



Szegedi Ítéltábla

Az ügy száma:

Pf.III.20.161/2023/7.

A felperes:

felperes neve Kft. (felperes székhelye)

A felperes meghatalmazott jogi képviselője:

Dr. Herczeg Ferenc ügyvéd (jogi képviselő címe)

Az alperesek:

I. rendű: I. r. alperes neve (I. r. alperes lakcíme)

II. rendű: II. r. alperes neve (II. r. alperes lakcíme)

Az alperes meghatalmazott jogi képviselője:

Szabó Ügyvéd Iroda (ügyintéző: dr. Szabó Tamás ügyvéd, ügyvédi iroda címe)

A per tárgya:

Kártérítés és egyéb igények

Az elsőfokú bíróság neve és megfellebbezett határozatának a száma:

Kecskeméti Törvényszék 3.P.20.610/2021/103.

A fellebbező felek és a fellebbezések sorszáma:

A felperes, 3.P.20.610/2021/105.

Az alperes, 3.P.20.610/2021/106.

Í T É L E T

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 500 000 (ötszázezer) forint másodfokú eljárási költséget.

Az ítéltábla kötelezi a felperest, hogy a jelen ítélet meghozatalától számított 60 napon belül fizessen meg 2 329 810 (kettőmillió-háromszázhuszonkilencezer-nyolcszázötz) forint le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételei számlájára.

További másodfokú eljárási költségeiket a felek maguk viselik.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I N D O K O L Á S

A tényállás

[1] A ingatlan 1 helyrajzi száma helyrajzi számú, természetben ingatlan 1 címe szám alatti, kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlan – továbbiakban perbeli ingatlan - 1/1 tulajdoni hányadát 2003. május 9. napján I. r. alperes nevére adásvétel címén szerezte meg a volt házastársa az I. rendű alperes holtig tartó haszonélvezeti jogával terheltén.

[2] Az I. rendű alperessel és I. r. alperes nevével, mint egyetemleges adósokkal szemben 2005. évtől kezdődően végrehajtási eljárások indultak. A I. r. alperes nevével szemben személy 1 neve önálló bírósági végrehajtó által 287.V..../..... számon fogantatosított végrehajtási eljárásban a végrehajtó a 2005. május 12. napján kelt 4. sorszámú intézkedésével a perbeli ingatlant lefoglalta és megkereste az ingatlan-nyilvántartási hatóságot a végrehajtási jog bejegyzése iránt. A becsérték kifogás bíróság általi elbírálását követően a végrehajtó a 2007. január 11. napján kelt 20. sorszámú intézkedésével a perbeli ingatlanra árverést tűzött ki.

[3] A felperesi kft. törvényes képviselője személy 2 neve és az I. rendű alperes már az árverés kitűzését megelőzően is üzleti kapcsolatban álltak. Az I. rendű alperes hitelközvetítéssel a felperes törvényes képviselője pedig cégein keresztül ingatlanhasznosítással, értékesítéssel és ingatlanközvetítéssel foglalkozott. Az I. rendű alperes az árverést megelőzően tájékoztatta a felperes törvényes képviselőjét arról, hogy a perbeli ingatlan árverésen történő megvásárlása jó befektetési lehetőséget jelentene a számára, minthogy az ingatlan forgalmi értéke lényegesen magasabb a megállapított becsértéknél. Az I. rendű alperes jelezte, hogy az árverést követően szándékában áll az ingatlant az árverési vevőtől megvásárolni.

A felperes a 2007. február 19. napján megtartott árverésen beköltözhetően 8 400 000 forintért megvásárolta a perbeli ingatlant. A végrehajtó a 2007. április 17. napján kelt 25. sorszámú intézkedésével az árverési jegyzőkönyv másolatának megküldésével megkereste az ingatlanügyi hatóságot a felperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése és a terhek – többek közt az I. rendű alperes javára bejegyzett holtig tartó hasznélvezeti jog – törlése érdekében. A város 1 neve Körzeti Földhivatal a felperes tulajdonjogát az I. rendű alperes hasznélvezeti jogának törlése mellett a/4/2007.04.18. számú határozatával bejegyezte.

[4] A perbeli ingatlan korábbi tulajdonosa, I. r. alperes nevené már az árverést megelőzően kiköltözött az ingatlanból, az árverés időpontjában az ingatlan üres volt. Az I. rendű alperes és a második felesége, II. rendű alperes (akik 2005. augusztus 27-én kötöttek házasságot) az ingatlanhoz kulccsal rendelkeztek, erről a felperes törvényes képviselőjének is tudomása volt. Az alperesek 2007. augusztusában elkezdtek az ingatlant felújítani, majd 2008. januárban a felperes hozzájárulásával az I. rendű alperes, mint az ingatlanban lakó fogyasztó közüzemi szerződést kötött a gázszolgáltatóval, végül 2008. február-március hónapban a felperes hozzájárulásával az alperesek az ingatlanba véglegesen beköltöztek. A beköltözést követően az ingatlan felújítása folytatódott.

[5] A felperes, mint eladó, valamint az I. rendű alperes, mint hasznélvezeti jogot, míg a II. rendű alperes, mint tulajdonjogot vevők között 2009. április 22. napján a perbeli ingatlanra adásvételi szerződés jött létre 8 500 000 forint vételár kikötése mellett, melynek hatályba lépését a felek több feltételtől tették függővé.

[6] Az alperesek a város 1 neve Városi Bíróságnál előterjesztett és 2010. február 18. napján módosított keresetükben annak megállapítását kérték, hogy a perbeli ingatlan tulajdonjogát a 2009. április 22. napján megkötött adásvételi szerződés alapján – figyelemmel a közöttük fennálló házassági vagyoni jogi szerződésre – a II. rendű alperes 1/1 arányban megszerezte az I. rendű alperes hasznélvezeti jogával terhelten. A felperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Állította, hogy az alperesekkel a perbeli ingatlanra adásvételi szerződést nem kötött, az alperesek által másolatban csatolt adásvételi szerződésen szereplő aláírás pedig egy másik, a törvényes képviselője által aláírt okiratról lett odaszkenelve. A város 1 neve Városi Bíróság, megismételt eljárás eredményeként hozott 2012. február 7. napján kelt 5.P.20.574/2010/39. számú ítéletével megállapította, hogy a perbeli ingatlan tulajdonjogát a II. rendű alperes adásvétel jogcímén megszerezte, és azt teljes mértékben terheli az I. rendű alperes holtig tartó hasznélvezeti joga.

[7] A perben alperesként szereplő felperes fellebbezése folytán eljáró Kecskeméti Törvényszék a 2.Pf.20.469/2013/4. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a jelen per alpereseinek (ott felperesek) keresetét elutasította. A törvényszék arra a következtetésre jutott, hogy a 2009. április 22. napján kelt, a perbeli ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződést a felperes törvényes képviselője ténylegesen aláírta, és figyelemmel arra, hogy az alperesek a szerződést már korábban aláírták, ezen ingatlanra az adásvételi szerződés a felek között érvényesen létrejött. A peradatok alapján a törvényszék megállapította azonban, hogy azok a további feltételek, amelyek bekövetkezésétől az adásvételi szerződés hatályának a beállását a felek függővé tették, nem valósultak meg, ennek okán a törvényszék álláspontja szerint a 2009. április 22. napján kelt adásvételi szerződésre az abban foglalt tartalommal olyan jogot az alperesek nem alapíthatnak, amely a II. rendű alperes tulajdonjogának, illetve az I. rendű alperes haszonélvezeti jogának az ingatlan-nyilvántartási bejegyzését eredményezhetné.

[8] A Kúria, mint felülvizsgálati bíróság Pfv.VI.21.491/2013/8. számú ítéletével a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta. Kifejtette, a másodfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy az adásvételi szerződés hatályba lépését a felek feltételek teljesüléséről tették függővé. Az alperesek által vállalt feltételek nem kerültek teljesítésre, így – bár a vételi szándékuk megvolt – a szerződés nem lépett hatályba, arra az alperesek jogot nem alapíthattak.

