

A Fővárosi Ítéltábla dr. Soltész István ügyvéd (fél címe) által képviselt felperes neve (**felperes címe**) felperesnek - a Dr. Morvay Szilárd Ügyvédi Iroda (fél címe, ügyintéző: dr. Morvay Szilárd ügyvéd) által képviselt **I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe)** I. rendű és a **II.rendű alperes neve** II. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2020. június 3. napján kelt 66.P.20.933/2020/6-I. számú ítélete ellen az I. rendű alperes részéről 7., 8. és 11. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy - 15 napon belül - fizessen meg a felperesnek 225.000 (Kétszázhuszonötezer) forint fellebbezési eljárási költséget.

A le nem rótt 721.100 (Hétszázhuszonegyezer-száz) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

- [1] Az ítékezés alapjául szolgáló tényállás szerint a ... szám alatt lévő első emeleti „egyéb helyiség” megjelölésű ... helyrajzi számú perbeli ingatlan 2011. előtt a II. rendű alperes tulajdonában állt, óvodaként működött. A II. rendű alperes elrendelte az ingatlan értékesítését. Erről a lehetőségről az I. rendű alperes a testvére (a felperes édesanyja) útján szerzett tudomást, majd a vásárlási feltételek teljesítése érdekében bejelentkezett a felperes egyik ismerősének az V. kerületi lakásába. Ezt megelőzően megállapodott a felperessel, hogy az ingatlanba a felperes fog beköltözni, ő fizeti meg a vételárat, illetve az esedékessé váló vételár-részleteket, valamint a szerződéskötéssel kapcsolatos költségeket, és saját költségén alakíttatja át lakássá az óvodát, majd a vételár teljes kiegyenlítését követően átruházza az ingatlan tulajdonjogát a felperesre.
- [2] Az I. rendű alperes 2010. december 22-én vevőként adásvételi szerződést kötött a II. rendű alperessel mint eladóval; a szerződéssel kapcsolatos ügyintézés a felperes édesanyja végezte. A szerződés megkötése előtt a felperes fizette meg az eladó által kikötött 78.240 forint óvadékot, valamint az átalakítás költségvetésének 161.000 forint összegű díját. Az adásvételi szerződés alapján 2011. január 18-i hatállyal jegyezték be az I. rendű alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba.
- A 30.834.996 forint összegű vételár törlesztését 2011. február 1-jétől 300 havi (25 évi) részletekben kellett volna teljesíteni, de a törlesztést a felperes - sem az I. rendű alperes - nem kezdte meg. Az eladó 2011. évi felszólítása alapján az I. rendű alperes rendezte a vételártartozást, erre a célra a felperes 2012. március 9-én átutalt 1.379.669 forintot az I. rendű alperes részére, ugyanakkor átutalt még 386.967 forint közös költség tartozást, továbbá 50.000 forintot az I. rendű alperes

bankbetéteinek a feltöréséből eredő kamatveszteség megtérítésére.

