljárás során előterjesztett nyilatkozataiban (pl. 58., 76., 80. szám alattiak), mind pedig a fellebbezésében kizárta a határozott idejű használat ellenértéke megtérítését, szolgáltatását (az ingatlanai rendelkezésre bocsátását) oszthatatlannak nevezve.

Az ítéletábra megjegyzi, hogy a direkt kapcsolatú ingatlanok szerződés nélküli időleges igénybevétele esetén nem értelmezhető a szolgáltatás oszthatósága avagy oszthatatlansága, az csak a szerződésben meghatározott szolgáltatásoknál vethető fel. A szerződések esetén vizsgálható ugyanis a kikötött szolgáltatás, ellenszolgáltatás fajtája, rendeltetése és célja. Az időleges igénybevételnél azonban ilyen jellegadó sajátosságok - szerződési kikötések hiányában - nem értékelhetők.

Az oszthatóság / oszthatatlanság kérdésétől függetlenül amiatt nem volt lehetséges a valamennyi felperesi ingatlan (9 hrsz.) időkorlát nélküli használata miatti gazdagodás megtérítésére irányuló kereset alapján a direkt kapcsolatú ingatlanok (4 hrsz.) időleges használata miatti használat ellenértéke megtérítése, mert az ellen a felperes kifejezetten tiltakozott. A Pp. 3. § (2) bekezdése alapján ugyan a bíróság a fél által előadott kérelmeket, nyilatkozatokat nem alakoszerű megjelölésük, hanem tartalmuk szerint veszi figyelembe, azonban - törvény eltérő rendelkezése hiányában - a felek által előterjesztett kérelmekhez és jognyilatkozatokhoz kötve van. Ezért a bíróság a kereseti kérelemhez kötöttség elvét sértene, ha a fél által kifejezetten mellőzni kért tény- és jogalap figyelembevételével döntene a keresetről.

Ezekre figyelemmel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A fellebbezés eredményre nem vezetett, ezért a felperes a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján viselni

köteles a másodfokú eljárásban felmerült, lerótt fellebbezési illetékből és ügyvédi munkadíjból álló saját, valamint alperesi perköltséget. Az ítéletábra az I. rendű alperes jogi képviselével a másodfokú eljárásban felmerült perköltséget a 32/2003. (VIII. 22) IM. rendelet 3. §-a alapján az általános forgalmi adóval növelt 381.000 Ft-ban, míg a kereset által csak kisebb részben érintett III.r. alperes esetében 127.000 Ft-ban határozta meg.

Győr, 2020. január 22.

Dr. Szalai György sk. a
tanács elnöke

Dr. Ferenczy Tamás sk.
előadó bíró

Dr. Mészáros Zsolt sk. bíró