

A Magyar Köztársaság nevében!

A Pécsi Ítéltábla a Papp Gábor Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Sztanó Judit ügyvéd) által képviselt **felperes neve** (címe) felperesnek - a Csillag Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Csillag Gusztáv ügyvéd(által képviselt **alperes neve** (címe) alperes ellen 6.709.000 forint megfizetése iránt indított perében a Somogy Megyei Bíróság 2011. február 8. napján kelt 21.P.20.598/2009/44. számú ítélete ellen az alperes 45. sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 nap alatt 85.100 (nyolcvanötezer-egyszáz) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás lényege szerint a felperes képviselőtestülete 1991-ben határozta el, hogy az alperes tulajdonában lévő és az alperes által a felperes ingyenes használatába átengedett ingatlanban állami céltámogatás igénybevételeivel időskorúak szociális ellátó intézményét hozza létre és működteti. Erre nézve a peres felek képviselői 1992. február 24-én írták alá a szociális otthon kialakítása tárgyában kötött megállapodást. Ebben rögzítésre került, hogy az épület az alperes tulajdona marad, telekkönyvi átírás nem történik, a szociális otthon létesítését pedig a felperes a saját rendelkezésére álló forrásokból fedezi a működtetés során felmerülő költségekkel együtt. A megállapodás 6. pontjába foglalták a szerződő felek arra vonatkozó kötelezettségvállalásukat, hogy a felújított épületet mindkét fél csak szociális otthon céljára használhatja, amíg arra igény van. A megállapodást 1993-ban módosították és ennek során a szerződés 7.

pontjában írt amortizációs idő helyett a felperes üzemeltetési jogát 2008-ig terjedő határozott időben határozták meg. A felperes az ingatlanban több ütemben, különböző szintű átalakítási, felújítási munkákat végzett, részben állami támogatás és pályázati hozzájárulás igénybevételével. A saját vagyoni eszközeiből végzett részberuházás értékemelő hatása 2010-ben 2.723.360 forint volt. A felperes az időskorúak szociális ellátását biztosító otthont 2008-ig működtette, habár végleges működési engedélyt erre nem kapott, a működés többször megújított ideiglenes engedély alapján történt. 2008-ban kezdeményezte az alperesnél a további működtetés és a végleges működési engedély megszerzéséhez szükséges feltételek megteremtésében való közreműködést, ennek keretében ajánlatot tett az ingatlan megvásárlására is, azonban a vételárban a peres felek megegyezni nem tudtak. A felperes 2008-ban megszüntette a szociális intézmény üzemeltetését. Az alperes tájékoztatta a felperest arról, hogy 2008-at követően nem kívánja üzemeltetni a szociális intézményt és felhívta a felperest az ott gondozott személyek más szociális otthonban történő elhelyezésére, ami megtörtént. A felperes az ingatlant az alperes birtokába az elsőfokú peres eljárás folyamán 2010. április 14-én adta vissza.

A felperes módosított keresetében elsődlegesen a polgári jogi társaságnak a Ptk-ban írt szabályaira hivatkozással, másodlagosan a Ptk.361.§-a alapján jogalap nélküli gazdagodás címén kérte az alperest 6.709.000 forint és járulékai megfizetésére kötelezni. Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Az elsőfokú bíróság az alperest 2.723.360 forint és járulékai megfizetésére kötelezte, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Ítéletének indokolása szerint polgári jogi társaság a peres felek között nem jött létre a szociális otthon működtetésére, mert azt teljes egészében a felperes működtette és anyagi forrásait is kizárólag ő biztosította. Polgári jogi társaság erre a tevékenységre egyébként sem jöhetett volna létre érvényesen, mert a szociális otthon létesítése tárgyában kötött megállapodás megkötésekor hatályos jogszabályi rendelkezés (Ptk.568.§ (2) bekezdés) alapján hatósági engedélyhez kötött tevékenység polgári jogi társaság keretében nem volt folytatható, az ezzel ellentétes társasági szerződés pedig semmisnek minősült. Az elsőfokú bíróság a peres felek között létrejött szerződést atipikusnak minősítette. Megállapította, hogy amennyiben a felek megfelelőképpen együtt működnek, lehetőség lett volna az eredeti megállapodás 6. pontja szerint a szociális otthon további működtetésére, ami azonban nem valósult meg. Ezért vizsgálta, hogy a felek megállapodása kiterjedt-e arra a kérdésre, hogy mi lesz a felperes beruházásának sorsa abban az esetben, ha az ingatlan nem szociális otthon céljára kerül hasznosításra. Erre a kérdésre nézve széleskörű bizonyítást vett fel. A tanúk lényegében egybehangzó vallomása alapján megállapította, hogy a felek egyértelmű szándéka szerint, amennyiben a működtetési jog átadásra kerül, az intézmény tovább működik a 15 éves határozott időt követően is és ebben az esetben a felperes a beruházásaival kapcsolatosan megtérítési igénnyel nem léphetett volna fel. Tekintettel azonban arra, hogy a felek megállapodása nem terjed ki arra az esetre, ha a 15 éves idő leteltével az alperes nem szociális otthonként működteti tovább az épületet, ezért alkalmazhatónak találta a jogalap nélküli