- [3] Az adásvételi szerződésben a lakás kialakításának a vevő által átvállalt költségét 29.475.004 forintban jelölték meg; a felperes 2011 végén - saját költségén - hozzákezdett az ingatlan lakássá alakításához, fürdőszobát és konyhát alakított ki, jelentős felújítást végzett, majd 2012 első felében beköltözött az azóta lakásként használt ingatlanba. A felperesnek a beruházásokkal hozzávetőlegesen 9.000.000 forint költsége merült fel.
- [4] Az I. rendű alperes 2013. április 17-i keltezésű levelében felszólította a felperest az ingatlan elhagyására, továbbá havi 200.000 forint használati díj megfizetésére; a felperes ekkor a vételár törlesztésével felhagyott, de csak 2020 áprilisában költözött ki az ingatlanból. Az ingatlan kiürítése és a lakáshasználati díj megfizetése iránt az I. rendű alperes pert indított a felperes ellen a ... Bíróság előtt.
- [5] A felperes - 2015. március 26-án benyújtott - elsődleges keresetében annak túrésára kérte kötelezni az I-II. rendű alpereseket, hogy a perbeli ingatlan tehermentes 1/2 részére ráépítés jogcímén bejegyezzék tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba, egyidejűleg a II. rendű alperes javára bejegyzett jelzálogjogot átjegyezzék az I. rendű alperes tulajdonában maradó 1/2 részre.
Az I. rendű alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. A II. rendű alperes abban az esetben járult hozzá a kereset teljesítéséhez, ha a lejárt vételár tartozás kiegyenlítésre kerül.
- [6] Az elsőfokú bíróság .../82-I. számú részítéletével elutasította az elsődleges keresetet; a határozatot a Fővárosi Ítéltábla .../3. számú részítéletével helybenhagyta.
- [7] A részítélet jogerőre emelkedését követően a felperes és a II. rendű alperes között a per megszüntetésre került (.../110-I. számú végzés).
- [8] A felperes másodlagos - a jogerős részítélettel el nem bírált, 2016. április 12-én előterjesztett, majd 2019. október 28-án - módosított keresetében 15.546.225 forint megfizetésére kérte kötelezni az I. rendű alperest (.../33. sorszámú beadvány, 153. sorszámú jegyzőkönyv).
- [9] Az I. rendű alperes ellenkérelme a másodlagos kereset elutasítására irányult. Vitatta, hogy a felperes elvégezte a lakás kialakításához szükséges munkálatokat. Álláspontja szerint az elvégzett beruházások olyan rossz minőségűek, hogy azok nem növelték, hanem csökkentették az ingatlan értékét. A felperes bentlakása miatt az ingatlant nem tudja sem használni, sem hasznosítani, így a beruházások nem idézték elő „gazdagodását”.
Beszámítási kifogást terjesztett elő, melyben 2.041.690 forint építményadó, továbbá 3.168.000 forint közös költség beszámítását kérte a bíróság által esetlegesen megalapozottnak talált felperesi követelésbe.
- [10] A felperes ellenezte a beszámítás fogantatását arra hivatkozással, hogy a beszámítani kért kiadások megfizetése a tulajdonos kötelezettsége. Összességében nem vitatta azt, és azt sem vonta kétségbe, hogy a beszámítani kért összegeket az I. rendű alperes megfizette.
- [11] Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 9.014.186 forintot. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 500.000 forint perköltséget. Megállapította, hogy a le nem rótt 1.500.000 forint eljárási illetéket az állam viseli.
- [12] Döntésének jogi indokolása szerint a felperes rosszhiszemű volt a perbeli ingatlanon végzett építkezés során, mivel úgy kezdett bele a lakás felújításába, hogy arról az I. rendű alperessel nem egyeztetett, noha tudta: nem ő az ingatlan tulajdonosa, és előre láthatta, hogy az I. rendű alperes nélkül a szükséges engedélyeket nem kaphatja meg, sőt a használatbavételi engedélyt is csak az I.

rendű alperes kérheti meg. Rosszhiszeműségére figyelemmel a felperes a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 194. § (2) bekezdése értelmében a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint kérheti az építkezésre fordított költségei megtérítését [régi Ptk. 361. § (1) bekezdés]. Ebből következően a beruházásoknak a forgalmi értékre gyakorolt hatása nem jutott jelentőséghez a jogvita elbírálása során; azt kellett megállapítani, hogy a korábbi óvoda lakássá alakítása céljából elvégzett beruházásoknak mennyi volt a „bekerülési” költsége. A szakértői vélemények egyezők abban, hogy az ingatlan huzamosabb emberi tartózkodásra, lakhatásra alkalmassá vált annak ellenére, hogy az elektromos hálózat felújítása nem fejeződött be, és sem ezzel, sem a gázszereléssel kapcsolatban nem állnak rendelkezésre az engedélyek, továbbá a vállalkozói nyilatkozatok. Az ingatlan lakáskénti értékeléséhez további munkálatokra van szükség, de az idáig elvégzett beruházások nem csökkentették, hanem növelték annak az értékét.

[13] A korábbi szakértői véleményekkel szemben mindkét félnek voltak aggályai, ezért az elsőfokú bíróság új szakértőt rendelt ki, és ezt az aggálytalan szakértői véleményt fogadta el az ítékezés alapjául. Az új szakértő mind a fűtészerezés, mind a villanszerelés költségét 30%-os készütségi fokra vetítve állapította meg; és kimerítő választ adott a felek kérdéseire. A régi óvodáról és az építési munkálatokról készült fényképeket, valamint a korábbi szakértői véleményeket figyelembe véve, hozzávetőlegesen 9.000.000 forintban határozta meg a beruházások bekerülési költségét. A szakértők által megállapított bekerülési költségek átlaga így 9.000.000 forint, melynek megtérítésére a felperes joggal tart igényt. Ehhez az összeghez hozzáadódik az engedményező okirat alapján megfizetett 1.816.636 forint - amit az I. rendű alperes nem vitatott -, valamint a felperes édesanyja által kifizetett 239.240 forint, így a felperes elfogadható költsége 11.055.876 forint. Ebbe beszámította az I. rendű alperes által megfizetett 2.041.690 forint összegű építményadót, de nem látott okot a közös költségnek mint tulajdonhoz tapadó kiadásnak a beszámítására. Azt is figyelembe vette, hogy az I. rendű alperes más bíróságon lakáshasználati díj iránti igényt terjesztett elő a felperessel szemben, amely a lakás jogcím nélküli használatának a kompenzációja. Az építményadó beszámítása folytán határozta meg az I. rendű alperes fizetési kötelezettségét 9.014.186 forintban [régi Ptk. 363. § (1) bekezdés].

