

**Pfv.VII.20.609/2011/7.**

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a felperesnek a Lengyelné dr. Sebők Katalin pártfogó ügyvéd által képviselt I.r., II.r., III.r., IV.r., és V.r. alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt az Encsi Városi Bíróságon 1.P.20.190/2009. szám alatt újraindult, és a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 2.Pf.22.568/2010/2. számú ítéletével befejezett perében az I.r. alperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

#### **í t é l e t e t :**

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelemmel nem támadott részében nem érinti, egyebekben hatályában fenntartja.

A felperest képviselő pártfogó ügyvéd díját 10.000 (Tízezer) forintban állapítja meg.

A le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket és a pártfogó ügyvéd díját az állam viseli.

#### **I n d o k o l á s :**

A ... hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan 1/4-1/4 arányban a felperes, illetve testvérei, a II.r., III.r. és IV.r. alperesek, a ... hrsz-ú ingatlan pedig 1/8-1/8 arányban a felperes, a III.r. és a IV.r. alperes, valamint 5/8 arányban az V.r. alperes tulajdonát képezte. Mindkét ingatlant ... haszonélvezeti joga terhelte. 1995. április 30-án a II.r., III.r., IV.r. és V.r. alperesek, valamint ... a felperes tudomása nélkül mindkét ingatlan vonatkozásában adásvételi szerződést kötöttek az I.r. alperessel. A szerződést a felperes helyett eladóként az I.r. alperes tudomásával arra nem jogosult ismeretlen személy írta alá. Az így elkészített adásvételi szerződések alapján a földhivatal az ingatlanokra adásvétel

jogcímén bejegyezte az I.r. alperes tulajdonjogát. A birtokba vételt követően az I.r. alperes a ... hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanon lévő régi épületet elbontotta, és oda egy családi házat épített.

A felperes a tulajdonosváltás átvezetéséről való tudomásszerzését követően keresetet indított az alperesekkel szemben az adásvételi szerződések érvénytelenségének, illetve - az elővásárlási joga megsértése miatt - vele szembeni hatálytalanságának megállapítása iránt. A bíróság jogerős részítéletével megállapította, hogy a felperes és az I.r. alperes között a perbeli ingatlanok érintett hányadai vonatkozásában adásvételi szerződés nem jött létre, az alperesek, valamint ... közötti szerződések pedig a felperessel szemben hatálytalanok, ez utóbbi szerződések a felperes, valamint a II.r., III.r., IV.r. és V.r. alperes, illetve ... között jöttek létre. Elrendelte az I.r. alperes tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásból való törlését, továbbá a ... és ... hrsz-ú ingatlanokra eredeti állapot helyreállítása, illetve adásvétel jogcímén a felperes tulajdonjogának bejegyzését.

Ezt követően a bíróság az I.r. alperest újabb részítéletével az ingatlanok kiürítésére kötelezte.

A felperes a mindezeket követően fenntartott keresetében az I.r. alperest az ingatlanoknak a birtokába történő visszabocsátásáig használati díj fizetésére, valamint egy melléképület lebontása miatt 2.000.000 forint kártérítés megfizetésére kérte kötelezni.

Az I.r. alperes a használati díjigényt havi 10.000 forint erejéig elismerte, ezt meghaladóan a kereset elutasítását kérte. Viszontkeresetet is terjesztett elő a felperessel szemben, és a ... hrsz-ú ingatlanra fordított beruházásai (az új családi ház és melléképületek építése) miatt jogalap nélküli gazdagodás címén 15.060.000 forint megfizetésére kérte őt kötelezni.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a keresetet elutasította, a felperest pedig 15.060.000 forint megfizetésére kötelezte. A másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet részben megváltoztatta, és az I.r. alperest az 1995. május 1. és 2010. július 16. közötti időszakra 1.825.000 forint használati díj fizetésére kötelezte. A kereset ezt meghaladó részének elutasítására vonatkozó rendelkezést helyben hagyta, az I.r. alperes viszontkeresetét pedig teljes egészében elutasította.

A jogerős ítélet indokolása szerint az I.r. alperes a perbeli ingatlanok jogalap nélküli birtoklása miatt az 1995. május 1. és 2010. július 16. közötti időszakra - az elismerésére is figyelemmel - 1.825.000 forint használati díj fizetésére köteles. A csűr lebontása miatt viszont a felperes külön kártérítés fizetésére nem

tarthat igényt, e melléképület értékét ugyanis a bíróság az I.r. alperes jogalap nélküli gazdagodás megtérítése iránti követelése elbírálása során figyelembe vette.