[9] Az alperesek ezt követően a város 1 neve Járásbíróságnál keresetet terjesztettek elő, amelyben elsődlegesen ráépítés jogcímén kérték a perbeli ingatlanra a tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését, másodlagosan pedig a 8 500 000 forint vételár visszafizetésére kérték kötelezni a felperest. A másodlagos kereseti kérelemmel összefüggésben az adásvételi szerződés 2. pontjára hivatkozva kifejtették, hogy az ott rögzítettek szerint a vételárat az egymás közötti elszámolás eredményeként a szerződő felek kölcsönösen megfizetettnek tekintették. A Kúria által is felülvizsgált jogerős ítélet megállapításai alapján – mely szerint az adásvételi szerződés érvényesen létrejött – az abban megjelölt vételárral a felperes jogalap nélkül gazdagodott, így annak megtérítésére köteles. Jelen per felperese az előzményi perben alperesként a kereset elutasítását kérte. A másodlagos keresettel szemben előterjesztett érdemi védekezésében előadta, az alperesek maguk sem állították, hogy pénzbeli szolgáltatást nyújtottak, azaz a vételárat kifizették. Csak arról nyilatkoztak, hogy a szerződésben rögzítettek szerint elszámoltak a vételárral, azonban nem jelölték meg, hogy milyen szolgáltatásokat számoltak el vételárként és beszámítás tényét sem bizonyították. A vételár visszafizetése iránti kereset nyilvánvalóan alaptalan, minthogy maguk a vevők sem állították a vételár kifizetését.

[10] A város 1 neve Járásbíróság a 2018. december 18. napján elsőfokon jogerőre emelkedett 5.P.20.301/2017/12. számú ítéletével alperesként kötelezte a jelen per felperesét, hogy 30 napon belül fizessen meg a jelen perbeli alpereseknek 8 500 000 forint tőkét és ezen összeg után 2012. május 24. napjától a kifizetés napjáig járó késedelmi kamatot. A bíróság a ráépítés jogcímén előterjesztett keresetét, mint megalapozatlant elutasította. Az ítélet tényállásában rögzítette, hogy a szerződés 2. pontja szerint a felek a teljes vételár vonatkozásában a szerződés aláírását megelőzően egymással már korábban elszámoltak, melyet a szerződés aláírásával egyidejűleg írásban elismertek, a feleknek a jogügylettel kapcsolatban egymással szemben semminemű további követelésük nincs. A másodlagos

kereset kapcsán kifejtette, hogy az adásvételi szerződés a peres felek között létrejött, ha pedig a szerződés érvényes, akkor az a rendelkezése is irányadó, hogy az alperesek 8 500 000 forintot kifizettek a felperesnek. Amennyiben érvényes szerződés alapján az alperesek kifizettek 8 500 000 forintot a felperesnek, de a szerződés nem lépett hatályba és ezért az alperesek nem szerezhettek tulajdonjogot, ebben az esetben a felperesi oldalon az átvett teljes vételár tekintetében jogalap nélküli gazdagodás áll fenn, így a felperes jogalap nélküli gazdagodását küszöbölte ki a bíróság azzal, hogy kötelezte a szerződés szerinti vételár visszafizetésére.

[11] A jogerős elsőfokú ítélettel szemben hatályos fellebbezés benyújtására nem került sor, utóbb a felperes terjesztett elő perújítási kérelmet. A város 1 neve Járásbíróság a 2019. június 25. napján kelt 3.P.20.029/2019/4. számú végzésével a perújítási kérelmet – a megengedhetőség körében –, mint érdemi tárgyalásra alkalmatlant elutasította.

[12] A 2008. december 3. napján P.20.556/2008. számon indult perben az alperesek 2008. december 22. napján ideiglenes intézkedés iránti kérelmet terjesztettek elő a bíróságnál, amelyben kérték, hogy a bíróság jogosítsa fel őket az ingatlan kizárólagos használatára. Hivatkoztak arra, hogy az ingatlant kizárólagosan használják, tudomásuk szerint a felperes mindent megtesz annak érdekében, hogy az ingatlanból kénytelenek legyenek kiköltözni. A város 1 neve Járásbíróság a 2009. február 4. napján kelt 5.P.20.556/2008/5. számú végzésével ideiglenes intézkedéssel feljogosította az alpereseket az ingatlan kizárólagos használatára. A felperes fellebbezése folytán eljáró Bács-Kiskun Megyei Bíróság a 2010. október 12. napján kelt 2.Pkf.22.054/2010/2. számú végzésével az elsőfokú bíróság végzését megváltoztatta és az ideiglenes intézkedés iránt előterjesztett kérelmet elutasította.

[13] A felperes, mint árverési vevő a I. r. alperes nevével szemben indult végrehajtási eljárásban először 2010. november 2. napján kérte, hogy a végrehajtó az ingatlant adja birtokába. A végrehajtó arról tájékoztatta a felperest, hogy a kilakoltatási moratóriumra figyelemmel az ingatlan birtokba adása nem lehetséges. A felperes ezt követően ismételten kérte a végrehajtót az ingatlan birtokba adására hivatkozva arra, hogy a kilakoltatási moratórium az adott ügyben nem irányadó. A végrehajtó ezt követően felhívta az alpereseket az ingatlan birtokba adására. Az alperesek a végrehajtó intézkedésével szemben 2011. augusztus 29. napján végrehajtási kifogást terjesztettek elő, álláspontjuk szerint a folyamatban lévő tulajdoni per okán az ingatlan kiürítésére nem kötelezhetők. A folyamatban lévő végrehajtási eljárásban az alperesek kérelmére az elsőfokú bíróság az ingatlanra vezetett végrehajtást többször felfüggesztette. Az utolsó felfüggesztés megszüntetését követően a végrehajtó ismételten felhívta az alpereseket az ingatlan kiürítésére.

[14] A felperes 2018. augusztus 17. napján a B.... Kft. részére értékesítette a perbeli ingatlant. Az adásvételi szerződés 3. pontja szerint a vevő az ingatlan birtokába az okirat aláírásával egyidejűleg lép, e naptól viseli annak terheit, húzza hasznait. Az új tulajdonos bérleti, használati díjat az alperesektől nem kért, ilyen igényt az alperesekkel szemben nem támasztott. A felperes és a B.... Kft. képviselői 2020. január 7. napján adásvételi szerződést felbontó okiratot írtak alá. A szerződés 2. pontja szerint a felek az eredeti állapotot egymás között helyreállítják és kijelentik, hogy a jogügylettel kapcsolatosan egymással szemben semmilyen jogcímen, semminemű követelésük nem áll fenn. Ingatlanok értékesítésével foglalkozó B.... Kft. abból a célból vásárolta meg az ingatlant, hogy néhány éven belül azt továbbértékesíti. Az adásvételi szerződés felbontását megelőzően a felperes törvényes

képviselője azzal kereste meg a B.... Kft. törvényes képviselőjét, hogy az ingatlant visszavásárolná. A B.... Kft-nek üzleti tevékenységéhez pénzre volt szüksége, ezért közös megegyezéssel döntöttek a szerződés visszamenő hatályú megszüntetése mellett.

[15] Az alperesek a 2019. május 13. napján kelt és a végrehajtóhoz 2019. május 14. napján benyújtott beadványukban jelezték, amennyiben a felperes a jogerős ítélet alapján fennálló tartozását részükre megfizeti, úgy 90 napon belül az ingatlant a felperes részére birtokba adják. Az eljáró önálló bírósági végrehajtó a birtokba adás időpontját 2019. június 17. napjára kitűzte, a birtokbaadási eljárás eredményeként a perbeli ingatlant a kitűzött napon a végrehajtó a felperes birtokába adta. A felperes 2020. február 3-án adásvételi szerződés útján újra értékesítette az ingatlant.

[16] Az alperesek az ingatlan használatáért a felperes részére birtoklásuk időszakában használati díjat nem fizettek.

[17] A felperesek 2007. évben a forgalmi értékre kiható alábbi beruházásokat eszközölték:

- a földszinti főbejárati előtérben, konyhában, kamrában, közlekedőben, és előtérben a 20-22 éves hidegpadló burkolatot cserélték;
- a földszinti fürdőszoba padló és falburkolatait, továbbá a fürdőkád körüli csempét cserélték,
- a lefolyó szifonját cserélték, két darab mosdókagylót, továbbá a mosdókagylónál és a fürdőkádnál a csaptelepeket cserélték;
- a földszinti wc helyiségben a padló és a fali csempét cserélték;
- a padlástérben a fürdőszobát és a wc-t befejezték: a helyiségek padló és falburkolatait elkészítették, tusolót építettek be, a helyiségekben kialakított lefolyó és csőrendszerre való rákötést elkészítették és elvégezték a villanyszerelési munkákat;
- a korábban szobaként funkcionáló egyik helyiségben konyhát alakítottak ki:
- ott a padló és a fali - csempeburkolatot elkészítették, a wc-ből a vizet átvezették és a lefolyót kialakították;
- a padlástérben három szobában történt meg a radiátorok cseréje, továbbá a wc-ben és a fürdőszobában radiátor felszerelése, a földszinten, a konyhában, a nappaliban, a wc-ben és a fürdőszobában radiátor csere, kazáncsere;
- 10 darab nagy ablak, 4 darab kicsi ablak, 1 bejárati ajtó és 2 terasz ajtó cseréje.