[14] Az I. rendű alperes mintegy 30%-os pervesztességére figyelemmel, a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (régi Pp.) 81. § (1) bekezdése értelmében kötelezte a felperest az I. rendű alperes per költségeinek a részleges megfizetésére.

[15] Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I. rendű alperes jelentett be fellebbezést, melyben elsődlegesen a per megszüntetését, és az elsőfokú bíróság ítéletének a régi Pp. 251. § (1) bekezdésén alapuló hatályon kívül helyezését kérte. Másodlagos kérelme az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatására, és a kereset teljes elutasítására irányult. Harmadlagosan az elsőfokú bíróság ítéletének a régi Pp. 252. § (2) és (3) bekezdésein alapuló hatályon kívül helyezését kérte. Kérte továbbá, hogy a másodfokú bíróság változtassa meg az elsőfokú bíróság ítéletének a per költség megállapítására vonatkozó rendelkezését.

[16] Kifejtette: a felperes 2015. március 20-án előterjesztett keresetében kizárólag dologi jogi igényt érvényesített, a jogalap nélküli gazdagodásra vonatkozó másodlagos igényét először a 2016. április 6-i keltezésű beadványában terjesztette elő, ez a régi Pp. 146. § (1) bekezdése értelmében keresetváltoztatásnak minősül, melynek megengedhetőségéről az elsőfokú bíróság, többszöri indítványa ellenére sem foglalt állást. Amennyiben az elsőfokú bíróság helyesen járt volna el, úgy a per érdemi lefolytatása helyett annak megszüntetéséről kellett volna határoznia.

[17] A kereset elutasítása mellett azzal érvelt, hogy a jogalap nélküli gazdagodás feltételei nem teljesültek. Hangsúlyozta, hogy a szakértői vélemények szerint az ingatlan lakásként nem értékesíthető, a felperes által szakszerűtlenül és hiányosan elvégzett beruházások nem növelték, hanem éppen ellenkezőleg, csökkentették az ingatlan értékét. Mindez azt jelenti, hogy a felperesi beruházások esetében inkább vagyoni hátrány érte, a felperes kárt okozott részére, amit saját

költségén kell helyreállítania. Azt is figyelembe kell venni, hogy a felperes csupán 2020 áprilisában költözött ki az ingatlanból, de annak teljes birtokba adása mindeztidáig nem történt meg, az ingatlan felmérése jelenleg van folyamatban. Ettől függetlenül hangsúlyozta: rosszhiszeműségére figyelemmel a felperes még az ún. hasznos költségei megfizetésére sem tarthatna igényt. A felperes munkálatai azonban nem értékelhetőek hasznos beruházásként, és azt is figyelembe kell venni, hogy azok elvégzésének az ideje nem volt megállapítható. Ebből következően a felperes nem tudta bizonyítani, hogy a megvalósult beruházásokat valóban ő végezte el, így azok költségei megtérítésére nem tarthat igényt.

[18] Álláspontja szerint a ... által engedményezett követelés elévült, mivel az engedményezési szerződés 2010-ben keletkezett, de a felperes csak a meg nem engedett keresetváltoztatás során terjesztette elő az igényét. Az elévülés a ... által engedményezett követelés tekintetében is fennáll. Az engedményezett igény nem volt szabályszerűen előterjesztve sem, mivel a felperes perbeli cselekvőképességét csak az engedményezési szerződések 2020. február 24-i csatolásakor igazolta.

[19] Hangsúlyozta azt is, hogy az elsőfokú bíróságnak a 2020. évben esedékessé vált 265.690 forint összegű építményadót is be kellett volna számítania. Az elsőfokú bíróság azzal is megsértette az eljárási szabályokat, hogy a 3.280.470 forint összegű közös költség megfizetésére irányuló beszámítási kifogását elutasította, holott ezt a követelését a felperes a per folyamán elismerte. E tekintetben az elsőfokú bíróság álláspontja érdemben sem helyes, hiszen vitán felül áll, hogy a felperes használta az ingatlant, ezért nála vagyoni előnyként jelentkezett a közös költség címén elszámolt szolgáltatás (víz, csatorna, szemétszállítás, kéményseprés díja stb.).

