

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

A határozat száma: Pfv.I.21.042/2019/14.

A tanács tagjai: . Harter Mária a tanács elnöke

. Varga Edit előadó bíró

. Mocsár Attila Zsolt bíró

A felpes: felpes neve
(felpes címe)

A felperes képviselője:

. Bajáky Tamás ügyvéd

(ügyvéd címe)

Az alperes: I.rendű alperes neve

(I. rendá alperes címe.)

II. rendű alperes neve

(II. rendű alperes címe)

Az alperes képviselője:

Ügyvédi Iroda

(ügyvédi iroda címe;

ügyintéző: Mydloné dr. Isépy Eszter ügyvéd)

A per tárgya: Tulajdonjog megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

a felpes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma:

ővárosi Ítéltábla

7.Pf.20.198/2019/5.

Az elsőfokú bíróság és határozatának száma:

ővárosi Törvényszék

66.P.21.532/2016/94-I.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 200.000 (Kétszázezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget, míg a költségmentessége folytán le nem rótt 1.690.000 (Egymillió-hatszázkilencvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Az I. rendű alperes a II. rendű alperes önkormányzat visszavásárlási jogával terhelt 2010. december 16-án felújítási, továbbá rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozatali kötelezettséggel vásárolta meg a perbeli, lakásként nyilvántartott, de korábban óvodaként működő ingatlant. A kötelezettségeket a felperes - 18.123.155 forint összegben a fenntartási költségekkel

együtt - a 2012. május 8-án kötött ingatlan opciós szerződés alapján az I. rendű alperestől átvállalta, és vállalta az I. rendű alperest terhelő vételár részletek fizetését is. A felek között utóbb, 2012. június 1-jén ugyanezen ingatlanra határozatlan időre szóló szívésségi használati szerződés jött létre, amely szerint a felperes szívésségi használatot használati díj fizetési kötelezettség nem terheli, fizetnie kell azonban a lakás üzemeltetésével és fenntartásával együtt járó költségeket és az önkormányzatnak járó bérleti díjat, és ha e kötelezettségeinek nem tesz eleget, az I. rendű alperes jogosult a szerződést cserelakás biztosítása nélkül felmondani.

- [2] Az átalakítási munkálatok költségeit az árajánlatában részletesen felsorolt munkákra tekintettel még a II. rendű alperes önkormányzat megbízásából eljáró **Sz. Kft.** határozta meg 18.123.155 forintban, utóbb a felperes felkérésére eljáró **K. Kft.** 19.873.099 forintra tette a 2011 decemberétől 2012 nyaráig végzett munkálatok költségét. A felperes az önkormányzat részére 2.287.995 forint vételárat az I. rendű alperessel kötött szerződés alapján megfizetett.
- [3] Mivel a felperes az I. rendű alperessel kötött szerződések alapján őt terhelő kötelezettségeket nem teljesítette maradéktalanul, az alperes 2015. április 23-án elállt az opciós szerződéstől, a szívésségi használati szerződést pedig felmondta és a felperest az ingatlan kiürítésére, valamint az általa elvégzett felújítási munkák értékének és a kifizetett vételár részletek összegének közlésére hívta fel, azzal, hogy amennyiben az ingatlant 60 napon belül nem üríti ki és nem adja a birtokába, havi 240.000 forint használati díj megfizetésére is igényt tart. A felperes az alperesi felmondást 2015. május 4-én átvette, azonban az ingatlant nem adta birtokba és használati díjat sem fizetett. Az I. rendű alperes által indított kiürítési perben a bíróság a keresetet jogerősen elutasította, a felperes védekezése alapján rámutatva, hogy az ingatlanban végzett beruházásaira tekintettel a felperes a régi Ptk. 193. § (2) bekezdése alapján megtagadhatja a birtokba adást.