[18] Az alpereseknek 2008. évben a perbeli ingatlan forgalmi értékére kiható beruházásai az alábbiak voltak:

- terasz bővítése, terasz burkolása, korlát készítése, terasz fölé tető készítése;
- szennyvízvezeték cseréje, a felette lévő bejárat sáv betonozása;
- belső udvari garázs betonozása.

[19] A padlószőnyeg, a dísztó, a beépített kazán a birtokba adáskor az ingatlan forgalmi értékére értéknövelő hatást nem gyakoroltak. Az alperesek a kiköltözésükkor a konyhából elvitték a konyhabútort, a mosogatót, a csaptelepeket és a helyiségekből hiányoztak a konnektorok a kapcsolók és a lámpák is. Az új tulajdonos a központi fűtéses gázkazánt cserélte.

Az alperesek által megvalósított beruházások 2019. évben, a felperes részére történt birtokba adás időpontjában 2 600 000 forint forgalmi értéknövekedést eredményeztek.

[20] Az ingatlan használatának ellenértéke 2015. október 1. napjától 2018. augusztus 16. napjáig terjedő időszakra 4 411 280 forintot tett ki.

A felperes keresete, az alperesek ellenkérelme

[21] A felperes a 2020. október 12. napján előterjesztett keresetében az alperesek egyetemleges kötelezését kérte 8 500 000 forint megfizetésére. A kereseti kérelem jogalapját elsődlegesen az 1959. évi IV. törvény (rPtk.) 313. §-ára és az rPtk. 312. § (2) bekezdésére, másodlagosan az rPtk. 361. § (1) bekezdésére alapította. Az rPtk. 99. §-a, valamint a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1990. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 20. § (1) bekezdése alapján a megváltoztatott keresetében az alpereseket mint jogalap nélküli birtokosokat egyetemleges kötelezni 2008. október 1. napjától 2019. május 31. napjáig terjedő időszakra havi 155 000 forint használati díj és az után a középátlagos kezdőidőponttól a kifizetés napjáig járó a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamat, továbbá az általa felszámított perköltség megfizetésére.

[22] Elsődleges keresete kapcsán azzal érvelt, hogy a peres felek között érvényes adásvételi szerződés jött létre, ebből eredően 8 500 000 forint fizetési kötelezettsége keletkezett a jogerős ítélet folytán, ami azonban nem a szerződés megszüntetése körében történő elszámoláson alapult, hanem jogalap nélküli gazdagodás jogcímén kötelezte őt fizetésre a bíróság. Hivatkozott arra, hogy a jogerős ítélet megállapítása szerint a felek között létrejött adásvételi szerződés feltételtől függő jogügylet volt, a szerződés hatályosulásának az volt a feltétele, hogy az I. rendű alperes a hitelszerződéseket átadja, ezzel egyidejűleg pedig kérje a perfeljegyzések törlését az ingatlanokról. A feltételeket az I. rendű alperes neki

felróható okból nem teljesítette, ezért az adásvételi szerződés nem hatályosult, ebből következően a szerződés teljesítése lehetetlenült, ezért kötelesek az alperesek a szerződésszegésből eredő felperesi kár megtérítésére. Az előzményi perben a bíróság a szerződő feleket nem az érvényesen létrejött szerződés megszüntetése – szerződésszegés jogkövetkezményei – keretében számoltatta el, hanem a marasztalás összegét függetlenítette az érvényesen létrejött adásvételi szerződéstől, a felek által teljesített szolgáltatások teljes körű elszámolására csak jelen perben kerülhet sor. Állította, hogy a kár az az összeg, amit a város 1 neve Járásbíróság megítélt az alperesek javára, minthogy a város 1 neve Járásbíróság visszafizettetett egy olyan szolgáltatást, amit valójában az alperesek nem teljesítettek. A felperes hangsúlyozta, az előzményi perekben az I. rendű alperes maga sem állította, hogy vételár jogcímén bármilyen összeget teljesített volna. Állítása szerint a kára a 8 500 000 forint megfizetésére kötelező jogerős ítélet meghozatalának időpontjában következett be. Az alperesek egyetemleges fizetési kötelezettsége azért áll fenn, mert a város 1 neve Járásbíróság 8 500 000 forint megfizetésére az alperesek, mint egyetemleges jogosultak javára kötelezte őt. A jogalap nélküli gazdagodással összefüggésben felperes arra hivatkozott, hogy a város 1 neve Járásbíróság valójában a teljesítés vizsgálata nélkül ítélte meg az alperesek javára a 8 500 000 forintot. Az alperesek részéről a szolgáltatás teljesítése ténylegesen nem történt meg, azért a jogerős ítéletben megítélt összeggel az alperesek jogalap nélkül gazdagodtak.

[23] A felperes a használati díj megfizetése iránt előterjesztett módosított keresetével összefüggésben előadta, hogy az ingatlan megvásárlásával kapcsolatos tárgyalások 2008. szeptemberében a felek között megszakadtak, az alperesek 2008. október 1. napjától 2019. május 31. napjáig, az ingatlan birtokba adásáig rosszhiszeműen jogcím nélkül használták az ingatlant, ezért használati díj fizetésére kötelesek. A felperes az egyetemleges marasztalási igényét arra alapította, hogy az alperesek az ingatlant közösen használták, bérleti, használati díjat nem fizettek, ezért a fizetési kötelezettségük egyetemleges.

[24] Az alperesek a kereset elutasítását kérték. A 8 500 000 forint megfizetése iránt előterjesztett keresettel kapcsolatban elsődlegesen alaki védekezést terjesztettek elő arra hivatkozva, hogy a felperes követelése ítélt dolog. Az érdemi védekezésükben a követelés elévülését is állították, másodlagosan pedig arra hivatkoztak, hogy ha a szerződés lehetetlenülését kellene megállapítani abban az esetben az a felperes érdekkörében felmerült okból következett be. Előadták, hogy egy jogerős ítélet alapján kifizetett összeg nem jelentkezhethet kárként a felperesnél, hiszen nem az alperesek jogellenes magatartásával összefüggésben kötelezték a felperest ezen összeg alperesek részére történő kifizetésére, emellett az alperesek részére ezt az összeget a felperes soha nem fizette ki. Az alperesek arra is hivatkoztak, hogy a felperes és az I. rendű alperes között állt fenn üzleti kapcsolat, ezért a kikötött feltételeket az I. rendű alperes volt köteles teljesíteni. Az I. rendű alperes a kötelezettségének eleget tett, más szolgáltatást, ellenszolgáltatást nem vállalt a felperes részére, az pedig külön értelmezhetetlen, hogy a II. rendű alperes milyen szolgáltatást nem nyújtott a felperesnek.

[25] Az alperesek a használati díj megfizetése iránt előterjesztett kereset vonatkozásában is hivatkoztak a követelés elévülésére, másodlagosan pedig arra, hogy a felperes 2007. évben vásárolta meg végrehajtási árverésen az ingatlant, a felperes az ingatlant az árverést követően birtokba vette, majd az I. rendű alperes részére birtokba adta, mert abban állapodtak meg, hogy a perbeli ingatlan részéről megvásárlásra kerül. A felperes hozzájárulásával ezért kezdték el az ingatlant ingyenesen használni. Az adásvételi szerződés megkötésétől, 2009. április 22. napjától fennmaradt a korábban biztosított ingyenes használati

joga az I. rendű alperesnek, a felperes használati díj, bérleti díj iránti igényvel nem is lépett fel. Állították, hogy az ingatlanból 2014. decemberében elköltöztek, azt azóta nem használták, az ingatlant a felperes birtokba vehette volna. Utóbb arra hivatkoztak, hogy az I. rendű alperes az ingatlanból 2015. januárjában a maradék ingóságait is elvitte és az ingatlan birtoklásával véglegesen felhagyott, az ingatlan kulcsait a felperes megbízottjának átadta. A II. rendű alperes pedig az I. rendű alperes jogán tartózkodott korábban az ingatlanban alkalomszerűen, de a végrehajtó 2011. augusztusi intézkedését követően 2011. szeptember hónaptól már alkalomszerűen sem fordult ott meg. Alperesek elődták azt is, hogy a felperes a 2018. augusztus 17. napján kelt adásvételi szerződéssel az ingatlant egy harmadik személynek értékesítette, a vevő 2020. január 7. napjáig az ingatlan tulajdonosa és birtokosa volt, ezért erre az időszakra a felperes használati díjat velük szemben semmiképpen sem érvényesíthet, ebben az időszakban nem ő volt az ingatlan tulajdonosa. Előadták, hogy a jogerős ítéletben megítélt követelés biztosítékként tartották birtokban utóbb az ingatlant és álláspontjuk szerint mindaddig amíg a végrehajtó részéről a birtokbaadás nem történt meg, az adósoktól használati díjat sem lehet követelni. Állították továbbá, hogy a felperes által igényelt használati díj eltúlzott mértékű.