[20] Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság használati díj iránti beszámítási kifogásának nem adott helyt, holott annak összegét 2020. március 17-én megjelölte, és állításai alátámasztására csatolta az általa indított perben beszerzett szakértői véleményt.

[21] Azzal érvelt az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezése mellett, hogy indítványának helyt adva foganatosítania kellett volna a helyszíni tárgyalást. Ebben a körben a bizonyítás kiegészítésére van szükség, mivel a felperesi beruházások minősége, valamint a vagyoni előny meglepte ügydöntő jelentőségű; ezeknek az állapotáról az elsőfokú bíróság az épületétől néhány utcára található ingatlan megtekintésével meggyőződhetett volna. Emellett a birtokba kerülésekor megkezdett állapotfelmérés körében is további szakértői bizonyításra van szükség.

[22] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróságnak a kötelmi igény teljes összegét figyelembe kellett volna vennie a részére járó perköltség megállapításakor. A pertárgy értékének 33.620.360 forint összegéből kiindulva mintegy 75%-os a felperes pervesztessége, így a megfizetendő perköltség összegét is ennek figyelembevételével kellett volna meghatározni.

[23] A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyására, és az I. rendű alperes fellebbezési eljárási költségeiben való marasztalására irányult.

Hangsúlyozta, hogy nem lehet rosszhiszeműnek minősíteni, hiszen a beruházásokat abban a tudatban végezte, hogy közte és az I. rendű alperes között létrejött megállapodás szerint az ingatlan a későbbiekben a nevére kerül. A beruházások 2012 májusára elkészültek, az I. rendű alperes az ezt követő egy év elteltével, 2013 áprilisában szólította fel az ingatlan elhagyására. Ebből nyilvánvaló, hogy a munkálatokat nem az I. rendű alperes tudta és beleegyezése nélkül végezte el, tehát kizárható a rosszhiszeműsége. Megjegyezte: 2020. április 22-én birtokba adta a lakást az I. rendű alperesnek, és a lakáskiürítési perben várhatóan közel 30.000.000 forint elmaradt lakáshasználati díj megfizetésére fogják kötelezni, ami annyit jelent, hogy megvásárolt az I. rendű alperes részére egy 150.000.000 forintot érő ingatlant. Rámutatott: a meghallgatott tanúk vallomása és a becsatolt iratok alátámasztják, hogy a beruházások időszakában az I. rendű alperes nem tiltakozott az építkezés ellen, a 2013 áprilisában megküldött felszólítás előtt nem merült fel olyan körülmény, amely az I. rendű alperes tiltakozására utalna.

[24] Kifejtette: ... szakvéleménye csak az alkalmazott módszer tekintetében tért el a korábbi

szakvéleményektől. Az I. rendű alperes által benyújtott költségvetések szerint a lakásfelújítás költsége 17,4 millió forint lett volna, amikor pedig az ingatlant megvásárolta, akkor 29.000.000 forint értékű átalakítási kötelezettséget vállalt. Ezen összegek nagyságrendjéhez viszonyítva az elsőfokú bíróság által megállapított 9.000.000 forint elenyésző összeg.