gazdagodás szabályait. Igazságügyi szakértői vélemény alapján megállapította a felperes által az ingatlanban végzett beruházások értékemelő hatását az ítélethozatal idejére aktualizálva, ezen belül elkülönítette azt a részt, amely a felperes által igénybe vett ingyenes támogatásokból valósult meg, attól a résztől, amely a felperes saját vagyoni eszközeiből valósult meg. Kizárólag ez utóbbiakat figyelembe véve arra a következtetésre jutott, hogy az alperes az ingatlan 2008. évi birtokbavételével a felperes rovására jogalap nélkül jutott 2.723.360 forintnyi vagyoni előnyhöz, amelynek visszatérítésére a Ptk.361.§ (1) bekezdése alapján kötelezte a felperes javára az alperest.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes nyújtott be fellebbezést, kérve az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a kereset teljes elutasítását. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a peradatok helytelen értelmezésével alkotott olyan tényállást, mint hogyha a peres felek határozatlan időre kötöttek volna szerződést, a 15 év pedig csak a felperes üzemeltetési jogára vonatkozott volna. Hivatkozott az 1992. február 24-i ún. alap-megállapodás szövegére, amely szerint a felújított épületet mind az egyházközség, mind az önkormányzat csak szociális otthon céljára használhatja, amíg arra igény van. Márpedig - álláspontja szerint - az amortizációs idő lejártával és 15 év elteltével már nem lehet felújított épületről beszélni. A megállapodás aláírásakor az alperes a saját tulajdonjogát nem kívánta korlátozni oly módon, hogy az amortizációs idő elteltével is csak és kizárólag szociális otthon üzemeltetésére biztosítja az ingatlanát. Hivatkozott a felperes 15/1993. (III.23.) számú önkormányzati határozatának első mondatára, amely szerint az I Községi Önkormányzat Képviselőtestülete az I-i Jézus Szíve Szeretetotthon egyházi tulajdonba adását 2008-ban valósítja meg. Mivel pedig a beruházás a tulajdonjogot nem érintette, ezért a szeretetotthon egyházi tulajdonba adása nem jelenthet mást, mint a felperes által az alperes ingatlanában megvalósított beruházás és az annak folytán bekövetkezett forgalmi értékemelkedés tulajdonba adását. Utalt arra, hogy a megállapodás megkötése után öt évvel az ÁNTSZ az időskorúak ellátásában súlyos hiányosságokat tárt fel, amelyet követően sem változott lényegesen a helyzet, ezért 15 elmúltával természetes volt az alperes számára, hogy „ezt az állapotot” nem kívánta folytatni, amely a jogszabály által előírt követelmények megteremtéséhez pedig több millió forintba lett volna szükség, amire nem csak a felperesnek, de az alperesnek sem volt anyagi fedezete. Utalt arra, hogy 15 éven túli együttműködésre a peres felek azért sem vállalhattak kötelezettséget, mert az Európai Unióba történő belépést követően lényegesen megváltoztak a szociális intézmények fenntartásának a szabályai, a követelmények szigorodtak és ezeket a követelményeket egyik fél sem tudta teljesíteni. Az ítéletet jogilag is megalapozatlannak találta, kifejtve azt a jogi álláspontját, hogy a jogalap nélküli gazdagodás szabályai nem alkalmazhatóak a peres felek jogviszonyában, amit a Ptk.137.§ (3) bekezdése alapján kell megítélni, tekintettel arra, hogy a felperes az alperes tulajdonában lévő ingatlanban olyan ráépítést valósított meg, amelyre nézve a felek megállapodást kötöttek. E szerint pedig 15 év elteltével a felperes a beruházásokat illetően ellenérték nélküli tulajdonba adásról döntött. Az elsőfokú bíróság által meghatározott marasztalást összecszerűségében is támadta, kifogásol, hogy az ítélet nem foglalkozik a használat értékével, amelynek