[26] Az alperesek a felperes követelésével szembeni ellenkövetelésüket a perbeli beszámítást tartalmazó, 10. sorszámon, 2021. június 21-én előterjesztett beadvány útján kívánták beszámítani. Az alperesek a beszámítás iránti igényük jogalapját abban jelölték meg, hogy az általuk eszközölt beruházások a perbeli ingatlan forgalmi értékét növelték, ezzel a felperes az rPtk. 361. § (1) bekezdése alapján jogalap nélkül gazdagodott.

Ezen az alapon az alperesek elsődlegesen 5 958 000 forintot és annak 2020. február 4. napjától a beszámításig terjedő időszakra az rPtk. 301. § (1) bekezdésben írt késedelmi kamatát, másodlagosan 4 642 000 forintot és ezen összeg után 2009. december 10. napjától a beszámításig terjedő időszakra az rPtk. 301. § (1) bekezdés szerinti késedelmi kamatát kérték beszámítani. Hivatkozásuk szerint a felperes által 8 400 000 forint vételárért megvásárolt ingatlant 6 058 000 forint értékű beruházással felújították, mely 4 642 000 forinttal növelte annak forgalmi értékét. A felperes az ingatlant 2020. februárban 19 000 000 forintért értékesítette, ekként a megkapott vételár és az általuk végzett beruházások értékével növelt forgalmi érték (13 042 000 forint) különbözetével, vagyis 5 958 000 forinttal gazdagodott jogalap nélkül. A gazdagodás 2020. február 4. napján következett be, amikor az ingatlant felperes értékesítette, 2021. június 21. napjáig jogalap nélküli gazdagodásának összege kamatokkal együtt így 6 014 952 forint.

Az alperesek utóbb állították, hogy a felperes a terhükre 4 642 000 forinttal 2018-ban gazdagodott jogalap nélkül amikor a B.... Kft. részére értékesítette az ingatlant.

[27] A felperes a beszámítás elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy a bíróság az 5.P.20.301/2017. számon folyamatban volt perben az alperesek igényét már elbírálta, ezért a beszámítás ítélt dolog. Érdemben előadta, a jogalap nélküli gazdagodása legfeljebb a birtokba adás időpontjára nézve vizsgálható.

Az elsőfokú bíróság ítélete és döntésének indokai

[28] Az elsőfokú bíróság ítéletével – kisebb részben helyt adva a keresetnek – 1 929 872 forint és járulécai erejéig marasztalta egyetemlegesen alpereseket felperes javára, míg ezt meghaladóan a keresetet elutasította, és a túlnyomórészt pervesztes felperest kötelezte alperesek irányában perköltségfizetésre. A perbeli jogvitára az 1959. évi Ptk.-t tekintette hatályosnak és ennek rendelkezései tükrében vizsgálta a felperes elsődlegesen kártérítés, másodlagosan jogalap nélküli gazdagodás jogcímen előterjesztett keresetét.

[29] Kiindulópontnak tekintette, hogy az előzményi perben jogerős ítélet marasztalta felperest alperesek javára 8 500 00 forint vételár visszafizetésében, megállapítva, hogy bár az adásvételi szerződés a felek között érvényesen létrejött, azonban az a kikötött felfüggesztő feltételek bekövetkezte hiányában nem lépett hatályba. E tekintetben az előzményi perben hozott ítélet jogi kötőerővel bír, a jelen perben a szerződéssel kapcsolatosan ott tett megállapítások jelen perben már nem tehetők vitássá. A bíróság a felperes keresetét értékelve arra a megállapításra jutott, hogy a perben a szerződésszegésből eredő kártérítés, illetőleg jogalap nélküli gazdagodás jogcímen ugyanazt az összeget követeli vissza az alperesektől, amely fizetési kötelezettsége az előzményi perben hozott jogerős ítélet alapján keletkezett. A jelen perben ugyanakkor az már nem tehető vitássá, hogy a felperes által nyújtott szolgáltatás ellenértékét az alperesek teljesítéseként elszámolták. Egyik jogcímen sem állapítható meg az, hogy az alperesek részéről a vételár teljesítés nem történt meg. A jogerős ítélet alapján történt teljesítés visszakövetelésének más jogcímen nincs helye. Mindezek alapján a bíróság arra a jogkövetkeztetésre jutott, hogy a felperes 8 500 000 forint megfizetése iránti kártérítés, illetve jogalap nélküli gazdagodás visszatérítés jogcímen támasztott keresete alaptalan.

[30] A bíróság a továbbiakban a tényállást a használati díjigény szempontjából elemezte és azt állapította meg, hogy az alperesek 2007-ben megkezdték a felújítást, és a 2009. április 22. napján létrejött adásvételi szerződés időpontjában már bizonyosan az ingatlan birtokában voltak. A birtoklásra jogcímmel azonban nem rendelkeztek, az ingatlan jogalap nélküli birtokosai voltak. Az érvényesen létrejött, de hatályba nem lépett szerződés miatt az ingatlan birtokának visszabocsátási kötelezettsége beállt. A bíróság kitért arra is, az alperesek jogalap nélküli birtoklása mindaddig fennállt, amíg a felperes részére azt birtokba nem adták, függetlenül attól, hogy tényleges használat megvalósult-e.

[31] További lényeges tényállásnak tekintette a bíróság, hogy a végrehajtó az ingatlant a felperes részére 2019. június 17. napján adta át jegyzőkönyvben rögzített módon. Korábbi kulcsátadásra vonatkozó alperesi hivatkozásokat, illetve tanúbizonyítást ehhez képest nem találta hitelt érdemlőnek. A bíróság a rPtk. hatálya alatt kialakult ítélkezési gyakorlatot alkalmazva rögzítette, hogy a hatálytalan szerződés alapján történt teljesítésekre az érvénytelen szerződés jogkövetkezményeit kell alkalmazni, ez vonatkozik az alaptalan vagyoneltolódás kiküszöbölésére is. A rendelkezésre álló peradatokból a bíróság megállapította, az ingatlanra kötött 2009. április 22-i szerződés kapcsán a felperes alperesektől használati díjat nem igényelt, így az ingatlan használatát ingyenesen biztosította, ez utóbb visszterhessé nem tehető.

[32] A bíróság a továbbiakban az 1/2010. (VI.28.) PK vélemény 9. és 10. pontjait idézve ugyanakkor arra a következtetésre jutott, hogy a felek a jogerős bírósági határozattal előírt visszaszolgáltatási kötelezettség időpontjáig, vagyis a teljesítési határidő lejártáig a kölcsönösen birtokolt szolgáltatások hasznaival egymással szemben kötelesek elszámolni.

[33] Az alperesek elévülési kifogását vizsgálva a bíróság azt a következtetést vonta le, hogy a felperes használati díj megfizetése iránti keresetet első ízben csak 2020. október 12. napján terjesztett elő, így ezen időponttól visszaszámított 5 éves időszakra támaszthat követelést ilyen címen az alperesekkel szemben, az ezt megelőző időszakra nézve a használati díjigény elévült, tekintettel arra, hogy ezzel kapcsolatos írásbeli felszólítás nem történt korábban. A bíróság figyelembe vette azt is, hogy a felperes 2018. augusztus 17. napján harmadik személy felé értékesítette az ingatlant, így tulajdonosként legfeljebb ezen időpontig érvényesíthet használati díjat. A díj mértékére vonatkozóan a perben beszerzett igazságügyi szakértői véleményt aggálytalannak tekintette. A díjigény alapjául elfogadott időszakra nézve e szerint 4 411 280 forint használati díj felmerülését határozta meg alperesek terhére.

[34] Az alperesek ezzel szembeni beszámítási igényét vizsgálva, ugyancsak szakvélemény, illetve tanúbizonyítás eredményeként az alperes által megvalósított beruházások ingatlanra gyakorolt forgalmi értéknövelő hatását a birtokbaadás időpontjára nézve 2 600 000 forintban találta megállapíthatónak. Ezen összegnek, a felperest illető használati díjjal szemben történő beszámítása útján határozta meg az 1 929 872 forint marasztalási összeget felperes javára.

A peres felek fellebbezései és az alperesek fellebbezési ellenkérelme

[35] Az ítélet ellen mindkét peres fél fellebbezést terjesztett elő.