- [25] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság az I. rendű alperes perköltségének a megállapításakor maximálisan figyelembe vette a leszállított követeléssel kapcsolatos ügyvédi tevékenységet. Az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezésére nem látott okot, mivel nincs szükség további bizonyításra, különösen azért nincs, mert a felperes által megjelölt kérdések nem olyan jogkérdések, amelyeket az elsőfokú bíróság önállóan, szakértő bevonása nélkül el tudna dönteni a helyszín megtekintésével.
- [26] Az elsőfokú bíróság ítéletének jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, ezért azt a Fővárosi Ítéltábla teljes terjedelmében felülbírálta [rég. Pp. 228. § (4) bekezdés].
- [27] Az I. rendű alperes fellebbezése megalapozatlan.
- [28] A Fővárosi Ítéltáblának először abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy a másodlagos kereset előterjesztésének az elkésztettsége okán helye van-e a per megszüntetésének. E kérdésnek a megválaszolásakor abból kell kiindulni, hogy a másodlagos keresetet a felperes nem a keresetlevélben, hanem az eljárás későbbi szakaszában terjesztette elő, ezért annak előterjesztésére a keresetváltoztatásra vonatkozó eljárási szabályokat kell alkalmazni.
- [29] A rég. Pp. 146/A. § (1) bekezdése értelmében kötelező jogi képviselő esetében a felperes a keresetet az alperes érdemi ellenkérelme előadását követő 30 napon belül változtathatja meg. Ez a főszabály nem érvényesül, ha az alperes beleegyezik a keresetváltoztatásba, a rég. Pp. 146/A. § (3) bekezdése szerint az alperes beleegyezésével a felperes bármikor megváltoztathatja a keresetet. A rég. Pp. 146/A. § (6) bekezdése értelmében a bíróság nem fellebbezhető végzéssel elutasítja a keresetváltoztatást, ha azt a felperes a keresetváltoztatásra vonatkozó szabályok megsértésével terjeszti elő.
- [30] Jelen perben a másodlagos keresetet magában foglaló keresetváltoztatás elutasítása a pernek a rég. Pp. 157. § a) pontján alapuló megszüntetését vonná maga után, hiszen az elsődleges kereset már elbírálásra került a jogerős részítélettel, így nem maradna elbírálásra váró kereset. Ilyen esetben a bíróság az eljárás bármely szakaszában hivatalból köteles megszüntetni a pert [rég. Pp. 158. § (1) bekezdés], a másodfokú bíróságnak a rég. Pp. 251. § (1) bekezdése alapján kell meghoznia a per megszüntetéséről rendelkező végzést.
- [31] A keresetlevélben előadott elsődleges keresetre vonatkozó I. rendű alperesi ellenkérelemnek a 2005. szeptember 23-i első tárgyaláson történő előterjesztéséhez képest a felperes a keresetváltoztatásra rendelkezésre álló 30 napos határidőt többszörösen elmulasztva terjesztette elő a másodlagos keresetet. Az I. rendű alperes a határidő mulasztást nem kifogásolta; a beruházásokra vonatkozó, a másodlagos kereset előterjesztését megelőzően már megkezdett szakértői bizonyítás tovább folytatódott, a szakértők a beruházások költségeit is vizsgálták. Az I. rendű alperes a beruházásokra és azok értékelésére vonatkozóan, 2017. június 9-én írásbeli észrevételt nyújtott be a szakvélemény kiegészítésre, a 2017. november 29-i tárgyaláson a másodlagos keresettel szemben beszámítási kifogást érvényesített, majd a 2018. augusztus 23-i előkészítő iratában részletesen kifejtette érdemi ellenkérelmét és a beszámítási kifogását (.../105. számú beadvány); a beszámítási kifogást a későbbiekben többször módosította. Az I. rendű alperes eljárási kifogás nélkül belebocsátkozott a másodlagos kereset tárgyalásába; perbeli nyilatkozataival

- azok tartalmának megfelelő értelmezése szerint -lényegében azt is kifejezésre juttatta, hogy beleegyeznek a régi Pp. 146/A. § (1) bekezdésében meghatározott 30 napos határidőn túli keresetváltoztatásba.

A felperes és az I. rendű alperes nyilatkozatainak az összevetése azt tükrözi, hogy a keresetváltoztatás előterjesztésének az időpontja nem ütközik az eljárási szabályokba, ezért nincsen ok a per megszüntetésére.

