

A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete

Az ügy száma: Pfv.VI.20.609/2023/5.

A tanács tagjai: Dr. Döme Attila a tanács elnöke
Dr. Madarász Anna előadó bíró
Dr. Simonné dr. Gombos Katalin bíró
Dr. Farkas Antónia bíró
Dr. Tibold Ágnes bíró

A felperes: felperes neve

A felperes képviselője: Vörös József Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Vörös József ügyvéd)

Az alperes: I. rendű,

II. rendű

III. rendű

IV. rendű

V. rendű

Az alperesek képviselője: hozzátartozó II. rendű

Dr. Nagy Judit Csilla ügyvéd (Dr. Nagy Judit Csilla Ügyvédi Iroda) IV. rendű

A per tárgya: ingatlan kiürítése és használati díj

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma: Fővárosi Ítéltábla
7.Pf.20.649/2021/18/II.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma: Fővárosi Törvényszék
63.P.22.322/2018/118.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a IV. rendű alperesnek 700.000 (hétszázezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] Az állam tulajdonában, a felperes vagyongekezelésében álló Budapest helyrajzi számú, természetben Budapest szám alatt lévő, belterületi ingatlan különböző felépítményekkel és vágányhálózattal beépített vasútüzemi és ipari telephely jellegű földrészlet, amelynek az észak-keleti részén, a utcától 200 méter távolságra elhelyezkedő, 3842 m² nagyságú elkülönült részéből (a továbbiakban: perbeli ingatlanrész) 2005-től kezdődően – bérleti jogára hivatkozással – a IV. rendű alperes 3377 m² nagyságú részt tart birtokban. A IV. rendű alperes bérleti jogát a H L2005. november 22-én megkötött megállapodásra, a H L és a (a továbbiakban: R Kft.) között 2002. január 24-én, valamint az utóbbi gazdasági társaság és a felperes között 1993. november 15-én létrejött megállapodásokra alapította.

[2] A IV. rendű alperes a B Kft. (a továbbiakban: társaság) tagjaként és ügyvezetőjeként az általa használt ingatlanrészt átengedte a társaságnak, a felperes felé a társaságot a közüzemi szolgáltatás költségviselőjeként jelölte meg, de közüzemi szerződéseket nem kötött. A felperes 2007-2012. között a társaság felé számlákat állított ki áram-, víz- és csatornadíjról.

[3] A felperes a 2010. szeptember 2-án felvett jegyzőkönyv szerint tájékoztatta a IV. rendű alperest, hogy nem rendelkezik az ingatlanrész használatára jogosító szerződéssel, és tudomása szerint nem áll bérleti jogviszonyban a R Kft.-vel. A felperes a 2010. november 9-én és 2011. január 27-én kelt irataiban felszólította a társaságot az általa használt ingatlanrész kiürítésére és birtokba adására. A 2014. november 20-án kelt iratban tájékoztatta arról, hogy nem rendelkezik érvényes jogcímmel a használatra, egyúttal felhívta a figyelmét, hogy mindaddig használati díjfizetési kötelezettség terheli, amíg a birtokolt területet nem adja vissza.

[4] A felperes 2016. október 7-én kelt iratában tájékoztatta a társaságot, hogy az 1993. november 15-én létrejött szerződést érvényesnek, a 2002. és 2005. évi megállapodásokat semmisnek tekinti; felhívta érvényes bérleti szerződés felmutatására azzal, hogy ennek elmaradása esetén jogcím nélküli területhasználónak tekinti, és peres eljárást kezdeményez.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[5] A felperes – a felülvizsgálati eljárással érintett körben – végleges keresetében kérte a IV. rendű alperes kötelezését az általa használt ingatlanrész ingóságaitól kiürített állapotban való birtokba adására; a 2011. október 1. és 2019. december 31. napja közötti időszakra a IV. rendű alperest 69.692.292 forint+áfa összegű használati díj, ezen összeg után 2015. november 15-től a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamat megfizetésére; 2020. január 1-től az ingatlan birtokba bocsátásáig havi 825.647 forint+áfa összegű használati díj, valamint a havi díjak után minden hónap utolsó napjától a kifizetés napjáig járó késedelmi kamat megfizetésére.

[6] Érvélése szerint a IV. rendű alperes jogcím nélkül tartja birtokban a perbeli ingatlanrészt, használatával felszólítás ellenére sem hagyott fel; a jogalap nélküli birtoklás szabályai szerint áfával növelt használati díj megfizetésére köteles, tekintettel arra, hogy a

területen gazdasági tevékenységet folytat. Az 1993. november 15-én és 2002. január 24-én kelt megállapodások érvényesen nem jöttek létre, mert az okiratokat nem a R Kft. ügyvezetője, P L írta alá; de 2002-től a R Kft. felszámolás alatt is állt, ezért a vagyónára vonatkozó jognyilatkozatot csak a felszámoló tehetett volna. Az 1993. évi megállapodás kapcsán arra hivatkozott, hogy a részéről eljáró személyként feltüntetett H Cs nevű munkavállalója nem volt, az azon szerepeltetett bélyegzőt nem használta; az okirat tartalma a csereterületre vonatkozóan is valótlan, a R Kft. egyáltalán nem szerepelt a bérleti listáján. Tekintettel arra, hogy a R Kft. a perbeli ingatlanrészre nem szerzett bérleti jogot, azt H L, utóbbi pedig a IV. rendű alperesre nem ruházhatta át. Közüzemi szerződést sem a társasággal, sem a IV. rendű alperessel nem kötött, annak feltétele a bérleti szerződés megléte lett volna.