[36] A felperes akként kérte az ítélet részbeni megváltoztatását, hogy keresetének a bíróság teljes egészében adjon helyt. Álláspontja szerint az elsőfokú ítélet sérti a kereset jogalapjára vonatkozó anyagi jogi szabályokat, a vagylagosan előterjesztett kereseti kérelem vonatkozásában megalapozatlan tényálláson, téves jogi következtetésen alapul. Az előzményi perben a város 1 neve Járásbíróság tényként állapította meg, hogy a felek a szerződés aláírását megelőzően egymással korábban már elszámoltak, és ezt a vételárra is vonatkoztatni kell. Arra vonatkozóan azonban a szerződés nem tartalmaz rendelkezést, hogy jelen per alperesei tényleges kifizetést teljesítettek volna a felperes irányában. A felperesi álláspont szerint a szerződő felek elszámolásra utaló nyilatkozata ugyanúgy nem hatályosult, mint a szerződésben szereplő egyéb nyilatkozatok sem. A járásbíróság saját maga is azt állapította meg, hogy a vételár kifizetésére ténylegesen nem került sor. A jelen perbeli felperes 8 500 000 forint megfizetésre kötelezésének az alapja az előzményi perben a felek szerződési nyilatkozata, és nem a vevő részéről a vételár korábbi tényleges kifizetése volt. Az elsőfokú ítélet bár jogerőre emelkedett, de az ítélet indokolásbeli ellentmondásai nem lehetnek jelen perben irányadók, azok nem korlátozhatják a felperesi igényérvényesítést. Felperesi álláspont szerint nem kizárt annak a vizsgálata, hogy hatálytalan szerződés esetén a teljesítés lehetetlenné válásáért felelős fél viselje a jogkövetkezményeket. A felperes felvetette továbbá, hogy a szerződést, függetlenül attól, hogy hatályosult-e vagy sem, létrejött szerződésnek kell tekinteni, annak megszűnéséről csak a feleknek vagy bíróságnak van jogköre rendelkezni.

[37] Felperes külön hangsúlyozta, az alperesek nem teljesítették vállalt kötelezettségeiket, ezért nem lépett hatályba a szerződés és ezért nem szerezhettek tulajdonjogot. A szerződés hatálytalanságát a feleknek a vételár elszámolására vonatkozó nyilatkozatát illetően is figyelembe kell venni. Az nem lehetséges, hogy egy szerződésen

belül egyes rendelkezések hatályosulnak, míg más rendelkezések nem lépnek hatályba. Az előzményi perben hozott jogerős ítélet még nem zárja ki, hogy a bíróság egy másik perben valós tényállást állapítson meg, illetve, hogy a felek egymással szemben további igényeket érvényesíthessenek. A felperes hangsúlyozta, ő már az elsőfokú eljárásban levezette a kártérítés iránti követelésének a jogalapját, melynek lényege, hogy az alperesek az általuk vállalt kötelezettségeiket nem teljesítették. Az alperesek által vállalt, de nem teljesített szolgáltatás forintban meghatározott értéke megegyezett a megjelölt vételárral, de ehhez képest a neki okozott kár 50 millió forintos nagyságrendű, melyből ő csak a szerződésben meghatározott vételár összege erejéig kíván kártérítési igényt érvényesíteni. Felperes sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a szükséges bizonyítást nem folytatta le, és figyelmen kívül hagyta a Szegedi Ítéltábla korábbi végzésében foglalt jogi álláspontot. Ez már önmagában megalapozatlanná teszi az ítéletet.

[38] A használati díjigény nem évült el, az a tulajdonjog részjogosítványaként értelmezhető, a birtokláshoz való joghoz kötődik, független a felszólítástól. Felperes megjegyezte továbbá, amennyiben a használati díj követelése az elévülés miatt csak 2015. évtől lenne érvényesíthető, úgy az alperesek értéknövelő beruházásával kapcsolatos igény is már régen elévült.

[39] Az alperesi fellebbezés az elsőfokú ítélet oly módon történtő megváltoztatására irányult, hogy a bíróság a felperes keresetét teljes egészében utasítsa el. Az alperesi álláspont szerint a használati díjfizetésre kötelezés megalapozatlan, elsősorban azért, mert maga az elsőfokú bíróság is megállapította, az árverést követően felperes használati díjfizetési kötelezettség nélkül, ingyen engedte át az alperesek részére az ingatlant. A bíróság nem vette figyelembe azt sem, hogy a II. rendű alperes már 2011. szeptemberétől elhagyta az ingatlant, ezzel ellentétes tény a felperes nem bizonyított, így az ő díjfizetésre kötelezése mindenképpen megalapozatlan a 2019-ig terjedő időszakra.

[40] Lényeges, hogy a felperes sem szólította fel a per megindítását megelőzően egyik alperest sem használati díjfizetésre. Az ingyenes szíveségi használat biztosítása azért is életszerű, mert a felek abban egyeztek meg, hogy az ingatlan visszakerül alperesi tulajdonba. A felperes ehhez képest a szíveségi használatot nem mondta fel, nem szólította fel alpereseket használati díjfizetésre, így nem jogosult ennek követelésére. Teljesen életszerűtlen, hogy a felperes több mint 10 év elteltével terjesztette elő a használati díjfizetés iránti igényét. Ebben az időszakban a felperesi ügyvezető több eljárást is kezdeményezett az I. rendű alperessel szemben, de még a büntetőeljárásban sem jelezte használati díjigényét. A Ptk. 165. § (1) bekezdése szerinti ingyenes használati viszony megszüntetésére felperesi felmondás útján nem került sor, így a felperes használati díjigényt csak azt követő időszakra lett volna jogosult érvényesíteni, amikor az alperesekkel szemben jelen per megindítása útján igényt érvényesített. Ekkor azonban az alperesek már nem voltak az ingatlan birtokában.

[41] A Ptk. 281. § (1) és (2) bekezdését idézve megjegyezték, az I. rendű alperes jogszerűen tarthatta volna birtokában az ingatlant mindaddig, amíg a felperes fizetési kötelezettségének eleget nem tesz. E jogi hivatkozást az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta, és az ítélet indokolásából sem derül ki, hogy ezt miért tekintette megalapozatlannak. Ezzel a bíróság megsértette indokolási kötelezettségét és okszerűtlenül mérlegelte a bizonyítékokat. Alperesek kérték figyelembe venni, maga a bíróság is megállapította a tény, hogy a felperes a perbeli ingatlant 2018. augusztus 17. napján adásvételi szerződéssel

harmadik személy részére értékesítette és birtokba is adta. Erre azonban nem kerülhetett volna sor, ha ők akkor még birtokban lettek volna. Ez igazolja, hogy a felperes már 2019. június 17. napját megelőzően is az ingatlan birtokába került. Sérelmezték, hogy a bíróság a Pp. 279. §-át megsértve, okszerűtlenül mérlegelte az ezzel kapcsolatos tanúbizonyítást.

[42] A használati díj mértékére vonatkozóan lefolytatott szakértői bizonyítást is kifogásolták az alperesek. A forgalmi érték 0.75%-ában történő díjmeghatározás a bérleti díj 90%-át teszi ki. A szakértő nem adott magyarázatot arra, hogy összehasonlító adatok hiányában milyen piaci szokást vett alapul. Ehhez képest az illeték törvény 72. § (1) bekezdésében meghatározásra kerül a vagyoni jogok éves értéke, mely a forgalmi érték 1/20-ad része, vagyis évi 0,05%-a. Ez alapján kellett volna a használati díj összegét meghatározni. Az alperesek e tárgyban új szakértő kirendelésére vonatkozó bizonyítási indítványukat fenntartották.

[43] A felperesi fellebbezésre ellenkérelmet is előterjesztettek, ebben fenntartották a keresettel szembeni ellenérveiket, melyeket már az elsőfokú eljárásban is kifejtettek.

Az ítéltábla döntésének indokai

[44] A fellebbezések nem alaposak.

[45] A jelen peres eljárásra a Polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. tv. (Pp.) rendelkezései az irányadók. A Pp. 370. §-a egyértelműen meghatározza, hogy a másodfokú bíróság a fellebbezés során milyen körben bírálhatja el az elsőfokú bíróság ítéletét. A felülbírálati jogkör az adott kérdés vizsgálatának és minősítésének joga, amely magában foglalja az elsőfokú bíróság döntésének megváltoztathatóságát. A Pp. 369. §-a a másodfokú bíróság felülbírálati jogkörének típusait határozza meg, és azt is szabályozza, hogy a felülbírálati jogkör milyen keretek között gyakorolható. Alapvető, hogy a fellebbezés okát és annak indokait a félnek egyértelműen kell meghatároznia és ezzel kell kijelölnie a másodfokú bíróságtól kért jogvédelem tárgyát és körét (Pp. 371. §). Mind a fellebbező félnek, mind ellenfelének tisztában kell lennie azzal, hogy milyen okból, az elsőfokú eljárás konkrétan milyen eljárási cselekményeit sérelmezve terjesztette elő a fellebbezést, és csak ez jelölheti ki a másodfokú jogvita kereteit, az ilyen tartalmú fellebbezés, illetve ellenkérelem alkalmazkodik a tisztességes eljárás követelményéhez.