meghatározásakor nem csak az épületet, hanem a körülötte lévő parkot is figyelembe kell venni; nem számolva az alperes javára azoknak az adományoknak az értékével, amelyeket az otthon lakói vagy hozzátartozói a felperes rendelkezésére bocsátottak; továbbá álláspontja szerint pontos elszámolás esetén az egész 15 éves működést gazdasági szakértővel vizsgáltatni kellett volna.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helyes indokai alapján történő helybenhagyására irányult.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a jogvita eldöntése alapjául szolgáló tényeket a bizonyítékok okszerű mérlegelésével helyesen állapította meg. A tényállást a másodfokú bíróság - a fellebbezésben foglaltakra figyelemmel - annyiban egészíti ki, hogy a peres felek között 1992. február 24-én létrejött megállapodás 7. pontja szerint az otthon üzemeltetési joga az önkormányzatot illeti meg az amortizációs idő lejártáig. Ha az amortizációs idő lejártá után az egyházközség a működtetési jogot kéri, abban az esetben köteles továbbra is szociális otthonként működtetni. A működtetés átadása közös megegyezés alapján történik. Ebben az esetben az önkormányzat ragaszkodik megfelelő számú férőhely biztosításához a rászoruló inkei állampolgárok részére. Az amortizációs idővel kapcsolatos számítások elvégzése arra illetékes könyvvizsgálók segítségével történik. Ennek a szerződési rendelkezésnek a módosítására került sor 1993-ban az elsőfokú ítéletben írtak szerint az amortizációs időnek a 2008. évig terjedő határozott idővel való helyettesítésére. A másodfokú bíróság az így kiegészített tényállást fogadta el az ítélezése alapjául.

A helyesen megállapított tényekből helytálló jogi következtetések levonásával hozta meg érdemben is helyes döntését az elsőfokú bíróság, ezért az ítéletét a másodfokú bíróság a Pp.253.§ (2) bekezdése alapján - utalással a Pp.254.§ (3) bekezdésében írtakra is - helyes indokai alapján helybenhagyta.

A fellebbezésben foglaltakra figyelemmel az alábbiakra utal még a másodfokú bíróság.

Az elsőfokú ítéletből nem vonható le olyan következtetés, mintha az elsőfokú bíróság a peres felek szerződését határozatlan időre kötöttnek tekintette volna, avagy a szerződésmódosításban meghatározott 15 évet csak a felperes üzemeltetési jogára vonatkoztatta volna. Az elsőfokú ítéletből is egyértelműen kitűnően a peres felek módosított megállapodása 2008-ig bezárólag konkrétan rögzítette a szociális ellátás céljára rendelt épület üzemeltetésének rendjét, míg a határozott idő leteltét követő további üzemeltetést a peres felek újabb megállapodás tárgyává tették, nyitva hagyva azt a lehetőséget, hogy 2008-at követően a felperes vagy az alperes működteti-e tovább időskorúak szociális ellátó intézményeként az épületet, kölcsönösen kötelezettséget vállalva azonban arra, hogy az épület rendeltetése 2008-at követően sem változik, „amíg arra igény van”. Ez az épület

rendeltetése, a szociális cél megvalósítása szempontjából is indokolt volt, hiszen az intézmény által ellátni vállalt idős korúak az ellátásukat értelemszerűen nem határozott időre és nem 2008-ig bezárólag kívánták megoldani, hanem életük fogyáig, „amíg arra igény van”.

Az ún. alap-megállapodásnak a fellebbezésben idézett szövegéből nem lehet arra a következtetésre jutni, mintha ilyen kötelezettséget egyáltalán nem vállaltak volna a peres felek azért, mert „felújított épület”-ről 15 év elteltével már nem lehet beszélni. A felperes értelmezése szerint a szerződés 6. pontja semmit nem jelentene, abban semmiféle kötelezettségvállalás nem lenne, hiszen az amortizációs idő lejártával, illetőleg - a szerződésmódosítás szerint - 15 év elteltével már nincs olyan „felújított épület”, aminek szociális otthonként történő használatára igény lehet. Nyilvánvalóan a szerződő felek ügyleti akarata nem a semmi használatára, hanem a szociális otthon használatára irányult. A jogi cél ismeretében egyértelműen következtetni lehet arra, hogy a szerződésnek a 6. pontja az alperes által szociális célra ingyenesen rendelkezésre bocsátott és a felperes által „felújított épület”-ről szól, amely az amortizációs idő lejártával, illetőleg - a szerződésmódosítás szerint - 15 év elteltével is szociális célra rendelt, feltéve, hogy arra még van igény az ellátottak, ellátandók részéről.