[7] Az I. és II. rendű alperesek – P L jogutódai – jogalap hiányában a kereset elutasítását kérték. Hivatkoztak arra, hogy jogelődjük – a R Kft. ellen indult felszámolási eljárás miatt – a perben hivatkozott okiratokat nem írhatta alá.

[8] A III. rendű alperes – H L jogutóda – nem tett érdemi nyilatkozatot.

[9] A IV. és V. rendű alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

[10] Érvelésük szerint jóhiszeműen, a H L megkötött megállapodásaik alapján, ellenérték fejében – H L felőlük fennálló tartozása beszámításával – jutottak a perbeli ingatlanrész bérleti jogához. H L jogelődje, a R Kft. a felperes részére épített csarnok ellentételezéseként kapta meg harminc évre a bérleti jogot. Kifogásolták, hogy a felperes az 1993. november 15-i megállapodás érvényességét évekkel később, csak a perben tette vitássá.

[11] A IV. rendű alperes álláspontja szerint a R Kft. felszámolással való megszűnése nem eredményezte a bérleti jog felperesre való visszaszállását, a bérleti jog mint vagyoni értékű jog sorsát vagyonrendezési eljárásban kell rendezni, a használati díj megítélése esetén a felperes jogalap nélkül gazdagodna. A bérleti jogviszony fennállását az is alátámasztja, hogy a felperes a társasággal közüzemi szerződést kötött, egyébként közüzemi számlákat nem állíthatott volna ki.

[12] A IV. és V. rendű alperes hivatkozott a használati díjkövetelés elévülésére, az legfeljebb a kereseti kérelem benyújtását megelőző öt évre terjeszthető elő. Vitatták a használati díj után az áfa felszámíthatóságát.

Az első- és másodfokú ítélet

[13] Az elsőfokú bíróság – felülvizsgálati kérelemmel érintett körben – kötelezte a IV. rendű alperest, hogy a Budapest belterület helyrajzi számú, természetben a Budapest szám alatt található az ítélet elválaszthatatlan részét képező áttekintő vázlat szerinti 3377 m² területű ingatlanrészt kiürített állapotban az ítélet jogerőre emelkedésétől számított hatvan napon belül adja a felperes birtokába. Kötelezte a IV. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek harminc napon belül 78.732.400 forintot, ezen összeg után 2016. augusztus 15. napjától a kifizetésig járó a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatot. Kötelezte továbbá a IV. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 2021. május 1. napjától az ingatlan birtokba adásának időpontjáig minden hónap 15. napjáig előre esedékesen havi 825.647 forintot.

[14] A jogvitát a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) rendelkezései alapján bírálta el.

[15] Rögzítette, hogy a felperes igazolta és az alperesek sem vitatták, hogy az ingatlan a Magyar Állam tulajdonában és felperes vagyongazdálkodásában áll [a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 19 *ag*) pont 11. § (5), (8) bekezdés]. A felperest mint vagyongazdálkodót a tulajdonos jogai illették meg (rég. Ptk. 98., 99. §), és terhelik a tulajdonos kötelezettségei.

[16] A IV. rendű alperes jogszerű, szerződésen alapuló, ellenérték fejében történő birtoklásra hivatkozott, így az elsőfokú bíróság vizsgálta a szerződések létrejöttét és érvényességét.

[17] A birtoklását megalapozóként a IV. rendű alperes által hivatkozott 1993. november 15. napján kelt szerződésmódosítás, az annak alapjául szolgáló 1992. évi bérleti szerződés, valamint a 2002. január 24-én és 2005. november 22-én kelt „bérbeadási szerződés melléklet” megnevezésű okiratok eredeti példánya nem került elő. Az elsőfokú bíróság a kirendelt írásszakértő és a perben rendelkezésre álló egyéb adatok alapján megállapította, hogy az 1993. november 15-i szerződésmódosítás, valamint a 2002. január 24-i és 2005. november 22-i szerződéses mellékletek nem jöttek létre [rég. Ptk. 205. § (1) bekezdés]. Sem az 1993. évi szerződésmódosítást, sem a 2002. évi szerződéses mellékletet nem P L írta alá a R Kft. nevében. A R Kft. nem volt bérlője az ingatlanoknak. A 2002. és 2005. évi „mellékletek” alapjául szolgáló bérleti szerződést a felek még másolati formában sem tudták bemutatni.

[18] A kihallgatott tanúk vallomását is értékelve az elsőfokú bíróság nem találta alaposnak azt az alperesi érvelést, hogy önmagában az körülmény, hogy a felperes a közüzemi szolgáltatást a helyszínen biztosította, és azokat a IV. és V. rendű alperes igénybe vette, az ingatlan használatának jogalapját igazolta. A felperes alkalmazásában álló tanúk nyilatkozata szerint a felperes meghatározott szervezeti egysége csak akkor kötött közüzemi szerződést a fogyasztóval, amennyiben volt az általa birtokolt ingatlan használatára vonatkozó érvényes szerződése. Bár a IV. rendű alperes nem bizonyította, hogy közüzemi szerződéssel rendelkezett, tényként az volt megállapítható, hogy igénybe vette a villany és víz közüzemi szolgáltatást, ami után a társaság a kibocsátott közüzemi számlákat 2012. év közepéig megfizette.

[19] Mivel az a szerződés, amelyre IV. rendű alperes az ingatlan birtoklását és használatát alapította nem jött létre, az elsőfokú bíróság a régi Ptk. 193. § (1) bekezdése értelmében megállapította, hogy IV. rendű alperes jogalap nélkül van az ingatlan birtokában, köteles azt a birtoklásra jogosult felperesnek kiadni.