[46] A fellebbezés tartalmát illetően az új Pp. rendelkezései szerint továbbra is a fellebbező fél kötelezettsége annak határozott megjelölése, hogy a jogorvoslat során a másodfokú bíróság milyen döntést hozzon, a kifogásolt rendelkezést vagy annak valamely részét mennyiben és milyen okból változtassa meg, vagy helyezze hatályon kívül [Pp. § 371. b) pont], továbbá azt anyagi vagy eljárási jogszabálysértést is meg kell jelölnie, amire a fellebbezését alapítja [Pp. 371. § d) pont].

[47] A felperes fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatását és az alperes kereset szerinti marasztalását, másodlagosan pedig az elsőfokú

bíróság ítéletének részbeni hatályon kívül helyezését és ugyanennek a bíróságnak újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasítását kérte.

Az alperesek fellebbezésükben kérték az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatását és a felperes keresetének teljes elutasítását.

[48] A Pp. 383. § (1) bekezdése szerint a másodfokú bíróság – ha az ítélet hatályon kívül helyezésére e törvény szerint nincs szükség – az ügy érdemében dönt.

[49] Az előbbieket azt jelentik, amennyiben a fellebbezés az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatására és hatályon kívül helyezésére is irányul, úgy a másodfokú bíróságnak először a hatályon kívül helyezés iránti kérelmet kell vizsgálnia és csak ennek megalapozatlansága esetén dönthet az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatására irányuló fellebbezési kérelemről.

[50] A felperes fellebbezésében nem jelölt meg a Pp. 383. §-ában szabályozott, az ítélet kötelező hatályon kívül helyezését megalapozó eljárási szabálysértést és illet az ítéltábla sem észlelt, így elsődlegesen a Pp. 381. §-a szerinti, az ítélet mérlegelhető hatályon kívül helyezésének feltételeit kellett vizsgálni.

[51] A Pp. 381. §-a szerint a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét végzéssel hatályon kívül helyezheti és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasíthatja, ha szükséges az elsőfokú eljárás megismétlése vagy kiegészítése, mert az elsőfokú eljárás lényeges szabályainak megsértése az ügy érdemi eldöntésére kihatott és annak orvoslása a másodfokú eljárásban nem lehetséges vagy nem észszerű.

[52] A felperes az elsőfokú eljárás eljárásjogi szabálysértéseit abban jelölte meg, hogy az elsőfokú bíróság a kártérítés iránti kereseti kérelmét nem tárgyalta, e kereseti kérelemről nem döntött, a már elrendelt bizonyítást nem folytatta le, figyelmen kívül hagyta a Szegedi Ítéltábla korábbi hatályon kívül helyező végzésében írtakat, illetőleg indokolásában keverednek a régi és az új Ptk. rendelkezései.

[53] A felperes 8 500 000 forint megfizetésére irányuló keresetének jogalapját elsődlegesen a rPtk. 313. §, illetőleg 312. § (2) bekezdésében, azaz a teljesítés lehetetlenné válása folytán a teljesítés elmaradása miatti kártérítés jogcímében jelölte meg, másodlagosan pedig a rPtk. 361. § (1) bekezdésére, azaz az alperesek jogalap nélküli gazdagodására hivatkozott. A tárgyi keresethalmazat részét képező másik keresetében kérte továbbá az alperesek, mint jogalap nélküli birtokosok egyetemleges kötelezését 2008. október 1-től 2019. május 31. napjáig terjedően havi 155 000 forint használati díj megfizetésére.

[54] A Szegedi Ítéltábla a 2021. április 22. napján kelt Pkf.II.20.110/2021/2. számú végzésével az elsőfokú bíróság végzését megváltoztatta és a keresetlevél visszautasítását mellőzte. E határozata indokolásában a felperes álláspontját osztva megállapította, hogy az érvényesen létrejött, de hatálytalan szerződés teljesítése lehetetlenülésének kérdése, illetve, hogy e körülmény milyen alperesi magatartásra vezető vissza, mi volt a szerződés hatályosulásának feltétele, a jogvita érdemére tartozó kérdés. Tévesen az új, a Polgári

Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. (Ptk.) 6:115. § (2) bekezdésére, illetve 6:119. § (2) bekezdésére hivatkozott és e jogszabályokra figyelemmel írta elő a kereset érdemi vizsgálatát az elsőfokú bíróságnak.

[55] A felperes fellebbezésében írtaktól eltérően az elsőfokú bíróság az ítéltábla említett előírásának megfelelően – de a jelen ügyben hatályos rPtk. szabályai szerint – a keresetben megjelölt valamennyi jogcímet figyelembe véve, érdemben vizsgálta a felperes mindegyik kereseti kérelmét, és az ítélete [32] bekezdésében a 8 500 000 forint kártérítés jogcímén előterjesztett kereset elutasítását, míg a [33] bekezdésben a jogalap nélküli gazdagodásra figyelemmel előterjesztett kereseti követelés megalapozatlanságát egyaránt megindokolta.

[56] Az elsőfokú eljárásban lefolytatott szakértői bizonyítást követően az alperesi oldal indítványozta új szakértői vélemény beszerzését (3.P.20.610/2021/96. számú jegyzőkönyv, 7. oldal 3. bekezdés). Az eljáró bíró tájékoztatta a feleket, hogy a jegyzőkönyv átolvasását követően fog dönteni abban a kérdésben, hogy a perben szükséges-e szakértőt kirendelni, ugyanakkor a tárgyalás végén hozott végzésében felhívta az alpereseket, hogy 15 napon belül helyezzenek elnöki letétbe 150 000 forint szakértői díjelőleget (ugyanazon jegyzőkönyv, 8. oldal).

Az elsőfokú eljárásban megtarott utolsó tárgyaláson, a tárgyalás berekesztését megelőzően az eljáró bíró tájékoztatta a feleket, hogy a perben beszerzett és a szakértő által szóban kiegészített szakvéleményt nem ítéli aggályosnak, ezért nem találja szükségesnek új szakértő kirendelését a perben (3.P.20.610/2021/100. számú jegyzőkönyv, 2. oldal 2. bekezdés).

[57] A Pp. 276. § (1) bekezdése értelmében a bíróság a per eldöntéséhez szükséges tények megállapítása végett bizonyítást rendel el. Az (5) bekezdés szerint a bíróság mellőzi a bizonyítás elrendelését vagy a már elrendelt bizonyítás lefolytatását, ha az a jogvita elbírálása szempontjából szükségtelen.

[58] Az elsőfokú bíróság az alperesi indítványra figyelemmel mérlegelte a szakértői bizonyítás esetleges további folytatását, ennek érdekében szakértői díjelőleget helyezett letétbe az alperessel. Ezt követően azonban arról döntött, hogy nem szükséges a bizonyítási eljárás további kiegészítése. Ez az intézkedésre a Pp. előbbiekben ismertetett rendelkezésére figyelemmel nem volt jogszabálysértő, mivel a már elrendelt bizonyítás lefolytatását is mellőzheti a bíróság, ha felülvizsgálva korábbi álláspontját, azt a jogvita elbírálásához mégis szükségtelennek találja.

[59] Az ítéltábla álláspontja szerint az elsőfokú bíróság nem hagyta figyelmen kívül a Szegedi Ítéltábla elsőfokú végzést megváltoztató és a kereset érdemi elbírálására utasító végzésében foglalt előírásokat sem, azaz elvégezte a kereseti kérelem érdemi vizsgálatát, amelyet helyesen nem az új, hanem a rPtk. szabályait alapul véve folytatott le. Az ítéltábla által a korábbi végzésben tévesen hivatkozott új Ptk. rendelkezések figyelmen kívül maradnak, legfeljebb a helyes jogszabályhely megjelölések megerősítésének tekinthetők.

[60] Az alperesek fellebbezésükben az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatását és a teljes kereset elutasítását kérték, ugyanakkor nem tettek indítványt az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezésére. Fellebbezésükben ennek ellenére több, elsőfokú eljárási szabálysértést is megjelöltek, így a Pp. 346. § (5) bekezdése szerinti indokolási kötelezettség megsértését, valamint a Pp. 279. §-ába ütköző okszerűtlen mérlegelését, továbbá fenntartották az új szakértő kirendelésére irányuló elsőfokú eljárásban előterjesztett bizonyítási indítványukat.