- [32] Az elsőfokú bíróság hiányosan állapította meg a releváns tényállást, mivel nem rögzítette a felperes és az I. rendű alperes között létrejött megállapodás tartalmát; ezt a hiányosságot a Fővárosi Ítéltábla az ítélezés alapjául szolgáló tényállás kiegészítésével orvosolta. Ehhez nem volt szükség további bizonyítás foganatosítására, a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján a megállapodás tartalma felderíthető volt, különös tekintettel arra, hogy azt a Fővárosi Ítéltábla már a jogerős részítéletben is rögzítette.
- [33] A kiegészített tényállás alapján a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság érdemi döntésével egyetértett, de az ahhoz fűzött jogi indokolást nem minden tekintetben osztotta, ezért - a következőkben kifejtésre kerülő - indokolásbeli módosítás mellett döntött az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyásáról.
- [34] Az elsőfokú bíróság arra helyesen mutatott rá, hogy a másodlagos keresetet a jogalap nélküli birtoklás szabályai alapján kell elbírálni. A régi Ptk. 194. § (2) bekezdése értelmében a jogalap nélküli birtokos megtérítési igénye a jó- avagy rosszhiszeműségének függvénye.
- [35] Az ingatlan birtoklásával (a bentlakással és a beruházások elvégzésével) kapcsolatban tanúsított magatartást - annak jó- avagy rosszhiszeműségét - a felperes és az I. rendű alperes között létrejött megállapodás alapján kell vizsgálni. Annak tartalmára vonatkozóan a Fővárosi Ítéltábla a jogerős részítélet indokolásában már rögzítette: a felek szándéka az volt, hogy a vételár kifizetését követően az I. rendű alperes - minden további ellenszolgáltatás nélkül - átruházza az ingatlan tulajdonjogát a felperesre. A felperes személyes előadásából és ... vallomásából az is kitűnik, hogy az ingatlant eleve azzal a szándékkal vette meg az I. rendű alperes, hogy az a későbbiekben a felperesé lesz, ezért a felperes fogja viselni az adásvétel költségeit, megfizetni a vételárat és a lakás kialakításának költségét, és az ingatlanba is ő költözik be.
- [36] A megállapodás - előzőekben ismertetett - tartalmának megfelel az I. rendű alperes magatartása, az I. rendű alperes ugyanis nem kezdte meg a II. rendű alperessel kötött adásvételi szerződésben meghatározott vevői kötelezettségek teljesítését - a részletekben fizetendő vételár törlesztését, továbbá az óvoda lakássá alakítását - noha az adásvételi szerződésben vevőként jelölték meg. A vételár törlesztését az I. rendű alperes csak akkor kezdte meg, amikor a II. rendű alperes felszólította a hátralék teljesítésére; a tulajdonost terhelő további fizetési kötelezettségek (ingatlanadó, közös költség stb.) teljesítését is akkor kezdte meg, amikor erre a jogosultak felszólították. Ezt az I. rendű alperes felesége a tanúvallomásában megerősítette: tudtak róla, hogy a felperes valamit törlesztett az önkormányzatnak; ők csak azt követően fizettek, miután tartozásuk keletkezett; a közös költséget azután kezdték fizetni, hogy kétszer is végrehajtás alá vonták őket (.../32. sz. jegyzőkönyv).
- [37] Az I. rendű alperes az ingatlanba való beköltözésre sem tett kísérletet, a felperest csak azt követően szólította fel a kiköltözésre, miután kiderült: a felperes nem tett eleget a közöttük létrejött megállapodásból eredő fizetési kötelezettségeinek.
- [38] Mindebből megállapítható, hogy a felperes és az I. rendű alperes között - részben szóban, részben ráutaló magatartással - létrejött megállapodásnak az is a része volt, hogy a felperes beköltözik az ingatlanba, melyben kialakít egy lakást. Ez a megállapodás az azt megkötő felek atipikus

szerződésének minősül, vagyis a felperes nem önkényesen, hanem az I. rendű alperessel kötött szerződés alapján költözött be az ingatlanba. A szerződés szerint a felperesnek a birtokba lépésekor joga volt a birtoklásra; a szerződés a lakássá alakításhoz szükséges beruházások elvégzésére is feljogosította, így az óvoda átalakításához sem jogosulatlanul kezdett hozzá. A felperes akkor vált jogalap nélküli birtokossá, amikor szerződésszegése (a vételár törlesztésének elmulasztása stb.) miatt az I. rendű alperes felszólította a kiköltözésre.