[20] Az elsőfokú bíróság vizsgálta, hogy a IV. rendű alperes jó- vagy rosszhiszemű birtokosnak minősült-e [rég. Ptk. 195. § (1) bekezdés]. Kifejtette, hogy a IV. rendű alperes – figyelemmel a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 164. § (1) bekezdésére – nem tudta bizonyítani, hogy ellenszolgáltatás fejében jutott az ingatlan birtokához, és birtoklása jóhiszemű volt. Azt állapította meg, hogy a R Kft. nem volt bérlője a területnek, így bérleti jogot H L nem tudott átruházni. Erre vonatkozó adat a R Kft. felszámolási iratai között sem volt fellelhető. ezért nem volt jelentősége a IV. rendű alperes által csatolt 2000. január 24-én kelt „Kölcsönszerződés” megnevezésű iratnak, amelynek érvényességét egyébként sem lehetett megállapítani, és joghatás kiváltására nem volt alkalmas. P L 2000. január 24. napján nem tehetett a csődeljárásról, a felszámolási eljárásról és a végelszámolásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (a továbbiakban: Csődtv.) 34. § (2) bekezdése alapján joghatályos nyilatkozatot a R Kft. képviselőjében, mivel e kft. 1998 novemberétől felszámolás alatt állt.

[21] Az elsőfokú bíróság mellőzte a IV. rendű alperes által felajánlott tanúbizonyítást, mivel azt arra nézve kérte, hogy igazolják, IV. rendű alperesnek követelése állt fenn H L szemben.

[22] A rendelkezésre álló adatok alapján az elsőfokú bíróság azt állapította meg, hogy az ingatlanak IV. rendű alperes rosszhiszemű birtokosa volt. A IV. rendű alperes védekezésére figyelemmel rámutatott, annak feltételezése mellett, hogy az általa állítottak szerint jóhiszeműen volt birtokban, jóhiszeműsége addig tartott, amíg a tudomására jutott tényekből fel nem ismerhette, hogy a birtoklásának nincs jogcíme. Esetében ennek időpontja legkésőbb a felperes 2010 novemberében kelt felszólításának kézhezvételével bekövetkezett. Ennek folytán a felperessel szemben rosszhiszemű birtokossá vált.

[23] Az ingatlan jogalap nélküli rosszhiszemű birtoklása esetén a hasznok megtérítése használati díj fizetésével történhet meg, így a felperes alappal érvényesített igényt a jogcím nélküli birtokossal szemben az ingatlan elvesztett hasznai megtérítésére.

[24] A bíróság a birtokolt terület hollétének, nagyságának és a használati díj mértékének meghatározása során a kirendelt igazságügyi földmérő és ingatlan értékbecslő szakértő aggálytalan és ellentmondásoktól mentes szakértői véleményét elfogadta, annak elhelyezkedését és nagyságát a szakértői vélemény alapján a tényleges birtokállapot fennállása szerint állapította meg.

[25] Az elsőfokú bíróság a felperes használati díjigényét a szakértői véleményben meghatározott összezszerűség alapján ítélte meg, ezt meghaladóan elutasította. A megítélt használati díj után áfát nem állapított meg, mivel ennek jogszabályi alapját a felperes nem jelölte meg. A birtokolt és használt 3377 m² után az írásbeli felszólításhoz igazítottan 2011. december 1. napjától 2021. április 30. napjáig terjedő időszakra kötelezte IV. rendű alperest a szakértő által meghatározott éves díjak alapján 2011. év decemberére 667.000 forint, 2012. évre 7.204.000 forint, 2013. évre 7.204.000 forint, 2014. évre 7.348.000 forint, 2015. évre 7.642.000 forint, 2016. évre 8.024.000 forint, 2017. évre 8.505.000 forint, 2018. évre 9.100.000 forint, 2019. évre 9.828.000 forint, 2020. évre 9.907.000 forint használati díj megfizetésére. A 2020 évi használati díjat a felperes által megjelölt havi 825.647 forint alapulvételével határozta meg, ami – figyelemmel a szakértői véleményre – nem minősült eltúlzottnak. Ezen havi összeg alapján állapította meg a 2021. év négy hónapjára a 3.302.600 forint használati díjat is, illetve a 2021. május 1. napjától a birtok kiürítéséig járó havi használati díj összegét. A lejárt összeget 78.732.400 forintban határozta meg, és ezen összeg után középátlagos időponttól, 2016. augusztus 15. napjától rendelkezett a régi Ptk. 301. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamat megfizetéséről.

[26] Az ítélet ellen joghatályos fellebbezést a felperes és a IV. rendű alperes terjesztett elő.

[27] A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, fellebbezett rendelkezéseit részben és akként változtatta meg, hogy a IV. rendű alperes pénzfizetésre kötelezését 78.732.400 forintról 34.972.600 forintra leszállította azzal, hogy ezen összeg után 2019. július 1. napjától köteles az elsőfokú ítéletben meghatározott mértékű késedelmi kamatot megfizetni. Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét a per főtárgyát illetően helybenhagyta.

[28] Megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a fellebbezésekkel érintett körben a kereset elbírálása szempontjából jelentős tényállást hiánytalanul felderítette, arra alapított érdemi döntésével és jogi indokolásával azonban nem minden tekintetben értett egyet.