A felperes keresete, az alperesek védekezése

- [4] A jelen perben a felperes elsődleges keresetében az ingatlanra vonatkozó 1/1 arányú tulajdonjoga megállapítását és annak bejegyzését kérte, mivel az I. rendű alperessel kötött szerződések értelmében a lakás átalakítási kötelezettségének eleget tett, a hátralékos vételár megfizetését vállalta, így a tulajdonjogot megszerezte. Másodlagosan ráépítés jogcímén 1/2 arányú tulajdonjoga megállapítását és ingatlan-nyilvántartási bejegyzését kérte. E kereseti kérelméhez kapcsolódóan annak kimondására is igényt tartott, hogy a vételárhátralékot biztosító jelzálogjog kizárólag az I. rendű alperesi tulajdoni hányadot terheli. Harmadlagos kereseti kérelme - a tulajdoni igénye megalapozatlansága esetére - 23.038.391 forint jogalap nélküli gazdagodás címén történő megfizetésére irányult az I. rendű alperessel szemben. A II. rendű alperest a keresetben foglaltak tűrésére kérte kötelezni.
- [5] Az I. rendű alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. A felperes ráfordításait legfeljebb 4-4,5 millió forintban tartotta elfogadhatónak, ezzel szemben beszámítással élt a felperest terhelő használati díj és kamatai erejéig. Viszontkeresetével a felperest az ingatlan kiürítésére kérte kötelezni.
- [6] A II. rendű alperes a jogalap nélküli gazdagodás tekintetében nyilatkozatot nem tett.
- [7] Az elsőfokú bíróság az elsődleges és a másodlagos keresetet 66.P.21.532/2016/68-I. számú részítéletével elutasította, a határozatot a felperes fellebbezése folytán eljáró Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.20.430/2018/5. számú részítéletével helyben hagyta.
- [8] A harmadlagos kereseti kérelem tekintetében folytatódó eljárásban az I. rendű alperes részben

elismerte a felperes által jogalap nélküli gazdagodás címén előterjesztett követelést: 2.287.995 forint vételár erejéig és a szakértő által meghatározott összegben (3.850.384 forintban) a beruházások értékét megalapozottnak tartotta, továbbra is beszámítással élt azonban a használati díj és a felperes helyett 482.070 forint összegben kifizetett közös költség összegekre, erre figyelemmel a harmadlagos kereset elutasítását kérte. Az ingatlan kiürítésére irányuló viszontkeresetét fenntartotta.

Az első- és a másodfokú ítélet

- [9] Az elsőfokú bíróság ítéletével elutasította a keresetet, míg a viszontkeresetnek helyt adva a felperest az ingatlan kiürítésére kötelezte. Ítélete indokolásában az eljárásban szerzett szakértői vélemény alapján a felperes által végzett átalakítási munkák értékét összesen 3.850.384 forintban állapította meg, hangsúlyozva, hogy mivel a felperes az elvégzett munkák tekintetében felhívás ellenére nem szolgáltatott adatot, a szakértő csak a **Sz. Kft.** költségvetéséből tudott kiindulni, azonban abban szakmai hibákat talált, az épületgépészeti munkák pedig nem voltak beazonosíthatók. A kifizetett vételár és az átalakítási munkák értékéből adódó, összesen 6.138.379 forintot összevetve az ugyancsak a szakértő által meghatározott használati díj összegekkel és kamataival a felperest megillető követelést az I. rendű alperes beszámítása megszüntette, ezért a keresetet a harmadlagos kereset tekintetében is el kellett utasítani. Alaposnak bizonyult azonban a viszontkereset, emiatt a felperes köteles az ingatlant kiüríteni.
- [10] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság a fellebbezésben foglaltak alapján a szakértői bizonyítás megfelelőségét vizsgálta és rámutatott, hogy a bíróságot mulasztás nem terheli, a felperes volt az, aki a szakértő adatokkal ellátása és az elkészült szakvéleményre vonatkozó észrevételek előterjesztése tekintetében nem a jogszabályoknak és nem a bíróság felhívásának megfelelően járt el. Hangsúlyozta, hogy a felperesnek már a keresetlevélben meg kellett volna jelölni az elszámolni kívánt átalakítási és felújítási munkákat, ezeket azonban a keresetlevél nem tartalmazta és e hiányosságot a felperes a szakértő kirendelése előtt, sőt a szakértői vizsgálat ideje alatt sem pótolta. Utóbb a szakértő is felhívta a felperest a munkálatok bemutatására, ám azokról - a szakvélemény szerint - a felperes nem tudott nyilatkozni, az alapszakvéleményre pedig a bíróság felhívására sem tett észrevételt. A felperes a használati díj tekintetében folytatódó szakértői vizsgálat során sem tett fel kérdéseket a szakértőnek és a részítélet meghozatala előtt egyáltalán nem élt bizonyítási indítvánnyal az átalakítás, felújítás kérdésében, holott az elsőfokú bíróságtól több felhívást is kapott az indítványok megtételére. A másodfokú bíróság hangsúlyozta: az eljárási szabályok nem tették lehetővé, hogy a felperes a részítélet meghozatala után éljen bizonyítási indítvánnyal a harmadlagos kereseti kérelem körében, előadása mindamellett továbbra sem felelt meg a „releváns tényállás tartalmi követelményeinek”. Beadványa ugyanakkor jelentős mértékben egyezik a keresetlevél mellékleteként csatolt **K. Kft.** költségvetésével, amely a perben eljáró szakértőknek is rendelkezésükre állt, az abban foglaltakat véleményük elkészítésekor értékelték. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság nem sértett eljárási szabályt a további szakértői bizonyítás mellőzésével. Tekintve, hogy a felperes az elsőfokú bíróság elszámolását nem kifogásolta, azt a másodfokú bíróság helyesnek fogadta el, ami az I. rendű alperes beszámítására figyelemmel a felperesi követelés megszűnését eredményezte és a kereset elutasítására vezetett.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [11] A jogerős ítélet ellen felülvizsgálattal élő felperes annak hatályaon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra, új határozat hozatalára utasítását kérte. Elsődlegesen az elsőfokú bíróság által kirendelt szakértő kompetenciáját vitatta. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróságnak az építőipari munkák értékének megállapítására építésügyi műszaki szakértőt kellett volna kirendelnie, azonban sem a kirendelt ingatlanforgalmi szakértő, sem az általa bevont épületgépész szakértő a szükséges kompetenciával nem rendelkezett, ezért az elvégzett munkák körének és értékének megállapítása