[61] Az ítéltábla az alperesek eljárási szabálysértésekre történt hivatkozását hatályon kívül helyezés iránti kérelem hiányában nem vehette figyelembe, a szakértői bizonyítás másodfokú eljárásban történő kiegészítését pedig a későbbiekben indokoltak szerint szükségtelennek ítélte.

[62] Összefoglalva: az elsőfokú eljárásban, illetőleg az elsőfokú ítéletben nem merültek fel olyan eljárási szabálysértések, amelyek indokolnák az elsőfokú bíróság ítéletének Pp. 381. §-ára figyelemmel történő hatályon kívül helyezését.

[63] A felperes elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatására irányuló fellebbezési kérelmét csak az elsődleges kereseti kérelem vonatkozásában indokolta. A 8 500 000 forint megfizetésére irányuló kereseti kérelmét egyrészt kártérítés, másrészt jogalap nélküli gazdagodás jogcímén terjesztette elő. A kártérítés jogcímén előterjesztett kereseti követelés elsőfokú ítéletben történt elutasításának indokolását nem fogadta el. Arra hivatkozott, hogy a felek között megkötött adásvételi szerződés hatálytalanságát a Kecskeméti Törvényszék, illetőleg a Kúria a felülvizsgálati eljárásban megállapította, ugyanakkor az érvényesen létrejött, de a hatályba nem lépett szerződést mindaddig létezőnek kell tekinteni, amíg a felek azt meg nem szüntetik vagy az a lehetetlenülés folytán meg nem szűnik. Álláspontja szerint nem volt akadálya annak, hogy a jelen perben érvényesítse a hatálytalan szerződés lehetetlenülés folytán történt megszűnéséből eredő kártérítési igényét, amely állítása szerint a perben érvényesített követelésnél egyébként lényegesen magasabb, mintegy 50 millió forint értékű volt. Az alperesek jogellenes magatartását az adásvételi szerződésben vállalt felfüggesztő feltételekkel kapcsolatos alperesi intézkedések elmulasztásában jelölte meg.

[64] Az ítéltábla nem ért egyet az elsőfokú bíróság álláspontjával abban, hogy a felperes az alperesekkel szemben a teljesítés elmaradása miatt lehetetlenülésre hivatkozó szerződésszegésből eredő kártérítés jogcímén nem érvényesíthet igényt (elsőfokú ítélet [32] bekezdés).

[65] Amíg az új Ptk. szabályozza a hatálytalan szerződés joghatásait a Ptk. 6:119. §-ban és ennek (2) bekezdésében előírja, hogy a hatálytalan szerződés alapján történt teljesítésekre az érvénytelen szerződés jogkövetkezményeit kell alkalmazni, és a Ptk. 6:115. § (2) bekezdése szerint a szerződés megkötésével a másik félnek okozott károkat a szerződésen kívül okozott károkért való felelősség általános szabályai szerint kell megtéríteni, addig a rPtk. ilyen kifejezett rendelkezéseket a hatálytalan szerződések elszámolása kapcsán nem tartalmaz.

[66] Az új Ptk. 6:119. § (2) bekezdés rendelkezése ugyanakkor a rPtk. hatálya alatt kialakult bírói gyakorlatot emelte törvényi szintre, mely a hatálytalan szerződés alapján

történt teljesítésekre az érvénytelen szerződés jogkövetkezményeit alkalmazhatónak találta. A rPtk. 238. § (2) bekezdéséből levezethető, hogy az érvénytelen szerződés megkötéséből eredő kárigényt a deliktuális kártérítési szabályok szerint kell elbírálni. Ebből következően ez vonatkozik a hatálytalan szerződésre is, így az elsőfokú bíróság álláspontjától eltérően a jelen perben nem volt jogi akadálya annak, hogy az adásvételi szerződés hatályának beálltát megakadályozó, felróható alperesi magatartásra hivatkozó felperes kártérítési igényt érvényesíthessen.

[67] Az alperesek ugyanakkor a felperes ezen kötelmi igényének elévülésére is hivatkoztak, ezért e kereseti kérelem érdemi vizsgálatát megelőzően a bíróságnak a követelés elévülése tárgyában kellett állást foglalnia.

[68] A rPtk. 324. § (1) bekezdése értelmében a követelések 5 év alatt elévülnek, ha jogszabály másként nem rendelkezik. A rPtk. 326. § (1) bekezdése alapján az elévülés akkor kezdődik, amikor a követelés esedékessé vált.

[69] A jelen ügyben a felperes – alperesi szerződésszegésre alapított – kártérítési követelése akkor vált esedékessé, amikor az alperesek tudomására hozta, hogy az adásvételi szerződésből eredően kártérítést kíván érvényesíteni velük szemben, vagyis az adásvételi szerződést ezáltal megszüntnek tekinti.

[70] A perbeli iratokból megállapítható, hogy az alperesek város 1 neve Járásbíróság előtt 2013. június 18-án 5.P.20.317/2013. sorszám alatt tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a jelen per felperese 2013. augusztus 13-án 6. sorszám alatt alperesként benyújtott ellenkérelmében bejelentette, hogy: „A teljes tárgyidőszakra vonatkozóan havi 100 000 forint használati díjnak megfelelő kártérítési igényt fog beszámítani a felperesek (jelen per alperesei) követelésével szemben, hiszen most már az alperes (a jelen per felperese) által sem vitásan minimum az ingatlan $\frac{3}{4}$ részét jogosulatlanul használták a felperesek (jelen per alperesei), amivel az alperesnek (a jelen per felperesének) értelemszerűen kárt okoztak.” Az I. rendű alperes 2013. szeptember 3-án, míg a II. rendű alperes 2013. szeptember 10-én kapta meg a jelen per felperesének előbbi ellenkérelmét, azaz a szerződés megszűnésére vonatkozó közlés hatálya ekkor állt be velük szemben. Az előbbiből az következik, hogy ezen, 2013. szeptemberi időpontban megkezdődött a felperes szerződés megszűnéséből eredő minden kötelmi igényének – így a kártérítési igénynek is – az elévülése. A felperes ehhez képest csak több mint hat évvel később, 2019. december 10-én nyújtotta be szerződésen kívüli kártérítés megfizetése iránti keresetét 3.P.21.794/2019. ügyszámon a Kecskeméti Törvényszékhez. Az előbbiekből következik, hogy egyéb elévülést megszakító körülmény hiányában az említett időszak elteltével, a kártérítés jogcímen előterjesztett kereseti követelése elévült. A rPtk. 325. § (1) bekezdése értelmében az elévült követelést bírósági úton érvényesíteni nem lehet.

[71] A város 1 neve Járásbíróság 2018. december 18. napján jogerős 5.P.20.301/2017/12. számú ítéletével kötelezte felperest, hogy 30 napon belül fizessen meg az alpereseknek 8 500 000 forint tőkét és az azután járó késedelmi kamatot. A város 1 neve Járásbíróság ezen ítéletével lényegében a felek között megkötött adásvételi szerződés megszűnése folytán szükséges elszámolást ejtette meg, de csak részben, az alperesek ezzel kapcsolatban ott felperesként előterjesztett vételár visszafizetésére vonatkozó részében. Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a város 1 neve Járásbíróság jogerős

ítélete, annak megalapozottsága a jelen perben már nem vizsgálható, az anyagi jogerő (Pp. 360. §) folytán a bíróság döntése jelen perben már nem tehető vitássá. Helytállóan indokolta az elsőfokú bíróság, hogy a bíróság ítélete alapján megítélt vételár visszafizetéssel az alperesek nem gazdagodtak jogalap nélkül, hiszen a visszafizetés jogcíme az adásvételi szerződés megkötése kapcsán a szerződés szerint már teljesített vételár volt, melyre való alperesi jogosultságot az előbbieken kifejtettekre figyelemmel jelen perben már nem lehetett vitatni.

[72] Más elszámolással kapcsolatos igényt az előzményi perben a város 1 neve Járásbíróság nem bíralt el, a kereset és az ellenkérelem korlátai közt erre nem is volt eljárásjogi lehetőség. A felperes a jelen perben ezért érvényesíthette a megszűnt szerződés kapcsán keletkezett használati díj iránti kötelmi igényét abban a részben, amely elévüléssel nem volt érintett, illetőleg az alperesek beszámítás útján ezzel szemben érvényesíthették az értéknövelő beruházásaikkal kapcsolatos igényeiket.