[29] A felperes a tényleges birtokos IV. rendű alperessel szemben érvényesített keresetét a régi Ptk. 193. § (1) bekezdésére alapította. A régi Pp. 164. § (1) bekezdése értelmében a IV. rendű alperest terhelte annak bizonyítása, hogy az általa hivatkozott, egymás utáni szerződések alapján a birtoklásra érvényes jogcímmel rendelkezik, bérleti jogára tekintettel nem jogalap nélküli birtokos.

[30] Az elsőfokú bíróság az írásszakértői bizonyítás alapján helytálló következtetésre jutott, hogy a P L hamisított névaláírásával ellátott 1993. november 15-i és 2002. január 24-i szerződések a régi Ptk. 205. § (1) bekezdésében előírt egyező szerződési akarat hiányában nem jöttek létre. Ebből következően H L nem szerezte meg az ingatlanrész bérleti jogát, azt a 2005. november 22-i szerződéssel nem ruházhatta át jogszerűen a IV. rendű alperesre. A közüzemi díjakról a számlák kiállítása nem bérleti, illetőleg közüzemi jogviszonyt keletkeztető körülmény; közüzemi szerződés ugyanis a közműszolgáltató és a fogyasztó között jöhet létre.

[31] A IV. rendű alperes nem rendelkezik az ingatlanrész birtoklására jogosító érvényes jogcímmel, az elsőfokú bíróság helyesen minősítette jogalap nélküli birtokosnak. A jogerős ítélet szerint azonban jogállása nem támasztja alá azt a következtetést, hogy a 2010. novemberi felszólítással rosszhiszemű birtokossá vált. A másodfokú bíróság kifejtette, jóhiszeműnek akkor minősül a jogalap nélküli birtokos, ha a birtok megszerzésekor nem volt arról tudomása és az általában elvárható gondosság tanúsítása mellett nem is kellett felismernie azt, hogy a birtoklásra nincs jogcíme. Az a körülmény, hogy a felperes a 2010. november 9-i felszólításával kezdődően jogalap nélküli birtokosnak tekintette a IV. rendű alperest, nem tette őt rosszhiszeművé, a perindítással sem vált azzá, ugyanis nem merült fel olyan igazolt adat, amelyre tekintettel a perindítástól kezdve rosszhiszeműnek kellene tekinteni. Helytállónak minősítette a IV. rendű alperes fellebbezési érvelését, hogy az írásszakértői vélemény beszerzéséig nem volt tudomása arról, hogy az 1993. november 15-i és a 2002. január 24-i szerződések nem jöttek létre, ezáltal kétséges a jogszerzése.

[32] Birtoklása jogalap nélküliségének felismeréséig fennálló jóhiszeműsége nem mentesíti a IV. rendű alperest a használati díj megfizetésének kötelezettsége alól, mert a régi Ptk. 195. § (2) bekezdése szerint a jóhiszemű birtokos az addig terjedő időre nem felelős a hasznokért és a károkért, amíg a birtokot tőle a jegyző, illetőleg a bíróság előtt vissza nem követelik. A visszakövetelés idejétől kezdve – ha nem vált nyilvánvalóan rosszhiszeművé – felelősségére az általános szabályok, a használatra és a hasznok szedésére vonatkozó jogára pedig a felelős őrzés szabályai irányadók [rég Ptk. 196. § (3) bekezdés]. A felelős őrző köteles a dolog meglévő hasznait kiadni, és az elfogyasztott vagy beszedni elmulasztott hasznok értékét – az őrzésből folyó igényei beszámításával – megtéríteni. A használatból származó vagyoni előny elfogyasztott haszonnak minősül, amelynek értéke használati díj formájában számolandó el.

[33] A IV. rendű alperes használati díjfizetési kötelezettsége a birtokba adás iránti kereset vele való közlésével állt be. A felperes a használati díj összegére vonatkozó határozott kereseti kérelmét a 2017. szeptember 6-án kelt beadványában terjesztette elő. Ebből következően a pénzkövetelés elévülése – ezen joghatást eredményező időtartam nyilvánvaló eltelte hiányában – kizárt. Az elévüléssel, annak megszakadásával kapcsolatos elsőfokú ítéleti okfejtést mellőzte.

[34] Az igazságügyi földmérő és ingatlan értékbecslő szakértő 2017. évre 8.505.000 forintban (708.750 forint/hó), 2018. évre 9.100.000 forintban, 2019. évre 9.828.000 forintban határozta meg az ingatlan IV. rendű alperes által birtokolt részének használati díját; 2020. és 2021. évre a felperes havi 825.647 forint használati díjat igényelt, amit az elsőfokú bíróság helytálló indokolással elfogadott. Figyelemmel arra, hogy a fellebbezés a használati díj összegszerűsége tekintetében konkrét vitatást nem tartalmazott, a másodfokú bíróság a lejáró

használati díj követelést 2017. szeptember 1. és 2021. április 30. napja közötti időszakra 34.972.600 forint – 2017. évre (4 hónap) 2.835.000 forint; 2018. évre 9.100.000 forint; 2019. évre 9.828.000 forint; 2020. évre 9.907.000 forint; 2021. évre (4 hónap) 3.302.600 forint – erejéig találta megalapozottnak.