A felperes képviselőtestületének az a határozata, amely a szeretetotthon 2008-as egyházi tulajdonba adására vonatkozik, szintén csak az alap-megállapodás 6., illetőleg az azt követő 7. pontja összefüggésében értelmezhető. Eszerint a felperes 2008-tól valóban térítés nélkül az alperes „tulajdonába” kívánta adni a saját beruházását vagy - a fellebbezés szóhasználata szerint - az „értékkülönbözet”-et, de csak arra az esetre nézve, ha ott továbbra is időskorúak szociális ellátása, gondozása valósul meg, értelemszerűen a már bentlakók folyamatos ellátásával, valamint férőhely üresedése esetén megfelelő számú férőhelynek rászoruló inkei állampolgárok részére történő biztosítása mellett. Az elsőfokú bíróság helytállóan fejtette ki ítéletének indokolásában, hogy arra az esetre nem vállalt a felperes „ingyenes tulajdonba adást”, ha 2008-at követően a meglévő igény ellenére sem időskorúak szociális ellátása valósul meg az épületben. A felperes egyébként még arra az esetre sem vállalt „ingyenes tulajdonba adást”, ha az amortizációs idő leteltét követően (avagy 2008. után) az alperes szociális otthonként működteti tovább az épületet. A felperes erre az esetre is ellenszolgáltatást várt az alperestől: igényt tartott férőhelyekre rászoruló inkei állampolgárok részére megfelelő számban. Ezt a megállapodásukat a peres felek nem helyezték hatályon kívül az 1993. augusztus 5-i szerződésmódosítással. Ennek 3. pontja alapján ugyanis az alap-megállapodás 7. pontjának csak az amortizációs időre vonatkozó kikötései vesztek érvényüket. Szociális működtetés hiányában pedig a felperes nem tudja a „tulajdonba adás” ellenszolgáltatása, azaz a férőhely iránti igényét érvényesíteni.

A szerződéses kötelezettségvállalások ténybeli alapjainak objektivitására, valamint arra figyelemmel, hogy a felperes az alperessel szemben nem vétkességi felelősséget kívánt érvényesíteni, nincs jelentősége annak, hogy az alperes 2008-at

követően miért nem tudta avagy miért nem kívánta szociális otthonként üzemeltetni a tulajdonában lévő és felperes által felújított, átalakított épületet.

Tekintettel arra, hogy a felperes beruházásai az épület szerkezetét érintették, az alperesnek a Ptk.137.§ (3) bekezdésére történt hivatkozása helytálló, azonban a peres felek jogvitájának megítélését nem befolyásolja. A peres felek megállapodása valóban kiterjedt a tulajdoni viszonyokra, ezért nem lépett és nem is léphetett volna fel a felperes tulajdoni igényrel az alperessel szemben. A felek megállapodása azonban nem terjed ki arra az esetre, ha az épület birtokbavételét követően az alperes azt nem szociális intézményként működteti tovább (amihez egyébként a felperesnek különös érdeke fűződött már a peres felek közötti ún. alapmegállapodás 7. pontjában foglaltakból is kitűnően, de az egész eljárás folyamán tanúsított magatartásából is következtethetően, amely szerint a kereseti követelés teljesítésétől is eltekintett volna abban az esetben, ha az alperes a továbbiakban hajlandó az épület szociális otthonként történő működtetésére). Tekintettel arra, hogy a peres felek megállapodása az elsőfokú ítéletben részletesen kifejtettek szerint nem terjedt ki a jogvita elbírálása alapjául szolgáló ténybeli helyzetre, a felperes pedig tulajdoni igényt nem érvényesített az alperessel szemben, a Ptk.137.§ (3) bekezdésében foglaltaknak a felek jogvitája elbírálása szempontjából ügydöntő jelentőséget tulajdonítani nem lehet.