[73] Az alperesek fellebbezésükben kizárólag a használati díj megfizetésére kötelezéssel kapcsolatos elsőfokú ítéleti rendelkezést, illetőleg annak indokolását támadták. Az alperesek az elsőfokú eljárásban és a fellebbezésben is arra hivatkoztak, hogy a II. rendű alperes még 2011-ben elköltözött a perbeli ingatlanból, így vele szemben megalapozatlan a használati díj iránti egyetemleges megfizetésre irányuló kereseti kérelem.

[74] Az elsőfokú bíróság nem tett megállapításokat azzal kapcsolatban, hogy a II. rendű alperes mikor távozott el a perbeli ingatlanból, illetőleg az erre vonatkozó különböző tanúvallomásokat sem értékelte. Ennek azonban azért nincs jelentősége, mert a birtoklás akkor is megállapítható, ha a birtokos ténylegesen nem tartózkodik ugyan az ingatlanban, de azt pl. lezárva tartja és elzárkózik a tulajdonos vagy más jogosult részére történő visszaadástól. A perbeli iratokból megállapítható, hogy II. rendű alperesnek nem volt birtokbaadási szándéka az állított 2011-es kiköltözését követően sem. Az iratokhoz csatolt 287.V.230/05. ügyszámú végrehajtási iratok között 122. sorszám alatt szereplő, 2015. február 18-án kelt közös beadványban mind az I., mind a II. rendű alperes kérték, hogy az ingatlanra folyó végrehajtási eljárás kerüljön felfüggesztésre a város 1 neve Járásbíróság előtt 5.P.20.628/2014. szám alatt folyamatban lévő tulajdonjog megállapítása iránti per jogerős befejezéséig. Azaz függetlenül attól, hogy az ingatlanban mindkét, vagy csak az egyik alperes tartózkodott ebben az időpontban, kifejezték, hogy az ingatlant nem kívánják a felperes birtokába visszaadni. Hasonló módon nyilatkozott 2019. május 13-án kelt, a végrehajtóhoz intézett levelében az I. rendű alperes is, mely beadványt a II. rendű alperes már nem írt alá, ugyanakkor az I. rendű alperes a beadványban többes szám első személyt használt, tehát a II. rendű alperes nevében is elzárkózott a birtokbaadástól, mivel azt különböző feltételekhez kötötték.

[75] Az ítéletábla álláspontja szerint az előbbiekre figyelemmel nem volt akadálya annak, hogy az elsőfokú bíróság a használati díj megfizetésére egyetemleges kötelezze az alpereseket.

[76] Hivatkoztak továbbá az alperesek arra is, hogy a használati díj fizetés iránti kereseti kérelem azért megalapozatlan, mert ingyenesen voltak jogosultak a perbeli ház használatára és használati díjfizetésre nem szólította fel őket a felperes. Ennek ellentmond a

fentiekben már említett, 2013-ban a peres eljárásban bejelentett felperesi kártérítési igény, amely kifejezetten használati díj megfizetésére irányult a perbeli ingatlan vonatkozásában. A tulajdoni igényük jogerős elutasítását követően már csak legfeljebb jogalap nélküli birtokosai voltak az alperesek a perbeli ingatlanoknak.

[77] Az elszámolás kapcsán az alperesek arra is hivatkoztak, hogy a rPtk. 193. § (2) bekezdésére figyelemmel jogszerűen tagadták meg az ingatlan birtokba bocsátását.

[78] A rPtk. 193. § (1) bekezdése szerint, aki jogalap nélkül van a dolog birtokában, köteles a dolgot a birtoklásra jogosultnak kiadni. A (2) bekezdés szerint a birtokos a dolog kiadását megtagadhatja, amíg a *birtoklással kapcsolatosan* őt megillető igényeket ki nem elégítik, jogállására a felelős őrzés szabályai az irányadók.

[79] Az előbbiekre figyelemmel az ítéltábla álláspontja szerint nem tagadhatták meg jogszerűen az ingatlan birtokba adását az alperesek, mivel tulajdonjogi igényük mind az adásvétel alapján, mind pedig ráépítés folytán megalapozatlan volt, a vételár visszafizetés iránti követelésük pedig nem a birtoklással kapcsolatos kötelmi igény volt. A perbeli ingatlant a felperes valóban értékesítette 2018-ban, azonban ez a szerződés felbontásra került, az akkori vevő nem került az ingatlan birtokába, a birtokbaadásra a végrehajtási iratok szerint csak 2019. június 17-én került sor.

[80] A használati díjfizetési kötelezettség időszakának és a követelés részbeni elévülésének időpontját illetően az elsőfokú bíróság a keresetlevél harmadszori benyújtásának az időpontját (2020. október 12.) vette figyelembe annak ellenére, hogy a Pp. 178. § (1) bekezdése folytán az eredeti, 2019. december 10-én benyújtott keresetlevél előterjesztéséhez fűződő joghatások fennmaradtak; ezt azonban a fellebbezésében nem támadta a felperes, ezért ezt az ítéltábla érdemben nem vizsgálhatta.

[81] Az alperesek hivatkoztak arra, tanú 1 neve tanú bár a személyes meghallgatásakor tanúvallomásában akként nyilatkozott, hogy nem emlékszik, a felperestől kulcsot kapott volna 2015-ben abból a célból, hogy ezt esetleges potenciális vásárlóknak megmutathassa, ugyanakkor utóbb (63. sorszám) írásban bejelentette a kulcs megtalálását és fényképet is mellékel.

[82] Az ítéltábla álláspontja szerint az utólag, levélben tett vallomás-kiegészítés, illetőleg a csatolt fénykép – tekintettel annak mesterségesen történő előállításának lehetőségére is – önmagában nem bizonyítja hitelt érdemlően azt, hogy a felperes már 2015-ben az ingatlan birtokában lett volna. Ennek egyébként ellentmond az I. rendű alperes korábban már említett, 2019-ben a végrehajtóhoz intézett beadványa.

[83] Az alperesek vitatták a használati díj elsőfokú bíróság által megállapított mértékét, e tárgyban fenntartották a szakértői vélemény aggályosságával kapcsolatos álláspontjukat, és kérték a szakértői bizonyítás kiegészítését a másodfokú eljárásban.

[84] Kétségtelen, hogy a perben történt személyes meghallgatását követően a szakértő bírói felhívásra kiegészítette az írásban benyújtott szakértői véleményt és a felek

által jelzett a szakvéleményben foglaltaktól eltérő metódus szerint is kidolgozásra kerültek az egyes időszakokra felszámítható használati díjak, azonban az ítéltábla álláspontja szerint ez nem eredményezi a szakértői vélemény aggályosságát, mivel a szakértő az általa alkalmazott módszer lényegét, okát, megalapozottságát mind a szakértői véleményben, mind pedig személyes meghallgatásakor megfelelően megindokolta és az elsőfokú bíróság helyesen fogadta el ezt ítéletének alapjául. Az ítéltábla nem látta megalapozottnak az alpereseknek a szakértői vélemény aggályosságával kapcsolatban tett előadását; összehasonlító adatok hiányában nem volt akadálya annak, hogy a szakértő a szakmai tapasztalatára támaszkodva becslés útján, a forgalmi értéket alapul véve határozza meg az ingatlan használati díjának a mértékét.

[85] Az előbbiekre figyelemmel az ítéltábla egyaránt megalapozatlannak találta a felperes és az alperesek elsőfokú ítélet megváltoztatására irányuló fellebbezési kérelmét, ezért az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdésére figyelemmel helybenhagyta.

[86] Az eredménytelenül fellebbező felek a másodfokú perköltségeiket a Pp. 83. § (1) és (2) bekezdésére figyelemmel pervesztességük arányában kötelesek viselni. Tekintettel arra, hogy a felperes nagyobb arányban lett pervesztes, ezért az ítéltábla őt kötelezte az alperesek másodfokú eljárási költségének viselésére, amely az alperesek jogi képviselőjének munkadíja és amelynek mértékét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése alapján állapította meg. Az ítéltábla a felperesi fellebbezés kapcsán le nem rótt fellebbezési eljárási illeték megfizetésére a Pp. 101. § (1) bekezdése alapján felperest kötelezte.

[87] Az illeték megfizetése során a Szegedi Ítéltáblát és a jelen ügyszámot, valamint a felperes adóazonosító számát közleményként kell feltüntetni. Amennyiben az illeték megfizetésére vonatkozó felhívásnak a megjelölt határidőben nem tesz eleget, az illeték behajtására és megfizetésére az illetékekről szóló törvény rendelkezéseit és az adóigazgatási eljárásokra irányadó jogszabályok rendelkezéseit kell alkalmazni [30/2017. (XII.27.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés].

Szeged, 2023. október 5.

Dr. Hámori Attila s.k.

a tanács elnöke

Dr. Dobler László s.k.

előadó bíró

Dr. Tolna András s.k.

táblabíró