[35] A másodfokú bíróság nem osztotta a használati díj utáni áfaigény elutasítását vitató felperesi fellebbezést. E tárgybán az elsőfokú ítélet indokolását kiegészítette azzal, hogy a felperes jogalap nélküli birtoklás miatt érvényesített követelést, a perben bizonyított jogcím nélküli használat ténye folytán nem állapítható meg a felperes részéről áfavonzatot eredményező termékértékesítési, illetőleg szolgáltatás nyújtási szándék. A régi Ptk. 196. § (3) bekezdése szerinti elfogyasztott haszon a jogi természetét tekintve leginkább a régi Ptk. 355. § (4) bekezdése szerinti tényleges kárral mutat hasonlóságot, a kártérítés pedig nem áfaköteles.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[36] A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a IV. rendű alperes kötelezését kérte 78.732.400 forint, ennek 2016. augusztus 15. napjától a kifizetésig járó a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki kamattal megegyező mértékű késedelmi kamata megfizetésére. Kérte továbbá az alperesi viszontkereset tárgyában az elsőfokú bíróság új eljárásra utasítását. Másodlagosan a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, és a másodfokú bíróságot a kereset, míg az elsőfokú bíróságot a viszontkereset tekintetében kérte új eljárásra utasítani.

[37] Megsértett jogszabályi rendelkezésként, a régi Ptk. 99. §-át, 117. § (1), 195. § (1), (3), 200. § (2), 201. § (1), 339. § (1) bekezdését, a Csődtv. 34. § (2) bekezdését, a régi Pp. 3. § (2), 147. § (1), 206. § (1) és 243. § (2) bekezdését jelölte meg.

[38] Kiemelt jelentőségű tényállási elemnek tekintette, hogy a IV. rendű alperes évekig (2005. december 18. napjától 2016. szeptember 1. napjáig, azaz a felszámolás elrendelése előtti két hónapig) volt a társaság ügyvezetője, a IV. rendű alperes adta évekig a társaságnak „alhaszonbérletbe” az ingatlanrészt, és ő bocsátotta másolati formában a felperes rendelkezésére az 1993. november 15-i, 2002. január 24-i és 2005. november 22-i keltezésű szerződéseket. A felperes ez utóbbi iratok létrejöttében nem működött közre, azokról nem volt ismerete, sőt a peres eljárás alatt azt kellett minden egyes okiratról bizonyítania vagy jogi érvelésével alátámasztania, hogy azok miért hamisak, hamisítottak vagy semmisek, létre nem jött jogviszonyt fednek le.

[39] A felperes álláspontja szerint téves a jogerős ítéleti megállapítás IV. rendű alperes jóhiszeműségével és azzal kapcsolatban, hogy a perben ne merült volna fel más igazolt adat, ami a IV. rendű alperes rosszhiszeműségét támasztaná alá. A IV. rendű alperes nem a perindítással vált rosszhiszeművé, hanem már akkor, amikor felperes többször is felhívta az ingatlanrész visszaadására, emellett a IV. rendű alperessel szemben magasabb elvárhatósági mérce állapítható meg, mivel a gazdasági forgalomban részt vevő társaság ügyvezetője (és tagja) volt évekig.

[40] A felperes mindegyik vitatott, a [38] bekezdésben megjelölt szerződésről bizonyította, hogy azok valótlan tartalmúak vagy semmisek, azonban a másodfokú bíróság csak az írásszakértői véleményben foglalt megállapításokra támaszkodva hozott ítéletet mellőzve minden más jogi okfejtést, jöllehet a Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiumának az érvénytelenségi perekben felmerülő egyes eljárásjogi kérdésekről szóló 2/2010. (VI. 28.) PK

véleménye (a továbbiakban: 2/2010. (VI. 28.) PK vélemény) 4.a) és b) pontjai szerint a semmisséget a bíróságnak hivatalból észlelnie kell, és először a semmisségi és szerződés létre nem jöttének okait kell vizsgálnia a 2/2010. (VI. 28.) PK vélemény 6.a) pontja alapján. A felperes már a keresetlevél előterjesztésekor azzal érvelt, hogy a 2002. január 24-i keltezésű R Kft. és H L közötti szerződés a Csődtv. 34. § (2) bekezdésébe és ezáltal a régi Ptk. 200. § (2) bekezdésébe ütközik.

[41] 1998. november 23. napján felszámolás alá került R Kft. nevében kizárólag a felszámolóbiztos járhatott el a cégjegyzékből való törlésig. A R Kft. „f.a.” területhasználati jogára jognyilatkozatot 2002. január 24. napján tehát már csak a felszámolóbiztos tehetett volna, a korábbi ügyvezető – P L – nem. Hogy ki jogosult aktuálisan a cég jegyzésére a közhiteles cégjegyzék nyilvános adataiból megismerhető. Egy ügyvezetői tisztséget betöltő személy számára is ismertnek kell lennie annak a körülménynek, ki jogosult a cég nevében nyilatkozni. Erről több döntés keletkezett (BH+2007.10.460-I. - Fpkf.II.31.182/1993., BH2004.11.469. - Pfv.IV.20.159/2004., BH+2003.6.285 - Gfv.VIII.32.334/2000., BH+2001.4.174. - Gfv.VI.32.903/1999., BH 1994.8.443. - Fpkf.II.31.182/1993.). Azzal, hogy másodfokú bíróság mellőzte a felperesi érvelést és az ezt alátámasztó okirati bizonyítékokat, és az írásszakértői véleményhez kapcsolta azt az időpontot, amikortól felismerhető lett szerinte IV. rendű alperes számára, hogy bérleti jogot nem szerezhett, sérült a régi Ptk. 200. § (2) bekezdése, a Csődtv. 34. § (2) bekezdése.