sem volt megfelelő. Hangsúlyozta, hogy az elsőfokú bíróság 71. sorszámú végzésének eleget téve tételesen felsorolta az elvégzett építő- és szakipari munkákat, a szakértő azonban betegsége miatt nem jelent meg a bírósági tárgyaláson, korábbi álláspontját viszont fenntartotta. Az elsőfokú bíróság mindezek miatt nem oldotta fel az ellentmondásokat, melyek az általa előadott és igazolt munkák mennyisége és értéke, valamint a szakértői megállapítások között fennállt.

- [12] Felülvizsgálati kérelme további részében a felperes - a másodfokú bíróságnak a késedelmes felperesi eljárással kapcsolatos indokaira figyelemmel - a Pp. 182. § (3) bekezdésére hivatkozott, sérelmezve, hogy az elsőfokú bíróság a 90. sorszámú végzésében rögzített ellentmondásokat a Pp. 177. §-ának megfelelően nem oldotta fel, a szakértő betegsége miatt beadványára érdemben nem nyilatkozott. Előadta: a részítéletet követően indítványát az elsőfokú bíróság felhívására válaszul terjesztette elő, ezért az elkésett nem lehetett. Az elsőfokú bíróság azonban a bizonyítási eljárást az ellentmondások feloldása nélkül fejezte be, álláspontja szerint ebben az I. rendű alperesi jogi képviselő részéről megvalósuló nyomásgyakorlásnak is szerepe volt, ennek következtében viszont a felperes Pp. 1. §-ában szabályozott joga és a Pp. 182. § (3) bekezdése is sérült.
- [13] Az I. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult. Hivatkozása szerint a felperes által megjelölt jogszabályhelyek (Pp. 1. § és Pp. 177. §) egyfelől nem tartalmazznak konkrét jogosultságot, illetve a bizonyítékok értékelésére vonatkozó szabályt, a Pp. 182. § (3) bekezdése alapján pedig a felperes a bizonyítékok mérlegelését támadta, ami felülvizsgálat alapja nem lehet. Rámutatott, hogy a felperes maga sem jelölte meg, pontosan miben hiányos vagy ellentmondó a szakvélemény, a szakértők a szükséges kompetenciával rendelkeztek, a felperes szakvélemény kiegészítésére tett indítványa viszont elkésett. Hangsúlyozta, hogy az elsőfokú bíróságnak minden, a szakvélemény kiegészítésére 2018-ban tett intézkedése a Pp. 3. § (3) és (4) bekezdéseiben foglaltakat sértette, a lezárt szakértői bizonyítást a bíróság nem nyithatta meg újra.
- [14] A II. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [15] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [16] A Pp. 270. § (2) bekezdésének és a 275. § (3) bekezdésének együttes értelmezéséből kitűnően felülvizsgálat alapja anyagi jogi vagy az érdemi döntést lényegesen befolyásoló eljárási szabálysértés lehet, a bíróság mérlegelésével kapcsolatos kifogás azonban csak akkor, ha a mérlegelés az irányadó jogszabályi rendelkezésekkel, a nem vitás tényekkel vagy a logika alapvető szabályaival ellentétesen történt.
- [17] Az adott esetben a felülvizsgálattal élő felperes a perben eljáró bíróságok - a Pp. 206.§ (1) bekezdésében biztosított - mérlegelési jogkörben hozott döntését támadta és a bizonyításra vonatkozó eljárási szabályok megsértését róta fel. Rámutat ugyanakkor a Kúria, hogy a felperes e két felülvizsgálati hivatkozása valójában összefügg: a felperes azt sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a 2018. június 28-i előkészítő irata alapján elrendelt bizonyítást a szakértő szóbeli meghallgatása nélkül zárta le, nem észlelte, ennek folytán a Pp. 182. § (3) bekezdésével ellentétesen nem is oldotta fel a szakértői bizonyításban mutatkozó ellentmondásokat, amely álláspontja szerint - legalábbis részben - a szakértői kompetencia hiányából fakadt. Utóbbi felperesi hivatkozás kapcsán a Kúria rámutat, hogy az igazságügyi szakértői adatbázis szerint **B.Gy.** a következő szakterületekre rendelkezik kompetenciával: épületszerkezet, építési beruházás, építéstechnológia és ingatlan értékbecslés. E szakértői képesítések - a szakértő által bevont épületgépész szakértelmével együtt -