- [39] A kifejtettek szerint a felperes egészen a kiköltözésre irányuló I. rendű alperesi felszólítás átvételéig nem minősült jogalap nélküli birtokosnak, rosszhiszemősége ezért jogalap nélküli birtokossá válásáig nem állapítható meg. Rosszhiszemősége a beruházások tekintetében sem állt fenn, hiszen a szerződéses kötelezettségek teljesítése - az elsőfokú bíróság álláspontjától eltérően - nem értékelhető rosszhiszemű magatartásnak. Ennélfogva a felperes megtérítési igényét - nem a jogalap nélküli gazdagodás szabályai, hanem - a jóhiszemű jogalap nélküli birtoklás szabályai szerint kell elbírálni.
- [40] Jogalap nélküli birtokosként a felperes követelheti az ingatlanra fordított szükséges költségei megtérítését, továbbá - jóhiszemősége folytán - hasznos költségei megtérítésére is igényt tarthat [rég. Ptk. 194. § (1) és (2) bekezdései].
- [41] Az ingatlan lakássá alakítása érdekében végzett beruházások azok közé a hasznos költségek közé tartoznak, amelyek megtérítésére a felperes alappal tart igényt. A beruházások minőségének és értékének meghatározása olyan szaktudást igényel, amellyel a bíróság nem rendelkezik, ezért az elsőfokú bíróság helyesen járt el, amikor mellőzte a beruházások megtekintését célzó, az I. rendű alperes által indítványozott helyszíni szemle megtartását.
- [42] Az elsőfokú bíróság nem sértette meg a bizonyítékok mérlegelésére vonatkozó eljárási szabályokat azzal, hogy ... aggálytalan szakvéleményét fogadta el az ítélezés alapjául. Ez a szakvélemény tartalmazza, hogy a szakértő részletesen áttekintette a korábbi szakvéleményeket, és a helyszín megtekintése, valamint az elvégzett beruházások minősége alapján határozta meg a beruházások értékét. A szakvélemény egyértelmű a tekintetben, hogy a beruházások hiányosan lettek elvégezve, de összességükben azok nem csökkentették, hanem emelték az ingatlan értékét. A beruházások befejezetlensége és azok rosszabb minősége indokolta, hogy bizonyos munkálatokat csak 20-30%-os értéken határozott meg a szakértő. Személyes meghallgatása során - az újólág kirendelt szakértő a korábbi szakértőkkel egyetértve - megerősítette: a beruházások következtében az ingatlan funkcionálisan alkalmassá vált a lakásként történő használatra.
A szakértői véleményből aggálytalanul megállapítható volt a beruházások kivitelezéskori (2012. évi) értéke, így e tekintetben további bizonyításra nem volt szükség.
- [43] A beruházások elvégzése időpontjának a meghatározása nem szakértői feladat, ezt annak a félnek kell bizonyítania, akinek érdekében áll a bizonyítottság. Az I. rendű alperes kétségbe vonta, hogy 2012-ben kerültek elvégzésre a beruházások, és azzal érvelt, hogy az időpont bizonyítottsága nélkül nem állapítható meg, hogy azokat a felperes végezte el. A beruházások pontos időpontjának meghatározása azonban ebből a szempontból nem jut jelentőséghez. Az I-II. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződés ugyanis bizonyítja, hogy korábban az ingatlanban óvoda működött. A pert megelőző előzetes bizonyítás során készített szakértői vélemény pedig alátámasztotta azoknak a beruházásoknak a körét, amelyek a lakássá alakítás érdekében addig elvégzésre kerültek. Az I. rendű alperes nem tett olyan állítást, amely szerint a felperesen kívül mást is feljogosított a beruházások elvégzésére, és semmilyen más körülmény nem utal arra, hogy nem a felperes végezte vagy végeztette el a beruházásokat. Ebből következően a bizonyított - és a bizonyításra nem szoruló releváns - tényekkel összhangban áll az a megállapítás, hogy az I. rendű alperessel megkötött

szerződés alapján a felperes volt az, aki az ingatlanban végzett beruházásokat elvégezte, illetve finanszírozta.