[42] A felperes érvelt amellett is mind a 2002., mind a 2005. évi szerződés esetében, hogy azoknak a régi Ptk. 201. § (1) bekezdése alapján tartalmazniuk kellett volna a vételárat, amennyiben bérleti jog átruházására irányulnak, mivel IV. rendű alperes is átruházásra és nem ajándékozásra hivatkozott a perben. Vételár hiányában a szerződés létre nem jötnék tekintendő (XXV. PED, BH1994. 363., BH1993. 184., BH1990. 68., BH1997. 120.I., BH1996. 163.; BDT2000. 135.). A kötelmi jog általános szabálya szerint a visszterhességet vélelmezni kell. A visszterhesség vélelmét a Legfelsőbb Bíróság is megerősítette (BH+2003.7.320 – Pfv.V.22.657/2000.). A perben nemcsak a 2002. és 2005. évi szerződések nem tartalmaztak vételárat, de IV. rendű alperes azt sem igazolta, hogy ténylegesen jóhiszeműen és ellenérték fejében jutott volna a bérleti joghoz.

[43] Az EBH2004. 1146. számú döntés szerint „a nem létező szerződésből eredő elszámolásra a jogalap nélküli birtoklás szabályát kell megfelelően alkalmazni”. A nem létező szerződés esetében pedig az érvénytelenség jogkövetkezményeit kell alkalmazni. Emiatt megfelelő analógiával az érvénytelenség jogkövetkezményeiről szóló 1/2010. (VI. 28.) PK vélemény alkalmazandó, amely szerint ilyen ügyletre nem lehet jogot alapítani, vagyis a felek által célzott joghatások nem érhetők el.

[44] Felperes elsődlegesen a vételár hiánya miatt a szerződés létre nem jöttére, másodlagosan a Csődtv. rendelkezéseibe ütközés miatti semmisségre hivatkozott, és csak ezt követő hivatkozása volt, hogy az okiratokon szereplő aláírás hamísított. Az első két esetben a másodfokú bíróságnak nem lett volna mérlegelési lehetősége, mivel azok olyan semmisségi okok, amelyeknél a jogszabály az érdeksérelmet olyan súlyúnak minősíti, amihez kapcsolódóan a célzott joghatás nem érhető el.

[45] Másodfokú bíróság mellőzte annak is a figyelembevételét, hogy a felperes több alkalommal is felszólította IV. rendű alperest az ingatlanrész kiürítésére és jogcímnélküliségére, az utolsó felszólítás 2016. évben volt. A IV. rendű alperes mentesülése érdekében nem hivatkozhat arra, hogy a felszólítások nem az ő nevére szóltak, mivel a peres eljárást megelőzően nyilatkozataival megtévesztette a felperest (BH+2007.2.79. - Gfv.X.30.103/2006., BH+2013.12.516. - Gfv.VII.30.027/2013.).

[46] Másodfokú bíróság annak a IV. rendű alperesi nyilatkozatnak sem tulajdonított jelentőséget, hogy a perben vitatott tartalmú 2005. évi okirat egy „fő”-bérleti szerződés

melléklete, csak ezt perben nem csatolta, mint ahogy a vitatott tartalmú 1993., 2002. és 2005. évi okiratok eredeti példányait sem. Másodfokú bíróság nem találta életszerűtlennek az eredeti okiratok hiányával kapcsolatban azt a IV. rendű alperesi védekezést sem, amely szerint azokat egy ügyvédi irodának átadta, de annak nevére nem emlékezett.

[47] Mindezeket értékelve a IV. rendű alperes rosszhiszemű birtokosnak minősül, aki a régi Ptk. 195. § (3) bekezdése alapján a termék, termény vagy szaporulat tulajdonjogát nem szerzi meg, hanem ugyanúgy köteles ezekkel is elszámolni mint a többi haszonnal. Egyébként, ha IV. rendű alperes jóhiszemű lenne, akkor is a perindítást megelőző öt évig köteles megtéríteni az ingatlan használatával járó ellenértéket, mivel az ingatlanrész birtokához nem ellenszolgáltatás fejében jutott. A rosszhiszemű birtokos köteles megtéríteni a beszedni elmulasztott és az elfogyasztott hasznok ellenértékét. A IV. rendű alperes olyan jogcímet, amely az ingatlanrész ingyenes használatát a felperes 2010. évben közölt felszólítását követően megalapozta volna, nem tudott bizonyítani. Azt sem bizonyította, hogy a felperesnél a kár akkor is bekövetkezett volna, ha nem adja bérbe a területet, vagy másnak adja bérbe. Emiatt IV. rendű alperes a régi Ptk. 339. § (1) bekezdése alapján is marasztalható lett volna.

[48] Logikátlan, okszerűtlen bírói mérlegelésnek tartotta azt is, hogy IV. rendű alperes és H L a 2000. január 24-i keltezésű „Kölcsönszerződés” elnevezésű okirat 4. pontjában már rendelkezni tudtak volna a kölcsönösszeg vagy annak maradványösszege fejében átruházandó bérleti jogról, amikor H L az állítólagos bérleti jogot csupán két évvel később, a 2002. január 24-i keltezésű okirattal szerezte meg. H L 2000. évben a bérleti jogának hiányában még nem köthetett szerződést.

[49] Másodfokú bíróság megsértette a régi Pp. 243. § (2) bekezdését, mivel felperes részére a IV. rendű alperes fellebbezését nem a másodfokú tárgyalást megelőző tizenöt nappal kézbesítette, hanem azt a tárgyaláson adta át.

[50] A jogerős ítélet amiatt is jogsértő, hogy az elsőfokú bíróságot a viszontkereset tekintetében nem utasította új eljárásra. IV. rendű alperes a 2017. október 10-i keltezésű beadványa utolsó oldalán viszontkereseti kérelmet terjesztett elő, amiről érdemi döntést az elsőfokú bíróság nem hozott, a másodfokú bíróság elmulasztotta e körben új eljárásra utasítani az elsőfokú bíróságot.