A ... hrsz-ú ingatlan értéke az I.r. alperes birtokba lépésekor fennállt felépítményekkel együtt a másodfokú bíróság megállapítása szerint a felek közötti elszámolás során irányadó időpontban 7.138.000 forintot tett ki. Az I.r. alperes a perben nem tudta bizonyítani azt, hogy a korábbi felépítmények elbontása és az új családi ház, valamint a melléképületek felépítése után az ingatlan forgalmi értéke ezt az értéket meghaladja. A kirendelt igazságügyi szakértő ugyanis szakvéleményében az ingatlan forgalmi értékét nem összehasonlító piaci adatok alapján, hanem az új felépítmények bekerülési költségéből kiindulva határozta meg. Így a szakértő következtetései a per eldöntése során nem vehetők figyelembe. A szakvéleményben ismertetett értékadatok pedig nem támasztják alá azt, hogy az ingatlan értéke az I.r. alperes által végzett építési munkát követően a 7.138.000 forintot meghaladná.

A településen a szakértői véleményből kitűnően nincs is jelentős ingatlanforgalom, nyilvánvalóan abból is eredően, hogy a község lélekszáma csupán mintegy 200 fő, és sem a településen, sem a környékén nincs munkalehetőség. A községben a peradatok szerint a más, a magyar-szlovák határhoz közeli településeken a szlovák állampolgárok ingatlanvásárlásai miatt jelentkező ingatlanpiaci fellendülés sem tapasztalható. Mindezekre figyelemmel azt, hogy az I.r. alperes által elvégzett építési munka miatt a felperes gazdagodott volna, nem lehet megállapítani.

A jogerős ítéletnek a viszontkeresetét elutasító rendelkezése ellen - annak hatályon kívül helyezése, és az elsőfokú ítélet helybenhagyása iránt - az I.r. alperes élt felülvizsgálati kérelemmel.

Kifejtette, hogy a per során az álláspontja szerint megfelelően bizonyította, hogy az általa elvégzett építési munka folytán a felperes jogalap nélkül gazdagodott, és szerinte igazolta a gazdagodás mértékét is. Állításait ugyanis ebben a körben a megítélése szerint a kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleménye megfelelően alátámasztotta. A szakvélemény a kiegészítését követően szerinte aggálytalan volt, így azt a bíróság a döntése meghozatala során a Pp. 206. § (1) bekezdésének megsértésével mellőzte. Megjegyezte, hogy a gazdagodás mértékének meghatározása a véleménye szerint szakkérdésnek minősül, így ebben a kérdésben a bíróság a Pp. 177. § (1) bekezdése értelmében maga nem is foglalkozhatott volna állással. Az pedig a véleménye szerint nyilvánvaló, hogy egy új építésű lakóház értéke meghaladja egy évtizedekkel korábban épült lakóház értékét. Ezért a másodfokú bíróság szerinte tévesen rendelkezett a viszontkereset elutasításáról.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati eljárás eredményeként megállapította, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból nem jogszabálysértő.

Az I.r. alperes a vele szemben folyamatban volt büntetőeljárás során meghozott jogerős ítélet megállapítása szerint tudta azt, hogy a perbeli adásvételi szerződést a felperes helyett arra nem jogosult személy írta alá. Ebből eredően tudnia kellett azt is, hogy az ingatlanok megszerzéséhez, illetve birtoklásukhoz nem rendelkezik érvényes jogcímmel. Ezért a birtokba lépése és az ingatlanok elhagyása közötti időszakban rosszhiszemű jogalap nélküli birtokosnak minősült.

A jogalap nélküli birtokos a Ptk. 194. §-ában foglaltak szerint követelheti a dologra fordított kiadásai megtérítését. Az ilyen kiadások közül a Ptk. 194. § (1) bekezdése értelmében a szükséges költségek, vagyis a dolog fenntartását, állagának megtartását, használhatóságának megőrzését célzó, a dolog eredeti állapotát meg nem változtató, gazdaságilag indokolt kiadások megtérítésére a dolog fenntartásával rendszerint együtt járó kisebb kiadások kivételével - feltéve, hogy a ráfordítás eredménye a dolog visszaadásakor megvan - a jó- és a rosszhiszemű birtokos egyaránt jogosult.