teljes mértékben lefedik a kereset tárgyává tett szakkérdést, a felperes által hiányolt műszaki kompetencia nem biztosít az építési beruházások területén további, szükséges szakértelmet. A Kúria utal arra, hogy a kirendelést megelőzően a felperes ugyan tiltakozott **B.Gy.** kirendelése ellen, a szakértelem hiányát azonban először az ítélet elleni fellebbezésében kifogásolta. Figyelemmel azonban arra, hogy a szakértő az előzményi eljárásokban részt vett, ismerte az ügy adatait, tevékenysége pedig aggályoktól mentes és kellően alátámasztott volt, ezért az elsőfokú bíróság a jelen eljárásban a pergazdaságossági szempontoknak is eleget téve, eljárási szabálysértés nélkül döntött **B.Gy.** kirendelése mellett. A továbbiakban a bíróság a szakértő érdemi tevékenységét, az általa készített szakvéleményeket a per egyéb adataival összevetve az eljárási szabályoknak megfelelően hozta meg érdemi döntését. Hangsúlyozza a Kúria: a felperes beadványa és a szakvélemény adatai közötti eltérés önmagában nem ellentmondás, hanem a bizonyítás részleges sikerét, azt jelenti, hogy a felperes tényelődadása szakértői eszközökkel csak részben volt alátámasztható. A szakértők a peres iratok között rendelkezésre álló költségvetést - a felperes 2016. június 28-i beadványával csaknem megegyező **K. Kft.** költségvetése is rendelkezésükre állt - a helyszíni adatok ismeretében értékelték, részletes indokát adva az attól való eltéréseknek. Az adott esetben nem lehetett eltekinteni attól, hogy a felperes a szakvéleményre vonatkozó észrevételezési, indítványozási lehetőségét többszörösen elmulasztotta, a részítéletet követő bizonyítás elrendelése pedig már kifejezetten az eljárási szabályokkal ellentétesen történt. Arra helytállóan hivatkozott a felperes, hogy a Pp. 182. § (3) bekezdése értelmében a szakvélemény ellentmondásainak kiküszöbölése iránt a bíróságnak hivatalból is el kell járnia, a szakértők azonban a költségvetésben rögzített adatoktól való eltérést megindokolták, azzal kapcsolatos álláspontjukat következetesen fenntartották és az egyéb peradatok sem vezettek ellentétes következtetésre. Mindezek miatt az általa beszerzett szakvéleményt az elsőfokú bíróság helyesen értékelte úgy, hogy az mentes az ellentmondásoktól, és alkalmas arra, hogy az érdemi döntés alapja legyen.

- [18] A kifejtett indokok értelmében a bíróságok a bizonyítási eljárásra vonatkozó szabályokat nem sértették meg, és mérlegelésük is megfelelt az előírásoknak, a per adatainak és a logika alapvető szabályainak, ezért a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [19] A felperes felülvizsgálati kérelme nem volt eredményes, ezért a Pp. 270. § (1) bekezdésén keresztül érvényesülő Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni az I. rendű alperes jogi képviselőjével a felülvizsgálati eljárásban felmerült, a 32/2003. (VIII.22) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdéseiben foglaltak szerint, a 4/A. § értelmében az általános forgalmi adóra is figyelemmel, a tényleges ügyvédi tevékenységgel arányosan meghatározott ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költséget. A felperes költségmentessége miatt le nem rótt eljárási illetéket a 6/1986. (VI.26) IM rendelet 13. § (1) bekezdése, valamint a 14. § értelmében az állam viseli.

Budapest, 2020. június 30.

. Harter Mária s.k. a tanács elnöke, dr. Varga Edit s.k. előadó bíró, dr. Mocsár Attila Zsolt s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

BB

bírósági ügyintéző