[51] A IV. rendű alperes a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte.

[52] Előadta, hogy a másodfokú bíróság helyesen állapította meg ítéletében, hogy a IV. rendű alperesnek nem volt tudomása az igazságügyi szakértői vélemény beszerzéséig arról, hogy az 1993. november 15-i és a 2002. január 24-i szerződések nem jöttek létre, és ezáltal kétséges a jogszerzése.

[53] A felperes az elsőfokú eljárás közel öt éves időtartama alatt többször módosította a keresetét és az abban szereplő érvelést jelentős mértékben, ami miatt a peres eljárás teljesen más irányt vett, és ami a per elhúzódásához vezetett. A per tárgyát képező ingatlan lakhatatlan, kifejezetten elhanyagolt, víz- és áramellátás nélküli terület, amit a felperes nem tudott volna bérbe adni, nem tudott volna hasznosítani figyelemmel a világjárvány kapcsán bekövetkezett eseményekre és gazdasági hanyatlásra is. A felperes csak a 2020. április 22-i beadványában kezdte vitatni az általa a 2016. évben F/2 alatt csatolt, a 1993. november 15-i szerződés érvényességét, és ekkor csatolt olyan iratokat, amiket a közel négy éve folyó perben korábban nem csatolt. A felperes az I. rendű alperes váratlan felbukkanását és iratcsatolását követően kérte csak határozottan az írásszakértő kirendelését, a per megindítását követően négy év után.

[54] A jóhiszeműségét illetően előadta, hogy a felperes 2010. novemberi felszólításából csak azt ismerhette fel, hogy a korábban elismert birtokát a felperes elkezdte vitatni. A jóhiszeműségét nem befolyásolja az a tény, hogy egyébként IV. rendű alperes volt évekig a társaság ügyvezetője.

[55] A felperes 2016. október 7. napján kelt levele is azt tartalmazta, hogy „az Ön által hivatkozott 1993. november 15. napján létrejött szerződést megbízóm érvényesnek tekinti.”. Tehát akkor hogyan ismerhette volna fel IV. rendű alperes már 2010-ben azt, hogy felperes az egész jogügylet alapjául szolgáló 1993-as szerződés érvényességét vitatja.

[56] A felperes 2011-ben és 2014-ben kelt írásbeli felszólításnak nevezett iratai nem tartalmaztak semmilyen felhívást azösszezszerű bérleti díj megfizetésére. A felperes nem állított ki számlát sem bérleti díjról, sem használati díjról, az „írásbeli felszólításokhoz” számlát nem csatolt, követelését összezszerűen nem határozta meg, nem tájékoztatta IV. rendű alperest az általa követelt bérleti díj, illetve használati díj összegéről sem.

[57] Nem sérült sem a régi Ptk. 200. § (2) bekezdése, sem a Csődtv. 34. § (2) bekezdése azért, mert a másodfokú bíróság nem vette figyelembe a felperes ezzel kapcsolatos észrevételeit.

A Kúria döntése és jogi indokai

[58] A felülvizsgálati kérelem a következők szerint nem alapos.

[59] A régi Pp. 270. § (2) bekezdése értelmében a jogerős ítélet felülvizsgálatát jogszabálysértésre hivatkozással lehet kérni. E törvényi rendelkezés előírja, hogy a felülvizsgálati kérelemben elő kell adni – a jogszabálysértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése mellett –, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja. A felülvizsgálat rendkívüli perorvoslati jellegéből következik, hogy a Kúria kizárólag a felülvizsgálati kérelmet előterjesztő fél által megjelölt és tartalmában kifejtett anyagi és eljárásjogi jogszabálysértéseket vizsgálhatja. A felülvizsgálati kérelem határozza meg a felülbírálat tartalmi és perjogi kereteit [rég Pp. 275. § (2) bekezdés, 1/2016. (II. 15.) PK vélemény 3., 4.].

[60] A Kúria elsőként a másodlagos felülvizsgálati kérelem petitumát illetően rámutat, hogy az teljesíthetetlen. A Kúria a régi Pp. 275. § (4) bekezdése alapján – ha ennek oka fennáll – vagy az elsőfokú, vagy a másodfokú bíróságot utasíthatja új eljárásra és új határozat hozatalára. Azt az eljárási szabályok nem teszik lehetővé, hogy a hatályon kívül helyezés és az új eljárásra utasítás részben a másodfokú bíróságot, részben az elsőfokú bíróságot érintse, ezért a másodlagos felülvizsgálati kérelem megalapozatlan.

[61] A régi Pp. 275. § (3) és (4) bekezdése értelmében csak az olyan eljárási szabálysértés alapoz meg eredményes felülvizsgálati kérelmet, ami az ügy elbírálására érdemben kihatott.

[62] Alaptalan volt a felülvizsgálati kérelemnek a IV. rendű alperes viszontkeresetével kapcsolatos része. A IV. rendű alperes 2017. október 10-i irata kétségtelenül tartalmazza azt a szövegrészt, hogy „tekintettel arra, hogy a Felperes a birtoklásban folyamatosan zavar, kérem a t. Bíróságot, hogy részesítsen birtokvédelemben, tiltsa el a Felperest az engem háborgató

magatartástól!” A IV. rendű alperes ezen nyilatkozatát nem viszontkeresetként terjesztette elő, egészen a felülvizsgálati eljárásig a felperes sem tekintette annak, hiszen az elsőfokú ítélet elleni fellebbezésében még a IV. rendű alperes ezen nyilatkozatának mint viszontkeresetnek az „elbírátlanságát” nem kifogásolta. Sem az elsőfokú, sem a másodfokú bíróság nem sértett jogszabályt, hogy a IV. rendű alperesnek ezt a nyilatkozatát nem minősítette a régi Pp. 147. § (1) bekezdése szerinti viszontkeresetnek.