- [44] A 9.000.000 forint összegű beruházási költség mellett a felperes megalapozottan tart igényt az I-II. rendű alperesek közötti szerződéssel kapcsolatban felmerült kiadásai megtérítésére is. E költségek meghatározása során nem volt jelentősége az engedményezésnek, hiszen közömbös, hogy a felperes milyen forrásból fedezte a kiadásait. A felperes és az I. rendű alperes között ugyanis szerződéses jogviszony jött létre, míg az engedményezők és az I. rendű alperes között nem jött létre jogviszony. Az engedményezőknek nincsen az I. rendű alperessel szemben fennálló, engedményezés útján átruházható követelése; az engedményezésről szóló okiratokban feltüntetett pénzüsségeket valójában abból a célból bocsátották a felperes rendelkezésére, hogy a felperes teljesíteni tudja az I. rendű alperessel megkötött szerződésből eredő kötelezettségeit. Ez azt jelenti: jogi értelemben a felperes nem engedményesként, hanem saját jogán lépett fel a beruházási költségeken felüli kiadásai megtérítése iránt.
- [45] A kiköltözésre való felszólítással az I. rendű alperes lényegében - a felperes szerződésszegése okán - elállt a felperessel kötött szerződéstől, ennek jogkövetkezményeként a szerződés alapján teljesített szolgáltatásokat vissza kell fizetnie a felperes részére [régi Ptk. 300. § (1) bekezdés, 319. § (3) bekezdés]. A felszólító levélnek felperes részéről történő átvétele és a felperesi igényérvényesítés között nem telt el az ötéves elévülési idő, vagyis a követelés bíróság előtti érvényesíthetőségének a lehetősége nem szűnt meg, az I. rendű alperes megalapozatlanul hivatkozott az „engedményezett” követelések elévülésére.
- [46] Az előzőekben kifejtett okokból az elsőfokú bíróság 11.055.876 forintban állapította meg a felperes követelésének az összegét, amelybe 2.041.690 forint I. rendű alperesi követelést számított be. Összecszerülésében a számítás helyességét az I. rendű alperes nem kifogásolta a fellebbezésben, továbbra is azt az érvelését tartotta fenn, hogy az elsőfokú bíróságnak nagyobb összegben kellett volna fogantatósítania a beszámítást, ami végsősoron a kereset elutasításához vezetne. Ezzel az érveléssel a Fővárosi Ítéltábla nem értett egyet.
- [47] A társasházi közös költséggel kapcsolatban a felperes nem tett olyan nyilatkozatot, miszerint elismeri a beszámítási igény anyagi jogi megalapozottságát. A felperes csupán ténybeli elismerő nyilatkozatot tett, melyben azt juttatta kifejezésre: nem vitatja, hogy az I. rendű alperes által megjelölt összegű társasházi közös költséget az I. rendű alperes fizette meg. A közös költség megfizetése - amint arra az elsőfokú bíróság helytállón rámutatott - a társasházi tulajdonnal rendelkező I. rendű alperesnek a kötelezettsége. Figyelemmel arra, hogy az I-II. rendű alperesek közötti megállapodás - a már kifejtettek szerint - megszűnt, a tulajdonost terhelő közös költség áthárításának nincsen jogalapja.
- [48] Az I. rendű alperes utalt arra fellebbezésében, hogy a közös költségben a lakáshasználattal kapcsolatos szolgáltatások is elszámolásra kerültek, és példálózó jelleggel megemlítette a víz- és csatornadíjat, továbbá a szemétszállításnak és a kéményseprésnek a díját. Összecszerűen azonban nem jelölte meg, hogy milyen mértékű volt a közös költségben foglalt és annak megfizetésével kiegyenlített szolgáltatói díj. Az e jogcímen fennálló követelés összegének a meghatározása nélkül a beszámítás még akkor sem teljesíthető, ha a példálózó jelleggel felsorolt szolgáltatásoknak a díja a tényleges lakáshasználatot terheli.
- [49] Az I. rendű alperes az ingatlanadónak a 2020. évben esedékessé váló díjának az összegét sem jelölte meg, így annak összege sem volt beszámítható a felperes követelésébe.

- [50] Az I. rendű alperes által beszámítani kívánt lakáshasználati díj összege és jogalapja tekintetében másik per van folyamatban a felek között, amely az elsőfokú bíróság ítéletének a meghozataláig még nem zárult le. Erre figyelemmel nem sértette meg az elsőfokú bíróság az eljárási szabályokat azzal, hogy a használati díj tekintetében mellőzte a bizonyítást. Bizonyítás hiányában viszont nem lehet a követelés megalapozottsága felől állást foglalni, így nem volt helye a felperes által vitatott követelés beszámításának. A beszámítás jelen perben való mellőzése azonban nem gátolja az I. rendű alperest abban, hogy az általa indított perben megállapított használati díjat beszámítsa a jelen perbeli ítélet alapján a felperest megillető pénzösszegbe [régi Ptk. 296. §].
- [51] Az elsőfokú bíróság az I. rendű alperes ügyvédi költségeit a jogi képviselőt ellátása érdekében kifejtett tevékenység munka- és időigényességére figyelemmel állapította meg [32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (6) bekezdés]. A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság mérlegelését nem találta okszerűtlennek, ezért az I. rendű alperest megillető ügyvédi költségek felemelésére nem látott indokot.
- [52] Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla a régi Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét - a jogi indokolás módosításával - helybenhagyta.
- [53] A régi Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében az eredménytelenül fellebbező I. rendű alperes köteles megtéríteni a felperes részére a jogi képviselőt ellátásával felmerült fellebbezési eljárási költségét. Ennek összegét a Fővárosi Ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja és az (5) és (6) bekezdései alapján, a kifejtett ügyvédi tevékenység munka- és időigényességére figyelemmel mérlegeléssel állapította meg.
- [54] Az I. rendű alperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a szerint az állam viseli.

Budapest, 2020. október 21.

. Sággy Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Csordás Csilla s.k.
előadó bíró

Dr. Kincses Attila s.k.
bíró