Helyesen járt el az elsőfokú bíróság, amikor döntése kialakításakor nem foglalkozott a használat értékével. Erre vonatkozóan az alperes sem beszámítási kifogást, sem viszontkeresetet nem terjesztett elő, ez az igény nem volt tárgya a pernek, erről döntení sem lehetett. Ez az igény egyébként is alaptalan lett volna. Az időskorúak szociális ellátása olyan közös cél volt, amelyért mindkét fél hajlandó volt anyagi áldozatot vállalni: a felperes beruházni, az alperes pedig az épület ingyenes használatát biztosítani. Az épületet az alperes a szociális cél megvalósítása érdekében engedte át ingyenes használatra a felperesnek, 2008. év végéig tehát a felperest mindenképpen megillette az ingatlan ingyenes használata, ide értve az épületet körülvevő parkot is. Szociális ellátás hiányában azonban a használat célja nélkül a felperest már nem illette meg az ingyenes használat. Az ingatlan birtokbaadására a felperes részéről az alperes részére csak 2010-ben került sor. 2009. év elejétől a birtokbaadásig jogalap nélkül tartotta a felperes az ingatlant a birtokában. Ez azonban nem jelenti azt, hogy erre az időre beállt volna a használati díjfizetési kötelezettsége. A Ptk.193.§ (2) bekezdése alapján ugyanis a birtokos a dolog kiadását megtagadhatja, amíg a birtoklással kapcsolatosan őt megillető igényeket ki nem elégítik; jogállására a felelős őrzés szabályai irányadók. A Ptk.196.§ (2) bekezdése alapján a felelős őrzés tartama alatt a felelős őrző a dolgot nem használhatja, kivéve amennyiben a használat a dolog fenntartásához szükséges. Ha a dolgot e tilalom ellenére mégis használja, a jogosulttal szemben minden olyan kárért felel, amely e nélkül nem következett volna be. Tekintettel arra, hogy a felperesnek a beruházásával összefüggésben birtoklásának jogalap nélkülivé válásakor jogalap nélküli gazdagodás visszatérítése iránti igénye keletkezett az alperessel szemben, ennek teljesítéséig a Ptk.193.§ (2) bekezdése alapján megtagadhatta az ingatlan birtokbaadását. Arra vonatkozó peradat pedig

nem merült fel, hogy 2009-2010. években a felperes bármilyen célra használta volna ezt az ingatlant.

Helyesen járt el az elsőfokú bíróság akkor is, amikor nem számolt az alperes javára az adományok értékével. Az adományozók nem az egyháznak és nem az alperes egyházközségnek adományoztak, hanem szociális problémájuk végleges megoldása reményében az intézménynek, illetve az intézmény fenntartójának. Ennek fejében az üzemeltető felperesre hárult annak a problémának a megoldása is, hogy az alperes szerződésszegése miatt az idős emberek elhelyezését megoldja, őket megszokott környezetükből kiragadva új környezetbe költöztesse, viselve az emiatt reá háruló anyagi és erkölcsi terhet is. Az alperes e probléma megoldásában nem kívánt közreműködni, az ezzel felmerülő terhekből sem kívánta kivenni a részét.

Az alperes a fellebbezésében nem adta elő annak a véleményének ténybeli és jogi alapjait, hogy a 15 éves működést a pontos elszámolás végett gazdasági szakértővel meg kellett volna vizsgáltatni. Nem csak az elsőfokú eljárás folyamán, de a pert megelőzően sem merült fel igény az alperes részéről a pontos elszámolásra, az elsőfokú eljárás során vitatta, hogy a szociális intézmény működtetésére a peres felek polgári jogi társaságot hoztak volna létre. Semmiféle olyan jogviszonyt nem jelölt meg az alperes sem az elsőfokú eljárásban, sem a fellebbezésében, amely alapján a szociális intézmény működtetésével kapcsolatban a felperes vele szemben elszámolásra lenne köteles, sőt a keresetlevél F/13. számú melléklete szerint jogi képviselője a felperes jogi képviselőjéhez 2008. október 29-én kelt levelében még azt írta, hogy „az egyház ezt a gazdálkodást soha nem ellenőrizte, mivel hogy joga sem volt rá a megállapodás alapján”. A felperes elszámolási kötelezettségének hiányában a szociális otthon üzemeltetésének az elszámolását a peres felek jogviszonyában nem kell elvégezni, így ennek érdekében gazdasági szakértői bizonyítás felvétele sem szükséges és az az elsőfokú eljárásban sem vált szükségessé.

A fellebbezés sikertelenségére tekintettel a Pp.78.§ (1) bekezdése alapján az alperes köteles a másodfokú eljárási költségek viselésére. A másodfokú bíróság a felperes javára jogi képviseleti munkadíjat állapított meg, melynek összegét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdésének a) pontja, (5) bekezdése és 4/A.§-a alapján határozta meg. A megállapított ügyvédi munkadíj az általános forgalmi adót magába foglalja. Az állam által előlegezett eljárási illetéket a peres felek illetékmentessége folytán az állam viseli.

P é c s , 2011. június 22.

dr. Szentpéteriné dr. Bán Erzsébet s.k. a tanács elnöke, dr. Döme Attila s.k. előadó bíró, dr. Kutasi Tünde s.k. bíró