A hasznos, tehát a dolog állagát gyarapító, használhatóságát növelő, értékét emelő költségek megtérítése viszont a birtokos jó- vagy rosszhiszeműségétől függ. A jóhiszemű birtokos ugyanis a Ptk. 194. § (2) bekezdése alapján a hasznos költségek teljes megtérítését követelheti, annak kivételével, amit a dolog hasznai fedeztek. A rosszhiszemű birtokos viszont a költségek megtérítésére csak a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint tarthat igényt. A megtérítés alapja ez utóbbi esetben nem a tényleges költségek, hanem a dolog kiadásakor még meglévő érték, attól is függően, hogy a tulajdonos javára ez mennyiben jelent vagyoni előnyt.

Azt, hogy az általa elvégzett építési munka folytán a felperes gazdagodott, a perben a Pp. 164. § (1) bekezdése értelmében a rosszhiszemű jogalap nélküli birtokos I.r. alperesnek kellett bizonyítania, és őt terhelte a gazdagodás mértékének bizonyítása is. Bizonyítási kötelezettségének azonban az I.r. alperes, amint azt a másodfokú bíróság a Pp. 206. § (1) bekezdésének megsértése nélkül állapította meg, sikerrel nem tett eleget. A kirendelt igazságügyi szakértő ugyanis az ingatlan értékének meghatározása során nem a piaci értékatokat, hanem a felépítmények bekerülési költségét vette alapul. Az I.r. alperes azonban a Ptk. 194. § (2) bekezdése értelmében nem a hasznos költségei teljes megtérítésére

tarthat igényt, hanem csupán a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint követelhet megtérítést. Ezért a felépítmények bekerülési költségét meghatározó szakértői vélemény nem volt alkalmas arra, hogy az érdemi döntés alapjául szolgáljon; azt a másodfokú bíróság a döntése meghozatala során jogszabálysértés nélkül mellőzte.

A felperes gazdagodásának tényét és mértékét a per egyéb adatai alapján sem lehet megállapítani. Azt ugyanis, hogy a szlovák állampolgárok ingatlanvásárlásai miatt egyes határmenti településeken jelentkező ingatlanpiaci fellendülés hatása ... községre is kiterjedt volna, a konkrét ingatlanforgalmi adatok nem támasztják alá. Ezért az I.r. alperes megtérítési igényét az állított, de nem igazolt fellendülésre, illetve az érintett határmenti települések forgalmi adataira hivatkozással sem lehet megalapozottnak minősíteni. A ... községben ténylegesen megvalósult, a szakértői bizonyítás keretében részletesen feltárt ingatlanértékesítések adatai - a jogerős ítéletben helyesen kifejtetteknek megfelelően - szintén nem bizonyítják a felperes gazdagodását.

Ebben a körben ugyanakkor a további bizonyítástól sem várható eredmény. A hosszú ideje folyamatban lévő perben ugyanis minden lehetséges, a tényállás tisztázására alkalmas bizonyítási cselekményre sor került; a település csekély mértékű ingatlanforgalmára vonatkozó adatokat teljes körűen feltárták.

Mindezekre figyelemmel a bíróság jogszabálysértés nélkül állapította meg azt, hogy az I.r. alperes nem tudta bizonyítani, hogy a perbeli ingatlan forgalmi értéke az általa elvégzett beruházásokat követően a felülvizsgálati kérelemben nem kifogásolt, az elszámolás során alapul vett 7.138.000 forintot meghaladná. Az igazolható gazdagodás hiányára figyelemmel pedig helyesen került sor a viszontkereset elutasítására is.

Mindezek alapján a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése értelmében hatályában fenntartotta.

Az I.r. alperest képviselő pártfogó ügyvédet még a jogi segítségnyújtásról szóló 2003. évi LXXX. törvény megfelelő rendelkezéseinek hatályba lépését megelőzően az elsőfokú bíróság rendelte ki. A pártfogó ügyvéd díját ezért a Legfelsőbb Bíróság megállapította azzal, hogy a díjat az állam viseli, kiutalása iránt pedig az ügyvédet kirendelő elsőfokú bíróságnak kell intézkednie.

Az I.r. alperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték összegét a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 14. §-a alapján szintén az állam viseli.

*Budapest, 2011. május 19.*

*. Fehér Ferenc s.k. a tanács elnöke, Dr. Farkas Attila s.k. előadó  
bíró, Dr. Bartal Géza s.k. bíró*