[63] Nem hatott ki az ügy érdemi elbírálására az a körülmény, hogy a IV. rendű alperes fellebbezésének kézbesítése a másodfokú tárgyaláson történt meg. A felperes erre tekintettel a régi Pp. 243. § (2) bekezdésére alapítottnan kérhette volna a fellebbezési tárgyalás elhalasztását a IV. rendű alperesi fellebbezésre való felkészülés érdekében, és eljárás szabálytalansága miatti kifogást (rég Pp. 114. §) sem terjesztett elő. A felperes tudomásul vette a fellebbezés tárgyaláson történt kézbesítését. Utólag ez az eljárási szabálysértés a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését nem alapozza meg.

[64] A jogerős ítélet a lefolytatott bizonyítási eljárás eredményeként az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást vette ítélete alapjául {jogerős ítélet [41] bekezdés}, a felperes bár megsértett jogszabályi rendelkezésként a régi Pp. 206. § (1) bekezdését megjelölte, valójában nem a tényállás megállapítását, hanem a megállapított tényekből levont jogi következtetést támadta.

[65] Az elsőfokú és másodfokú bíróság egyező álláspontja volt, hogy P L névalíráának hamisított volna miatt az 1993. november 15-i és 2002. január 24-i szerződés nem jött létre, ebből következően, H L sem ruházhatta át a IV. rendű alperesre jogszerűen az ingatlanrész bérleti jogát. Mivel a bíróságok álláspontja az volt, hogy a szerződési láncolat elején lévő szerződés nem jött létre, nincs az ügy érdemére kiható jelentősége annak, hogy amúgy sérült a Csődtv. 34. § (2) bekezdése is, vagy hogy a létre nem jött szerződésből hiányzott-e olyan kötelező tartalmi elem, ami nélkül a szerződés érvényesen nem jöhetett volna létre. Mindezek alapján a felperesnek a régi Ptk. 117. § (1), 201. § (1) bekezdésével kapcsolatos érvelése irreleváns.

[66] Arra tekintettel, hogy mindkét fokon eljáró bíróság arra az egyébként a felperes által is kívánt jogi következtetésre jutott, hogy a IV. rendű alperes érvényes jogcím nélkül tartja birtokában a perbeli ingatlanrészt, a bíróságoknak arról kellett döntenük, hogy a IV. rendű alperes birtoklása jó- vagy rosszhiszemű-e. Az első- és másodfokú ítélet közötti érdemi eltérés e kérdésben volt. A jogerős ítélet a IV. rendű alperes birtoklását jóhiszeműnek minősítette, és ténylegesen a felperes ezt sérelmezte. A felperes álláspontja szerint (felülvizsgálati kérelem 5. bekezdés) a IV. rendű alperes nem a perindítással, hanem akkor vált rosszhiszeművé, amikor a felperes többszöri felhívása ellenére az ingatlanrészt nem adta vissza. A IV. rendű alperes nem tudott olyan jogcímet bizonyítani, ami az ingatlanrész ingyenes használatát megalapozta volna (felülvizsgálati kérelem 20. bekezdés). Egyéb érve a felperesnek a IV. rendű alperes rosszhiszemű birtoklására nem volt.

[67] Miután felperes állította, a régi Pp. 164. § (1) bekezdése alapján őt terhelte annak bizonyítása, hogy a IV. rendű alperes a régi Ptk. 193. § (1) bekezdése alkalmazása mellett rosszhiszeműnek minősül, és erre tekintettel a régi Ptk. 195. § (3) bekezdése szerinti megtérítés terheli. A másodfokú bíróságnak az következtetése, miszerint a IV. rendű alperesnek az írásszakértői bizonyításig nem lehetett tudomása arról, hogy a perbeli ingatlanrész birtoklására vonatkozó szerződési láncolat első és második eleme P L aláírásának hamisított volta miatt létre nem jöttek minősül, ezáltal H L ő sem szerezhette meg a birtokláshoz való jogot, nem minősül okszerűtlennek. Ezzel szemben álló a másodfokú bíróság által nem értékelt tényeket, érveket a felülvizsgálati kérelem nem tartalmaz.

[68] Mindezek alapján a Kúria álláspontja szerint nem történt jogszabálysértés, amikor a másodfokú bíróság a IV. rendű alperest jóhiszemű jogcím nélküli birtokosnak [rég Ptk. 195. §

(2) bekezdés] minősítette, és ennek alapulvételével végezte el a dolog hasznaival történő elszámolást.

[69] Mivel a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben foglaltak szerint nem volt jogszabálysértő, a Kúria a jogerős ítéletet a régi Pp. 275. § (3) bekezdése szerint hatályában fenntartotta.

Záró rész

[70] A IV. rendű alperes oldalán felmerült képviseleti költséget a felperes a régi Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó 78. § (1) bekezdése és a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése alapján köteles megtéríteni.

[71] Az ítélet ellen a régi Pp. 271. § (1) bekezdés *e)* pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2023. október 25.

Dr. Döme Attila s.k. a tanács elnöke Dr. Madarász Anna s.k. előadó bíró Dr. Simonné dr. Gombos Katalin s.k. bíró Dr. Farkas Antónia s.k. bíró Dr. Tibold Ágnes s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő