

A jogalap nélkül birtokolt dolog „használati díja” nem a dolog egyfajta – elfogyasztott – hasznaként minősíthető, tehát nem hasznok kiadására és a károk viselésére irányuló szabályok szerint bírálendő el, amelyek az idegen, jogalap nélkül birtokolt dolog használatának egyéb járulékos kérdéseit hivatottak rendezni.

A jogalap nélküli birtokos a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint köteles kiadni, illetve megtéríteni azt, amivel a jogos birtokos rovására jogalap nélkül gazdagodott, ideértve azt az értéket – „használati díjat” - is, amely a jogalap nélkül birtokolt dolog használatának ellenértéke lenne.

Alkalmazott jogszabályok: a Ptk. 5: 11. §

Győri Ítéltábla Pf.III.20.187/2021/14/I.

- [1] A másodfokú bíróság által is irányadónak tekintett tényállás szerint a sz.-i 8095/6 hrsz-ú és 8096 hrsz-ú ingatlan fele-fele arányban, míg a 8095/52 hrsz-ú ingatlan 66/100-ad és 34/100-ad arányban néhai M.G. és volt házastársa, M.G.-né tulajdonát képezte. A tulajdonosok az ingatlanokat közösen hasznosították akként, hogy a 2012. augusztus 31-i bérleti szerződéssel határozatlan időre bérbe adták azokat a P.-K. Kft.-nek havi 500.000.- forint bérleti díj ellenében, amely összeg a közüzemi díjakat nem tartalmazta.
- [2] A bérlő - élve a bérleti szerződés adta lehetőséggel - a 8095/52 és 8096 hrsz-ú ingatlanokat 2013. januártól az I. r. alperes részére a perben nem ismert feltételekkel albérletbe adta.
- [3] A P.-K. Kft. időközben megszűnt, a K.-I.t Kft. 2014. decemberben jött létre.
- [4] M.Gy. 2014. július 14-én elhalálozott. Ezt megelőzően közte és élettársa, azaz a felperes között öröklési szerződés jött létre, amelyben a perrel érintett ingatlanok tulajdoni hányadai örökösül a felperest nevezte meg.
- [5] M.Gy. halálát követően, 2015. március 1-jén M.Gy.-né, a III-VI. r. alperesek, mint az örökhagyó gyerekei, valamint a K.-I. Kft. között megállapodás jött létre, amelynek értelmében M. Gy.-né, mint tulajdonostárs határozatlan idejű bérletet, míg az örökhagyó gyermekei - a hagyatéki eljárás jogerős befejezéséig - szívességi használatot biztosítottak a három sz.-i ingatlanra.
- [6] A szerződés szerint a bérlő/használó tudomásul veszi, hogy amennyiben más személy lesz az örökös, úgy a megállapodás hatályát veszti, és a tényleges tulajdonossal visszamenőleges hatállyal kell megkötni a szerződést, és megállapodni a használati díjban. A szerződés 3. pontja rögzítette, hogy a bérlő/használó jogosult az ingatlanokat hasznosítani, akár további bérbeadás útján úgy, hogy annak időtartama nem lehet hosszabb, mint az e szerződésben meghatározott időtartam. A szerződés 4. pontja értelmében a jogviszony megszűnésekor a bérlőnek/használónak az ingatlanokat rendeltetésszerű használatra alkalmas, kiürített állapotban kell visszaadnia elhelyezési, kárpótlási igény nélkül.
- [7] A K.-I. Kft. ugyanezen a napon - 2015. március 1-én - három, határozatlan idejű bérleti szerződést kötött az I. és VII. r. alperessel. Az I. r. alperes a székesfehérvári 8096 hrsz-ú ingatlanból 800 m² csarnok, raktár és hozzá tartozó udvar megjelölésű részeket, továbbá külön szerződéssel a 8095/52. hrsz-ú ingatlanból 701 m² területű csarnokot, 286 m² raktárt, 130 m² szociális helyiséget és udvarrészt, míg a VII. r. alperes a 8095/6 hrsz-ú ingatlanból 972 m² csarnokot és a hozzá tartozó udvarrészt vett albérletbe.
- [8] Mindegyik szerződés tartalmazza, hogy a bérlő előtt ismert az ingatlan sajátos jogi helyzete (perfüggősége és terheltsége). Kitértek a szerződő felek arra is, hogy amennyiben a bizonytalan jogi helyzet miatt az ingatlanra vonatkozó bérleti díj és költségek megfizetésével

összefüggésben harmadik személy később jogszerű igénnyel lép fel, úgy annak következményeit a bérbeadó viseli.

- [9] A felek bérleti díjban ugyan megállapodtak, de annak összege a perben nem ismert, mivel azt a szerződésből kitakarták. A típuszövegezésű szerződések szerint a bérlő a bérleményen - a bérbeadó engedélyével - végzett átalakítások, építési munkák költségei elszámolására nem jogosult.
- [10] A K.-I. Kft. 2016. május 1-jén újabb, határozatlan idejű bérleti szerződést kötött VIII. r. alperessel a 8096 hrsz-ú ingatlanból 800 m² területű csarnok, raktár bérletére, ugyanakkor ezen ingatlanra az I. r. alperessel kötött szerződés megszűnt. A korábbiakkal egyező, típuszövegezésű szerződés szintén tartalmazza az ingatlan sajátos jogi helyzetére, és harmadik személy esetleges jogszerű követelésére vonatkozó rendelkezéseket.
- [11] A hagyatéki eljárásban a közjegyző 2015. május 14-i idéző végzése mellékleteként megküldte az öröklési szerződést a törvényes örökösöknek.
- [12] A közjegyző 2016. február 9-én meghozott ideiglenes hatályú hagyatékátadó végzésében a felperes részére adta át az örökgyó hagyatékát képező székesfehérvári 8095/6 hrsz-ú ingatlan 1/2-ed, 8095/52 hrsz-ú ingatlan 66/100-ad részét, a 8096 hrsz-ú ingatlan 1/2-ed részét, szerződéses öröklés jogcímén.
- [13] A közjegyző tájékoztatta az örököszt, hogy a hagyaték teljes hatályú átadásáig az ingatlanokat birtokba veheti, használhatja, de el nem idegenítheti és nem terhelheti meg.
- [14] Az örökgyó gyermekei, a törvényes örökösök (III-VI. r. alperesek) a Veszprémi Törvényszék előtt hagyatéki pert indítottak, és az öröklési szerződést megtámadták.
- [15] A felperestől kapott tájékoztatást követően a K.-I.Kft.2016. június 27-i levelében a bérlőket arról informálta, hogy - a továbbiakban is a részére teljesítendő - bérleti díjat az öröklési per befejezéséig ügyvédi letétbe helyezi a későbbi elszámolás céljából.
- [16] A felperes 2016. július 28-i levelében felszólította az I. és VII. r. alperest a 2014. július 14. és 2016. augusztus 31. közötti időszakra vonatkozóan havi 300.000.- forint használati díj megfizetésére figyelemmel arra, hogy örökösként és társtulajdonosként az ingatlanok hasznosításához nem járult hozzá, így a bérbeadó felé történt kifizetések jogalap nélkül történtek. A bérlők a felperes felszólító levelét - a K.-I.Kft.tájékoztatója miatt - figyelmen kívül hagyták.
- [17] A Veszprémi Törvényszék a III -VI. r. alperesek öröklési szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló keresetét jogerősen elutasította. Az ideiglenes hatályú hagyatékátadó végzés ezzel teljes hatályúvá vált, amit a közjegyző 2018. május 9-én kelt végzésében rögzített.
- [18] A VII. r. alperes 2018. július 25-én az általa bérelt ingatlant a K.-I.Kft.részére kiürítve birtokba adta.
- [19] 2018. június 13-án a K.-I. Kft., valamint III-VI. r. alperesek a 2015. március 1-én kelt bérleti és szívességi használatot biztosító szerződést felbontották.
- [20] 2018. október 10-én az I. r. alperes, mint bérlő, valamint a tulajdonostársak, azaz a felperes és M.Gy.-né, továbbá D.J. (felperes fia), mint bérbeadók - szeptember 1-ig visszamenőleges hatállyal - bérleti szerződést kötöttek a sz.-i 8095/52 hrsz-ú ingatlanra 606.000.-forint havi nettó bérleti díj ellenében, amiből 400.000.- forint illette a felperes fiát. Ugyanezen a napon a VIII. r. alperes a székesfehérvári 8095/6 és 8096 hrsz-ú ingatlanra kötött bérleti szerződést 600.000.- forint és 400.000.- forint havi nettó bérleti díj ellenében, aminek a fele illette a felperes fiát.

- [21] A felperes a többször módosított kereseti kérelmében - elsődlegesen – azt kérte, hogy a bíróság kötelezze az I. r. alperest a 8095/52 hrsz-ú ingatlan 66/100 tulajdoni hányadára vonatkozóan 2015. március 1-től 2018. augusztus 31-ig - havi 396.000.- forint (+15% szja) alapulvételével - összesen 16.632.000.- forint (+2.494.800.- forint szja) használati díj megfizetésére, továbbá a 8096 hrsz-ú ingatlan 50/100 tulajdoni hányadára tekintettel 2015. március 1-től 2016. május 1-ig - havi 200.000.- forint (+15% szja) alapulvételével - összesen 2.800.000.- forint (+ 420.000.- forint szja) használati díj megfizetésére.
- [22] Kérte, hogy a bíróság kötelezze a VII. r. alperest a 8095/6 hrsz-ú ingatlan 50/100 tulajdoni hányada használatára tekintettel 2015. március 1-től 2018. július 25-ig - havi 300.000.- forint (+15% szja) alapulvételével - összesen 12.241.935.- forint (+1.836.290.- forint szja) használati díj megfizetésére.
- [23] Kérte kötelezni a VIII. r. alperest a 8096 hrsz-ú ingatlan 50/100 tulajdoni hányada használatára tekintettel 2016. május 1-től 2018. augusztus 31-ig - havi 200.000.- forint díj (+15% szja) alapulvételével - összesen 5.600.000.- forint (+840.000.- forint szja) használati díj megfizetésére.
- [24] A felperes a másodlagos kereseti kérelmét kártérítés jogcímén terjesztette elő az I., VII. és VIII. r. alperessel, valamint a III-VI. r. alperesekkel, mint egyetemlegesen kötelezettekkel szemben.
- [25] A felperes módosított, másodlagos kereseti kérelme arra irányult, hogy a bíróság kötelezze a III-VI. r. alpereseket, hogy az I. r. alperessel egyetemlegesen fizessenek meg 2015. június 1-től 2018. augusztus 31-ig terjedő időszakra 15.444.000.- forintot a 8095/52 hrsz-ú ingatlan használata után, továbbá 2015. június 1-től 2016. május 1-ig terjedő időszakra 2.200.000.- forintot a 8096 hrsz-ú ingatlan használata után, továbbá a VII. r. alperessel egyetemlegesen fizessenek meg 2015. június 1. és 2018. július 25. közötti időszakra 11.378.225.-forintot a 8095/6 hrsz-ú ingatlan használata után, valamint a VIII. r. alperessel egyetemlegesen fizessenek meg 2016. május 1. és 2018. augusztus 31. közötti időtartamra 5.600.000.- forintot a 8096 hrsz-ú ingatlan használata után.
- [26] A törvényes késedelmi kamatot a középátlagos kezdő időponttól kérte megállapítani.
- [27] A felperes – az elsődleges kereseti kérelme körében - azzal érvelt, hogy a Ptk. 6:63. § értelmében a szerződés a felek akaratanak kölcsönös és egybehangzó kifejezésével jön létre. Ebből következően a M.Gy. tulajdonostárs és a III.r.-VI.r. alperesek, valamint a K.-I.Kft. között 2015. március 1-jén megkötött bérleti és szívdességi használatot biztosító szerződés a felperes, mint tulajdonostárs nyilatkozatának hiányában nem jött létre. A III-VI. r. alperesek nem voltak tulajdonosok, így az ingatlanokról sem rendelkezhetek, a szerződéskötés során félként nem járhattak volna el, ezért a szerződés köztük létre sem jött.
- [28] A felperes kifejtette, hogy a Ptk. 7:87. §-ban foglaltak szerint, a hagyaték, mint egységes egész száll át az örökösre, azaz 2014. július 14-től - az öröklési szerződés alapján - az ingatlanok tulajdonjogát megszerezte. A tulajdonost ettől az időponttól a Ptk. 5:13. §. alapján az ingatlanok birtoklásának, használatának és hasznosításának joga is megilleti.
- [29] Az I.r. és VII. r. alperes 2015. március 1-től, míg VIII. r. alperes 2016. május 1-től használta a három ingatlant, aminek ellenében a felperes tulajdoni hányadához igazodó, azaz 50-50% (8095/6 és 8096 hrsz-ú ingatlanok), illetőleg 66% (8095/52 hrsz-ú ingatlan) szerinti használati díj fizetésére kötelesek.
- [30] A másodlagos kereseti kérelmét érintően a felperes a III-VI. r. alperesekkel szemben kártérítés jogcímén, elmaradt haszonként kérte elszámolni a meg nem fizetett használati díjakat.

- [31] Az álláspontja szerint a III-VI. r. alperesek 2015. májusában szereztek tudomást az öröklési szerződésről, ezért 2015. június 1-től áll fenn a bérlőkkel (I.r., VII.r., VIII.r. alperesekkel) egyetemleges fizetési kötelezettségük.
- [32] A felperes arra hivatkozott, hogy a bérlők és az örökhagyó gyermekei is tudtak arról, hogy a leszármazók öröklése vitatott, erre a bizonytalan helyzetre a szerződésekben utaltak is, tehát a szerződéseket saját kockázatukra kötötték meg. A felperestől kapott felhívást követően bérlők úgy jártak volna el helyesen, ha a használati díjakat letétbe helyezik.
- [33] Az alperesek jogtalanul zárták el a felperest a bérleti és a használati díjtól, amely magatartásukkal neki kárt okoztak, ezért ennek megtérítésére a Ptk. 6:522. § (1) bekezdés és (2) bekezdés b) pontja alapján a leszármazók is kötelesek. Ezért a 2015. június 1-től keletkezett kár megfizetésére a felperes a használókkal egyetemlegesen kérte marasztalni a III-VI.r. alpereseket.
- [34] Az alperesek a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérték.
- [35] Az I. r. alperes arra hivatkozott, hogy az általa már 2013. évtől bérelt két sz.-i ingatlan akkori tulajdonosai (M.Gy.és M.Gy.-né) a cégbíróági eljárásban hozzájárultak az ingatlanok cégtelephelyként való használatához. Ilyen módon közvetlenül a tulajdonosoktól kapott a birtoklásra jogosultságot, ezáltal a felperes, mint jogutód részéről is megadottnak kell tekinteni a hozzájárulást, tehát jóhiszemű birtokosnak tekintendő.
- [36] Az I.r. és VIII. r. alperesek azzal érveltek, hogy az ingatlanokat szerződés alapján használták, amelyért bérleti díjat fizettek, azaz jóhiszeműen jártak el. Csak a felperes 2016. július 28-i leveléből értesültek az öröklési vitáról, azonban a felperes az örökös stáuszának alátámasztására ekkor sem csatolt semmilyen dokumentumot.
- [37] Ezzel egyidejűleg azonban a K.-I. Kft., mint bérbeadó megerősítette számukra, hogy érvényes megbízási szerződése van az ingatlanok hasznosítására, őket, mint bérlőket pedig - a szerződésük alapján - a bérleti díj további fizetésére hívta fel. Az I.r. és VIII.r. alperesek hangsúlyozták, hogy a bérelt ingatlanokon lévő telephelyeiken termelő-tevékenységet folytattak, ezért üzleti, gazdasági szempontból sem kockáztathatták, hogy a bérbeadó a díj nem fizetése miatt a szerződést felmondja. A felperes azon magatartásával, hogy évekig nem terjesztette elő igényét a bérlőkkel szemben, hallgatólagosan tudomásul vette a birtoklási, hasznosítási helyzetet.
- [38] Az I.r., VIII.r. alperesek álláspontja az volt, hogy a bérleti szerződések érvényesen létrejöttek, így a felperesnek legfeljebb a Ptk. 5:1. § (2) bekezdése szerint a bérbeadó főbirtokossal szemben lehet megtérítési igénye.
- [39] A felperes kártérítési igényével összefüggésben az I. és VIII. r. alperesek azt állították, hogy nem jártak el jogellenesen, illetve a felperesnél bekövetkezett károsodás nekik nem felróható. A felperes a kármegelőzési és kárenyhítési kötelezettségének sem tett eleget, mivel nem értesítette a bérlőket öröklési igényéről, azaz nem az általános elvárhatóság szerint járt el.
- [40] A III-VI. r. alperesek érvelése szerint a velük szembeni kártérítési igény megalapozatlan, ugyanis 2015. márciusban nem tudtak arról, hogy a felperesnek öröklési igénye van, ezért az általa állított károsodást nem láthatták előre. Az öröklési vitát, és a tisztázatlan tulajdonjogi helyzetből eredő károsodás lehetőségét éppen a felperesnek kellett volna haladéktalanul jeleznie feléjük, ennek elmulasztásával a felperes a kármegelőzési és kárenyhítési kötelezettségének sem tett eleget, amelyből eredő hátrányt neki kell viselnie.
- [41] A III.r-VI.r. alperesek arra is hivatkoztak, hogy jóhiszemű eljárásuk rendkívüli méltánylást érdemlő körülményként értékelendő.

- [42] A VII. r. alperes – az I.r. és VIII. r. alperes ellenkérelméhez csatlakozva, azt kiegészítve – állította, hogy a szívésségi használatot biztosító szerződés érvényesen létrejött.
- [43] A III.r-VI.r. alperesek a szerződéskötéskor jogilag még nem rendelkeztek a szolgáltatás tárgyával, de a törvényes öröklés rendje szerint alappal számíthattak arra, hogy a szívésségi használatra adott ingatlan illetőségek tulajdonjogát megszerzik, ezért a szerződésük nem irányult lehetetlen szolgáltatásra. A 2015. március 1-i szívésségi használatot biztosító szerződés csak a teljes hatályú hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedésével vált lehetetlenné.
- [44] Az érvényesen létrejött bérleti és szívésségi használatot biztosító szerződés alapján pedig a K.-I. Kft. által az I.r., VII.r. és VIII.r. alperesekkel kötött, további bérleti szerződések is érvényesen létrejöttek. A VII. r. alperes tehát az ingatlan 2018. július 25-i visszaadásáig jogszerűen birtokolta és használta az ingatlant.
- [45] Az EBH 2005.1308. sz. jogesetet analógiaként használva a VII.r. alperes kifejtette, hogy a törvényes örökösökre - öröklési szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló per jogerős befejezéséig - a jogalap nélküli birtoklás szabályait kell alkalmazni. Ebből pedig az következik, hogy a felperes csak a törvényes örökösökkel, mint jogalap nélküli birtokosokkal számolhat el, nem a bérlőkkel. A III.r.-VI.r. alperesek, a birtoklás és hasznosítás jogát harmadik személyeknek tovább engedték, amelynek következményeit nekik kell viselniük. A VII.r. alperes álláspontja szerint a törvényes örökösök birtoklása a hagyaték teljes hatályú átadásával megszűnt, ezen időponttól a K.-I.Kft.minősült felperesi tulajdoni hányad jogalap nélküli birtokosának.
- [46] A VII. r. alperes kiemelte, hogy a felek a szívésségi használatot biztosító szerződésben kitértek arra, hogy amennyiben a III-VI. r. alperesek az ingatlanok tulajdonjogát nem szerzik meg, és a tényleges tulajdonos később megtérítési igénnyel lép fel, úgy a bérbeadó K.-I. Kft.-vel kell elszámolnia.
A VII.r. alperes álláspontja szerint a hasznosítás jogát a III-VI. r. alperesek, valamint a bérbeadó K.-I. Kft. gyakorolta, így ezen eljárásukkal csak ők okozhattak kárt a felperesnek.
A bérlők marasztalása súlyosan méltánytalan lenne, miután ők már a bérbeadónak megfizették az ingatlan használatának ellenértékét, a bérleti díjat.
A VII. r. alperes a marasztalása esetére 5.104.717.- forint összegben beszámítási kifogást terjesztett elő a bérleményben történt beruházásainak – az avulás figyelembevételével meghatározott – költségei megtérítése iránt.
- [47] A felperes a II. r. alperes, azaz a K.-I. Kft-vel szembeni kártérítési, és IX, X. r. alperesekkel szembeni, szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti keresetétől elállt, ezért az elsőfokú bíróság az ő vonatkozásukban 20. és 49. számú végzéseiben a pert megszüntette.
- [48] Az elsőfokú bíróság - a fellebbezésekkel támadott ítéletében – kötelezte az I. r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 19.432.000.- forintot, abból 16.632.000.- forint után 2016. december 1-től, míg 2.800.000.- forint után 2015. október 15-től kezdődően, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat szerinti késedelmi kamatot, továbbá 782.900.- forint perköltséget.
- [49] Kötelezte a VII. r. alperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg a felperesnek 12.241.935.- forintot, annak 2016. november 1-től kezdődően, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat szerinti késedelmi kamatot, továbbá 567.200.- forint perköltséget.

- [50] Kötelezte a VIII. r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 5.600.000.- forintot, annak 2016. december 1-től kezdődően, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat szerinti késedelmi kamatát, továbbá 280.000.- forint perköltséget.
- [51] Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.
- [52] A törvényszék a döntésének jogi indokolásában kifejtette, hogy a felperes a Ptk. 7:87. §-ában foglaltak értelmében a törvény erejénél fogva az örökhagyó halálával az öröklési szerződés szerinti hagyatéki tárgyak örökösévé, azaz ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosává vált. A felperest tehát a Ptk. 5:13. § (2) bekezdése alapján megillette az ingatlanok birtoklásának, használatának, hasznosításának és hasznai beszedésének joga, valamint a tulajdonostárs jogainak sérelme nélkül (Ptk.5:74. §) a rendelkezés joga is. Figyelemmel azonban az ideiglenes hatályú hagyatékátadó végzésben foglaltakra a tulajdonosi jogokat csak részben gyakorolhatta, azaz az ingatlanokat nem terhelhette meg, illetőleg azokat nem idegeníthette el.
- [53] Mivel 2014. július 14-től a Ptk. 7:48. § szerint minősülő öröklési szerződés alapján a felperes vált örökössé, ezért a III-VI. r. alperesek nem voltak jogosultak rendelkezni a felperes tulajdonába került ingatlanhányadokkal, azaz nem köthettek az ingatlanok használatára, hasznosítására szerződést. A 2015. március 1-én kelt, a per tárgyát képező ingatlanokat érintő bérleti és szívességi használatot biztosító megállapodás tehát az arról rendelkezni jogosult tulajdonostárs, azaz a felperes nyilatkozata hiányában - a Ptk. 6:58. §-ban foglaltak értelmében - nem jött létre.
- [54] A törvényszék álláspontja szerint - a szerződés létre nem jötte miatt - az alperesek által hivatkozott érvényesség és jóhiszemű birtoklás kérdései nem relevánsak, és annak sincs jelentősége, hogy a bérletet és szívességi használatot biztosító szerződés felbontásáról milyen módon állapodtak meg az azt aláíró felek. Nem releváns az sem, hogy a szerződésben a K.-I. Kft.elszámolási kötelezettségét írták elő a tényleges tulajdonossal szemben.
- [55] A törvényszék kitért arra, hogy a szerződés – fentiekben kifejtett - létre nem jöttére tekintettel értelmezhetetlen azon alperesi okfejtés is, amely szerint nem irányult lehetetlen szolgáltatásra a bérleti, szívességi használati szerződés.
- [56] Figyelemmel arra, hogy a létre nem jött bérleti és szívességi használatot biztosító szerződésből eredően a K.-I. Kft-nek rendelkezési(bérbeadó) jogosultsága nem volt, ezért az ingatlanokat (al)bérletbe sem adhatta, azaz a Kft. és az I.r., VII.r. és VIII.r. alperesek közti (al)bérleti szerződések sem jöttek létre.
- [57] A kifejtettek miatt az alpereseknek a felperesi ingatlanhányadok birtoklására, illetőleg használatára nem volt jogcíme.
- [58] A törvényszék rámutatott, hogy a jóhiszemű, jogalap nélküli birtoklás - az alperesek által hivatkozott - szabályai a perben annyiban relevánsak, hogy az alperesek a Ptk. 5:9. § (1) bekezdése szerint az ingatlan tulajdoni részeket kötelesek a tulajdonos felperesnek kiadni, illetve igényelhetik a dologra fordított szükséges és hasznos költségeik megtérítését, ami a VII. r. alperes esetében merült fel.
- [59] Az elsőfokú bíróság aaptalannak ítélte az I. r. alperes azon hivatkozását, hogy az örökhagyó és M.Gy.-né mint tulajdonosok által a cégbíróság felé tett, a telephely bejegyzésének engedélyezésére vonatkozó nyilatkozat - a 2015. március 1-jei szerződés hiányában is - az egyik ingatlan használatára feljogosítja őt. Ezen tulajdonosi nyilatkozatnak nem tulajdonítható olyan kiterjesztő értelmezés, hogy határozatlan idejű birtoklást alapozza meg, másrészt az I.r. alperes

sem vitatta, hogy a használati joga (telephely engedélye) szerződésen alapult, amely szerződéses jogviszony azonban legkésőbb 2015. március 1-jén megszűnt.

- [60] A törvényszék kifejtette, hogy a peradatok nem támasztják alá az alperesek azon érvelését sem, hogy a bérleti szerződések utólagos jóváhagyásaként, elfogadásaként értékelendő a felperes azon magatartása, hogy éveken keresztül tiltakozás nélkül tudomásul vette az alperesek közti bérleti jogviszonyokat, és az ingatlanok bérlők általi használatát. Rámutatott, hogy a felperes tudott ugyan az ingatlanok hasznosításáról, azonban a hagyatéki per jogerős befejezéséig tulajdonosként nem léphetett fel, nem lehetett tisztában azzal, hogy az öröklési szerződés milyen jogosultságokat biztosít számára. A felperes 2016. júniusban már jelezte igényét a K.-I.Kft.felé, aki azonban erre tekintettel a bérlőket továbbra is a javára való teljesítésre szólította fel. Eredménytelen maradt 2016. júliusban a bérlők közvetlen felszólítása is az ingatlanok birtokba adására, és a használati díj megfizetésére. Ezen körülmények tehát nem támasztják alá a bérleti szerződések felperes általi jóváhagyását.
- [61] Utalt a törvényszék arra, hogy a bérlők nem az elvárható gondossággal jártak el akkor, amikor nem tisztázták a törvényes örökösökkel, illetve a bérbeadójukkal az öröklési vita rájuk kiható következményeit, és nem éltek közvetlenül az ügyvédi letétbe történő teljesítés lehetőségével.
- [62] A fenti körülményekre, valamint a bérleti szerződésekben a későbbi tulajdonos igényérvényesítésével kapcsolatos rendelkezésekre tekintettel a bérlők jóhiszemű birtoklása is megkérdőjelezhető,
- [63] A kifejtettek alapján tehát az alperesek közti bérleti szerződések - a Ptk. 6:331. § (1) bekezdése szerint – a bérbeadói jogosultság hiányában érvényesen nem jöhettek létre, az érvénytelenség jogkövetkezményei egymás közötti viszonylatukban vonhatók le, és a bérlők – jogviszony hiányában – a jogalap nélküli gazdagodás szabályi szerint érvényesíthetik igényüket a Kőhegy-Invest Kft.-vel szemben. A felperest azonban a bérleti szerződésből eredő elszámolás nem érinti, igényét csak a tényleges használóval szemben használati díj jogcímén érvényesítheti.
- [64] A felperes tehát a Ptk. 5:22. § alapján jogosult lett volna az ingatlanok öt illető hányadát használni, amelyre az alperesek eljárása következtében nem kerülhetett sor, ezért megalapozott a felperes használati díj iránti igénye az ingatlanhányadait 2015. március 1-től ténylegesen használó I., VII. és VIII. r. alperesekkel szemben.
- [65] Az alperesek a módosított kereseti kérelemben megjelölt használati díj mértékét nem vitatták, ezért az elsőfokú bíróság az alperesek fizetési kötelezettségét ennek alapulvételével határozta meg.
- [66] A felperes azonban az öt megillető használati díjak után fizetendő személyi jövedelemadót az alperesekre nem háríthatja, mivel az állam által törvényben előírt adófizetési kötelezettség nem hozható összefüggésbe az alperesek eljárásával, e körben az alperesek terhére jogellenesség nem állapítható meg.
- [67] Az elsőfokú bíróság kitért arra, hogy a VII. r. alperes beszámítási kifogása nem késett el. A per törvényszékre történő áttételét követően irányadó rPp. 147/A. § alapján a – már a járásbíróság előtt előterjesztett - beszámítási kifogást érintően a törvényszéknek a VII.r. alperes hiánypótlásra történő felhívására lehetősége volt, így a pontosított, kiegészített beszámítási kifogás nem késett el.
- [68] A VII.r. alperes – a Ptk. 5:10. § alapján, mint jogalap nélküli birtokos - a 2010-2014. években fűtéskorszerűsítéssel kapcsolatosan felmerült 3.596.593.-Ft., míg 2016. évben irodafelújítás miatt felmerült 1.508.124.-, avulással számolt összesen 5.104.717.- forint kiadása megtérítését kérte.

- [69] A tényelőadása szerint a 2010-2014. közötti években is - a 2015. március 1-jei szerződéssel azonos tartalmú - bérleti szerződés alapján használta az ingatlant, amely szerint azonban a bérlő a beruházásai ellenértékének elszámolására nem volt jogosult. A VII.r. alperes által felhívott szerződés tehát a 2010-2014. közötti bérleti időszakban elvégzett beruházások megtérítésének lehetőségét kizárta, ezért az erre hivatkozással előterjesztett 3.596.593.-Ft összegű beszámítási kifogás alaptalan.
- [70] Érvényes szerződés hiányában VII. r. alperes jogosult lett volna a 2016. évi beruházását az ingatlan tulajdonosaival szemben elszámolni, azonban az általa megjelölt, a felperesre eső, 754.062.- forint összegű költség csak szakértő bevonásával lett volna pontosítható és igazolható. A VII.r. alperes azonban ezirányú indítványát visszavonta, ezért a törvényszék a beszámítási kifogást egészében elutasította.
- [71] Az elsőfokú bíróság a késedelmi kamatról a Ptk. 6:48. § (1) bekezdése alapján döntött azzal, hogy a kamatfizetési kötelezettség kezdő időpontját az alperesenként figyelembe vett használati idő középátlagos időpontjától számította.
- [72] Figyelemmel arra, hogy a törvényszék az elsődleges kereseti kérelmet megalapozottnak ítélte, ezért a másodlagosan előterjesztett kártérítési igény vizsgálatát mellőzte.
- [73] Az I.r. és a VIII.r. alperesek - a külön előterjesztett, de azonos tartalmú - fellebbezéseikben az ítélet megváltoztatását, a velük szemben előterjesztett kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérték. Az álláspontjuk szerint az ítélet sérti a rPp. 220. § (1) és 221. § (1) bekezdését, valamint a Ptk. 1:3. § (1), 1:4. § (1) és (2), 5:1. § (1) és (2), 5:11. § (1) és (2), 5:13. § (2) bekezdésébe, és a hagyatéki eljárásról szóló 2010. évi XXXVIII. törvény 85. § (2) bekezdésébe ütközik.
- [74] Az I.r. és VIII.r. alperesek kifogásolták, hogy az elsőfokú bíróság – indokolás nélkül - figyelmen kívül hagyta, hogy a hagyatéki eljárásról szóló 2010. évi XXXVIII. törvény 85. § (1) bekezdéséből következően az örökös a hagyaték ideiglenes átadásának időtartama alatt a tulajdonosi részjogosítványok közül csak a birtoklás és a használat joga illeti meg, a hasznosításra és a hasznok szedésére nem tarthat igényt. Ezért a törvényszék tévesen alapította az ítéletét a Ptk. 5:13. § (2) bekezdésére, mivel ezt a hagyatéki eljárás speciális szabálya felülírja. A felperes tehát olyan tulajdonosi részjogosítvány, azaz a hasznosítás és hasznok szedésének joga alapján érvényesítette az igényét, amely őt - a hagyaték ideiglenes hatállyal történő átadásának időtartama alatt -, 2016. március 12. és 2018. április 10. közötti időszakban nem illette meg.
- [75] Az I.r. és VIII.r. alperesek hangsúlyozták, hogy az érintett ingatlan tényleges birtokosának a felperessel szemben nem ők, hanem a III-VI.r. alperesek, illetve a II.r. alperes tekintendő. Ugyanis a dolog feletti hatalom, mint a birtok alapvető fogalmi eleme nem csak a konkrét fizikai uralom gyakorlásával valósulhat meg.
- [76] Az általuk használt ingatlan hasznosítását, birtoklását a törvényes örökösök engedték át a II.r. alperes részére, aki ennek alapján részükre bérbe adta azt, a bérleti díjat pedig maradéktalanul megfizették. Az I.r. és VIII.r. alperesek álláspontja szerint ebből az következik, hogy az ingatlan feletti tényleges hatalmat a törvényes örökösök és a II.r. alperes gyakorolta, a hasznokat ők szedték be, ezért ők kötelesek azokkal a felperes felé elszámolni.
- [77] Az I.r. és VIII.r. alperesek álláspontja az volt, hogy az alperesek közti szerződések létrejöttek, azonban azok a végleges hagyatékátadó végzéssel hatálytalannak minősültek. A hatálytalanságból eredően a felperessel szemben a Ptk. 5:11. § alapján a jóhiszemű, jogalap

nélküli birtokos helyzetében vannak, és ezért fizetési kötelezettségük a felperes felé nincs, a felperes az igényét nem velük szemben érvényesítheti.

- [78] Az I.r. és VIII.r. alperesek sérelmezték, hogy a törvényes örökösök és a II.r. alperes visszatartották azt az információt, hogy az ingatlan tulajdoni helyzete bizonytalan A tulajdoni lapon tulajdonosváltozásra utaló bejegyzés nem volt. Nem számolhattak azzal, hogy nem az örökgyógy gyermekei lesznek az ingatlan tulajdonosai.
A felperes ezzel szemben kétségtelenül tudott az ingatlan alperesek általi használatáról, mivel az ingatlant a cégjegyzékbe telephelyként jegyezték be, másrészt az ingatlanon közvetlenül is feltüntették a bérlő cégek nevét, illetve a felperes maga is utalt arra, hogy a bérleti szerződéseket az otthonában fellelte.
A fentiek ellenére a felperes az igényét éveken keresztül nem jelentette be, és az igényérvényesítés megtörténte után sem igazolta a bérlők felé annak jogalapját.
Az I.r., VIII.r. alpereseknek azzal kellett szembenézniük, hogy a II.r. alperes súlyos jogkövetkezményt, azaz a bérleti szerződés felbontását helyezte kilátásba, ugyanakkor a felperes a tulajdonjogi igénye igazolására még igényérvényesítését követően sem csatolt bizonyítékot.
A fenti körülmények tehát alátámasztották az I.r. és VIII.r. alperes jóhiszeműségét, egyben rávilágítottak a felperes Ptk. 1:3. §-t, és 1:4. §-t sértő magatartására.
- [79] A III. és IV.r. alperesek az elsőfokú ítélet indokolásának megváltoztatását kérték akként, hogy a másodfokú bíróság mellőzze az ítélet 5. oldalának 3 bekezdéséből ([10] bekezdés) azon megállapítást, hogy a K.-I. Kft. és III-VI.r. alperesek 2018. június 13-án a 2015. március 1-jei bérleti és szivességi használatot biztosító szerződést felbontották.
Kérték mellőzni az ítélet [29] pontjában található azon megállapítást, hogy „a tulajdonostárs mellőzése a szerződésből a Ptk. 6:58. §-ára hivatkozással a szerződés létre nem jöttét eredményezte”. Kérték továbbá a teljes [29] pont mellőzését, mivel az valamennyi III-VI.r. alperesi hivatkozást érdektelennek tekint.
Kérték mellőzni az ítélet [31] pontjából azon megállapítást, hogy a „Kőhegy Invest Kft. bérbeadóként lépett fel az I., VII. és VIII.r. alperessel megkötött bérleti szerződésekben. Mivel ezen jogosultsága nem állt fenn, így bérbeadói jogosultsága sem lehetett, albérletbe nem adhatta az ingatlanokat.”
- [80] A III-IV.r. alperesek a Pp. 342. § (1) bekezdésének, a Ptk. 6:331. § (1) bekezdésének, 6:332. § (2) bekezdésének, a 6:334. § (1) bekezdésének, valamint a Ptk. 6:58. §-nak, a 6:59. § (1) bekezdésének, a 6:212. § (1) bekezdésének, az 5:78. § (2) bekezdésének, valamint az 5:82. § sérelmére hivatkoztak.
- [81] Kifogásolták, hogy az elsőfokú bíróság a K.-I. Kft. II.r. alperes perbenállása nélkül döntött abban a kérdésben, hogy a törvényes örökösök és a K.-I. Kft. között jött-e létre szerződés, és hogy ennek alapján megilleti-e a Kft-t a használati és a használatba adási jogosultság. A III-IV.r. alperesek álláspontja szerint a törvényszék túlterjeszkedett a kereseti kérelmen azzal, hogy a szerződés létrejötte kérdésében a szerződő fél nélkül döntött.
- [82] Kitértek arra, hogy a 2018. június 13-án kelt megállapodás csak a nevében tekinthető felbontó megállapodásnak, mivel ennek valós tartalma az, hogy a III-VI.r. alperesek a használat átengedését 2018. június 13-tól vonták vissza, és a megállapodást ekkor megszüntették.
- [83] A III - IV.r. alperesek azt állították, hogy a 2015. március 1-jén kötött használati szerződés a Ptk. 6:58. §-a és 59. § (1) bekezdése értelmében létező jogviszonyt hozott létre az azt aláíró felek között.

Kifejtették, hogy a Ptk. 6:331. § (1) bekezdése az egyik fél részére a használat biztosítását írja elő, amelynek a jogerős hagyatékátadó végzésig nem volt akadálya, a Ptk. 6:332. § (2) bekezdése azt az esetet, amikor harmadik személynek a bérlet a használatban akadályozó joga van, szavatossági kérdésnek és nem a szerződés létrejöttével kapcsolatos körülménynek tekinti.

- [84] A VII.r. alperes a fellebbezésében az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a felperes vele szemben előterjesztett keresetének elutasítását kérte.
- [85] A másodlagos fellebbezési kérelme az rPp. 252. § (2) és/vagy (3) bekezdései alapján az ítélet hatályon kívül helyezésére, és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítására irányult.
- [86] Rögzítette, hogy téves az elsőfokú bíróság azon ítéleti álláspontja, miszerint a VII.r. alperes bérleti szerződése - a Ptk. 6:331. § (1) bekezdése szerint - bérbeadói jogosultság hiányában érvényesen nem jöhetett létre, ezért a felperes a Ptk. 5:22. § alapján jogosult lett volna a perbeli ingatlanok öt megillető hányadát használni, amelynek hiányában használati díjra tarthat igényt az ingatlanokat ténylegesen használó I., VII. és VIII.r. alperesektől.
- [87] A Ptk. 6:107. § (1) bekezdése, valamint a 6:331. § (1) bekezdése együttes értelmezése alapján a VII.r. alperes kifejtette, hogy az ingatlan bérebe vagy albérletbe adásához nem szükséges a tulajdonosi minőség, elegendő, hogy a bérbeadó a birtokkal rendelkezzen, az alperesek pedig a bérleti szerződések megkötésekor a szolgáltatás tárgyával, azaz az ingatlanok birtokával ténylegesen rendelkeztek, azaz a III-VI.r. alperesek, mint birtokosok a szívésségi használatot átadhatták a II.r. alperesnek, aki azt tovább adhatta az I., VII-VIII.r. alpereseknek.
- [88] A VII.r. alperes felhívta az EBH. 1999.évi 96. számú döntést, amely kimondja, hogy amennyiben a szerződéskötéskor fennálló jogi okból származó lehetetlenség a teljesítési határidőig orvosolható, úgy a szerződés sem jogszabályba ütközés, sem a szolgáltatás lehetetlensége miatt nem tekinthető semmisnek.
A törvényes örökösök számára az ingatlanok tulajdonjogának megszerzésére a szívésségi használatot biztosító szerződés megkötésekor reális esély volt, az ingatlanok birtokba adása megtörtént, tehát a szerződés nem lehetetlen szolgáltatásra irányult. A szerződés csak a hagyatékátadó végzés teljes hatályúvá válásakor, azaz 2018. május 25-én lehetetlenült, addig függő jogi helyzet állt elő.
- [89] A VII.r. alperes - az EBH. 2005. évi 1308. számú jogesetre hivatkozással - kifejtette, hogy a függő jogi helyzet időtartamára a felperesnek a III-VI.r. alperesekkel, mint jogalap nélküli birtokosokkal kell elszámolnia a Ptk. 5:11. §-ban írtak alapján.
- [90] A II.r. alperes a saját birtoklását már a tényleges birtokos III-VI.r. alperesektől szívésségi használat címén származtatta (un. használati birtok), így nem minősül jogalap nélküli birtokosnak. 2018. május 25-ét követően azonban – mivel a III-VI.r. alperesek korábbi, az öröklési várományon alapuló tényleges birtoklása megszűnt - már a II.r. alperes tekinthető az ingatlanok jogalap nélküli birtokosának. A VII.r. alperes azonban mindvégig származtatott birtokkal rendelkezett, azaz jogcímes birtokos volt, így birtoklásának jogalapja mindvégig fennállt.
- [91] A VII.r. alperes fellebbezésében foglaltak szerint az elsőfokú bíróság által a használati díj fizetésre kötelezése jogcímeként felhívott Ptk. 5:22. §-ban foglaltakból nem következik, hogy amennyiben a tulajdonos nincs a dolog birtokában, akkor utóbb annak ezen időszakra eső hasznait követelheti. Erre vonatkozóan a Ptk. 5:11. §-ban foglaltak az irányadók.

- [92] Amennyiben tehát I., VII-VIII.r. alperesek jogalap nélküli birtokosnak minősülnek, akkor az 5:11. § alapján jelentősége van a jóhiszeműség kérdésének is, amit azonban az elsőfokú bíróság elmulasztott vizsgálni.
- [93] Az ítélet indokolásában foglaltakkal szemben tehát a perben nem annak van jelentősége, hogy a felperest – az örökgyó halálát követően - ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosként megilleti egyebek mellett a birtoklás, a használat és a hasznok szedésének joga, hanem annak van jelentősége, hogy a VII.r. alperes a fentiekről nem bírt tudomással, továbbá ellenszolgáltatás fejében jutott az ingatlan birtokába, ezért a Ptk. 5:11. § értelmében nem köteles – a per vele szembeni megindításáig – az elfogyasztott, vagy beszedni elmulasztott hasznok kiadására.
- [94] A VII.r. alperes a fellebbezésében számba vette a jóhiszeműségét alátámasztó körülményeket. E körben kiemelte, hogy az „ingatlan sajátos jogi helyzetére” (leterheltségére, perfüggőségére) utaló szerződéses kitételeket már a korábbi időszakokra vonatkozó bérleti szerződések is tartalmazták, ez azonban az ingatlanra bejegyzett végrehajtási jogokra, hitelezői igényekre utal, és nem az ingatlanok vitás tulajdoni helyzetére.
Hangsúlyozta, hogy a 2015. március 1-i szerződéskötéskor még a leszármazók – még kevésbé a VII.r. alperes - sem tudtak a felperes öröklési igényéről, ugyanis a hagyatéki eljárás még meg sem indult.
A VII.r. alperes a II.r. alperes 2016. június 27-i leveléig nem bírt tudomással az örökösök tulajdonjogi vitájáról. Ezen levélben pedig a II.r. alperes biztosította a VII.r. alperest arról, hogy a bérleti díjat ügyvédi letétbe helyezi, illetve a bérleti díj teljesítése hiányában jogkövetkezményeket helyezett kilátásba.
A VII.r. alperes jóhiszeműsége értékelése során nem hagyható figyelmen kívül, hogy a felperes a 2016. július 28-án írt felszólító leveléhez nem csatolta az ideiglenes hagyatékátadó végzést, azaz örökös minőségét nem igazolta. A VII.r. alperes utalt arra is, hogy az ítélet [28] bekezdése is azt tartalmazza, hogy a felperes csak 2016. február 9-én kelt ideiglenes hagyatékátadó végzés formájában rendelkezett először hatósági okirattal arról, hogy birtoklás iránti igénye lehet. A felperes tulajdonjogát az ingatlan nyilvántartás 2018. június 20. napjától tünteti fel.
- [95] A VII.r. alperes csatolta a II.r. alperes 2016. augusztus 5-i válaszlevelét, amelyben II.r. alperes szintén biztosította a VII.r. alperest a további bérlet lehetőségéről, illetve a bérleti díj bírói letétbe helyezéséről. Jelentősége van a VII.r. alperes jóhiszeműsége megítélése körében annak is, hogy a VII.r. alperes ugyanazzal a személlyel, azaz a II.r. alperes cégvezetőjével tárgyalt és kötött szerződést, akivel a korábban is.
- [96] Kiemelte a VII.r. alperes, hogy a 2016. július 28-i felszólító levél elküldését követően a felperes nem tette meg az elvárható jogi lépéseket - pl. a birtokvédelmi eljárás megindítása - az igényérvényesítése céljából. A BH+ 2016.16. (Kúria Pfv.I.20.939/2014.) számú jogeset felhívásával a VII.r. alperes arra hivatkozott, hogy a fenti körülményekre tekintettel alappal bízhatott abban, hogy a birtoklásának jogcíme rendeződik.
- [97] Kitért arra, hogy az elsőfokú bíróság a VII.r. alperes jóhiszeműségét bizonyító tényekre – a Ptk. 5:11. §-a, valamint a Pp. 3. § (3) bekezdése, 206. § (1) bekezdése és 221. § (1) bekezdése sérelmével - bizonyítást nem vezetett.
- [98] A VII.r. alperes számos eseti döntésre hivatkozással fejtette ki, hogy a használati díj iránti követelés a jóhiszemű jogalap nélküli birtokostól csak az igény perbeli érvényesítésétől, azaz a keresetlevél kézbesítésétől lehet megalapozott (BH+ 2013.458. - Kúria Pfv.I.21.590/2012., BH+ 2013.55. - Kúria Pfv.I.21.958/2011.), továbbá a használatból származó vagyoni előny elfogyasztott haszonnak minősül, aminek értékét a jóhiszemű birtokos a perindításig terjedő időre nem köteles megtéríteni (Kúria Pfv.21.678/2015/6. Pfv.21.597/2014/4., Pfv.21.436/2015/4., BH+ 2013.325. - Kúria Pfv.I.21.186/2012.).

- [99] A VII.r. felperes – a fentiek tükrében – rámutatott, hogy a felperes az igényét csak a Székesfehérvári Járásbíróság 2018. május 28-án kelt idéző végzésével együtt kézbesített keresetváltoztatásával érvényesítette.
- [100] A VII.r. alperes álláspontja tehát az volt, hogy használati díj megfizetésére elsődlegesen azért nem kötelezhető, mert jogcímmel rendelkezett az ingatlan használatára, másodlagos érvelése szerint pedig jóhiszeműen és ellenszolgáltatás fejében használta az ingatlant.
- [101] A VII.r. alperes álláspontja szerint a törvényszék tévesen utasította el a fűtőkorszerűsítéssel, illetve irodafelújítással felmerült költségei megtérítésére irányuló beszámítási igényét.
- [102] Azt nem vitatta, hogy a fűtőkorszerűsítési munkálatok időszakára vonatkozó bérleti szerződés kizárta a beruházások megtérítését, azonban állította, hogy az általa bérelt ingatlan a rendeltetésszerű használat kritériumainak nem felelt meg, ezért a fűtés üzemképessé tétele nem volt mellőzhető. Erre tekintettel az rPtk. 427. § (3) bekezdése, vagy 306. § (1) bekezdés b) pontja alapján a fűtőkorszerűsítés érdekében a bérleményre fordított szükséges kiadásai megtérítését kérte.
- [103] A Ptk. 5:10. § (1) bekezdés alapján a 2016 évi irodafelújítás költségeinek megtérítésére is igényt tartott. Arra hivatkozott, hogy P.Z. tanú a beruházás szükségességét, indokoltságát igazolta.
- [104] Mivel azonban a felújítás költségeit az ingatlan hasznai nem fedezték, ugyanis a II.r. alperes részére a bérleti díjat megfizette, ezért az 5:10. § (2) bekezdése alapján ezen kiadások megtérítését akkor is alappal kérheti, ha ezek nem szükséges, hanem hasznos költségeknek tekintendők.
- [105] Figyelemmel arra, hogy a VII.r. alperes olyan költségek megtérítését kérte, melyeket számlával igazolt, indokolatlan és értelmezhetetlen, hogy az elsőfokú bíróság a szakértő kirendelésének hiányára hivatkozással utasította el a beszámítási igényét.
- [106] A VII.r. alperes a másodlagos, azaz a hatályon kívül helyezésre irányuló fellebbezési kérelmét arra alapította, hogy az ítélet nem tartalmazza, a bíróság mely jogszabály alapján ítélte megalapozottnak a használati díjat, így a törvényszék az indokolási kötelezettségének sem tett eleget.
- [107] Az elsőfokú bíróság a releváns Ptk. szerinti tényállási elemek tekintetében nem adott az rPp. 3. § (3) bekezdése szerinti tájékoztatást, és bizonyítás sem vezetett ezen körülményekre, köztük a VII.r. alperes jóhiszeműsége kérdésére.
- [108] Nem adta okát a törvényszék, hogy a VII.r. alperes által felhozott, több precedens értékű kúriai határozattól mely okok miatt tért el.
- [109] A felperes az I.r. és VIII.r. alperesek fellebbezéseire tekintettel előterjesztett – azonos tartalmú - fellebbezési ellenkérelmeiben az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.
- [110] Rámutatott, hogy az I., VII., és VIII.r. alperesek az rPp. 51. § c) pontja szerinti pertársaságot alkotnak, ezért a Pp. 53. § (1) bekezdése értelmében egyik pertárs cselekménye vagy mulasztása sem szolgálhat a többi pertárs előnyére vagy hátrányára.
- [111] Az I., VII. és VIII.r. alperesekkel szemben előterjesztett elsődleges kereseti kérelem tekintetében az alperesek nem alkotnak kényszerű pertársaságot, ezért az I.r., valamint a VIII.r. alperesek fellebbezése csak az őket érintő ítéleti rendelkezések megváltoztatására irányulhat, továbbá nem terjedhet ki az ítélet egészének hatályon kívül helyezésére.
- [112] Az elsőfokú ítélet [28]-[33] bekezdéseiben kifejtett jogi érvelést összefoglalva a felperes rámutatott, hogy az I.r. és a VIII.r. alperesek nem kifogásolták az ott rögzített ténybeli és jogi

indokolást, és nem támadták a törvényszék azon megállapítását, amely szerint a 2015. március 1-jei szerződés létre nem jöttnek minősül, mivel annak megkötésében a felperes, mint tulajdonostárs nem vett részt.

- [113] Az I.r. és VIII.r. alperesek azonban adósok maradtak annak kifejtésével, hogy a szerződés – az ítéletben írtakkal szemben - miért minősül létrejöttnek, ezért a jogi érvelés tekintetében hiányos fellebbezéseik alkalmatlanok az azokkal elérni szándékozott joghatás kiváltására.
- [114] Kiemelte, hogy az I.r. alperes a Székesfehérvári Törvényszék előtt lefolytatott törvényességi eljárásban (Cgt.1124/2016/7. szám alatti 2016. december 14-i beadványában) elismerte, hogy tudott a III-VI.r. alperes és a felperes közötti örökösödési jogvitáról.
- [115] Az I.r., VIII.r. alpereseknek az általuk 2015. március 1-én aláírt szerződések számtalan ellentmondását - köztük az ingatlan sajátos jogi helyzetére vonatkozó kitételeket, a szívességi használat tartalmát, okát, továbbá az örökgyógy halálára tekintettel a bérbeadó jogosultságát - vizsgálniuk kellett volna. Kellően gondos eljárás mellett megelőzhető volt a kétszeres fizetést.
- [116] Az I.r. és VIII.r. alperesek jóhiszeműségét megkérdőjelezi, hogy az örökgyógy haláláról való tudomásszerzést követő huzamosabb idő elteltével szerződtek a III-VI.r. alperesekkel anélkül, hogy jogutódi minőségük igazolását kérték volna, valamint az öröklési vitáról tudva, a 2016. júniusi felszólítás ellenére, továbbra is a II.r. alperes felé teljesítettek.
- [117] Rámutatott a felperes, hogy a Ptk. nem ellentétes a hagyatéki eljárásról szóló 2010. évi XXXVIII. törvény 85. §-ának I.r. és VIII.r. alperes által felhívott rendelkezésével.
- [118] Az ideiglenes hagyatékátadó végzés alapján az örökös jóhiszemű birtokosként használhatja az ingatlan, a jóhiszemű, jogalap nélkül használó birtokos pedig a Ptk. 5:11. § (2) bekezdése szerint nem felel a beszedni elmulasztott hasznokért.
- [119] A felperes leszögezte továbbá azt is, hogy – a fentieken túl - nem minősül jogalap nélküli birtokosnak, mert a birtokláshoz való jogát megalapozza az ideiglenes hagyatékátadó végzés.
- [120] A felperes érvelése szerint a Ptk. VI. fejezete alapján a jóhiszemű birtokost megilleti a használat joga, amely nem különíthető el a hasznosítás és a hasznok szedésének jogától. Ezért az ideiglenes hagyatékátadó végzés alapján nem csak használhatta, hanem hasznosíthatta is az ingatlanokat. Megjegyezte a felperes azt is, hogy az I.r. és VIII. r. alperesek vitatják, hogy a hasznosítás és a hasznok szedésének joga a tulajdonos felperest illeti, azonban nem adnak magyarázatot arra, hogy a tulajdonos hiányában ez a jogosultság kit illet meg.
- [121] A felperes álláspontja szerint a III-VI.r. alperesek az ingatlan hasznait szedték, de az I., VII. és VIII.r. alperesek voltak az ingatlan tényleges használói.
- [122] A felperest azonban megillette a használat joga, 2018. április 10-től pedig minden a tulajdonjoghoz tartozó részjogosítvány is.
- [123] A VII.r. alperes fellebbezésével összefüggésben a felperes az ítélet helybenhagyását kérte.
- [124] A felperes – a VII.r. alperes fellebbezésére tekintettel előterjesztett ellenkérelmében is - hivatkozott az I.r. és VIII.r. alperesekkel összefüggésben már kifejtett, a rPp.51.§. (1) bekezdés c) pontjára, és 53.§. (1) bekezdésére alapított érvelésére. Ennek alapján rámutatott, hogy a VII.r. alperes is csak az ítélet őt érintő rendelkezései tekintetében kérheti a kereset elutasítását, illetve az ítélet hatályon kívül helyezését.
Az ítélet jogi indokolásának [28]-[33] bekezdéseire hivatkozással megismételte, hogy a tulajdonostárs mellőzése a 2015. március 1-jei szerződésből annak létre nem jöttét

eredményezte, ugyanakkor örökösként és tulajdonosként 2014. július 14-től kezdődően jogosult volt az ingatlan tulajdonjogával összefüggő részjogosítványok gyakorlására, azaz az ingatlant használni, hasznosítani és a hasznait szedni. Az alperesek jöhizemű birtoklásra vonatkozó jogi védekezése irreleváns.

- [125] A felperes cáfolta a VII.r. alperes - fellebbezésében tett – azon állítását, hogy 2015. március 1-jén a korábbi bérleti, albérleti szerződések „folyományaként” az ingatlan birtokában volt. A VII.r. alperes ennek jogalapját nem jelölte meg, és azt sem, hogy ennek milyen joghatást tulajdonít.
Álláspontja szerint a VII.r. alperes fellebbezésében felhívott Ptk. 6:107. § (1) bekezdése a jelen esetben nem alkalmazható. Hangsúlyozta, hogy a III-VI.r. alperesek a későbbiekben sem szerezték meg az ingatlant érintő rendelkezés jogát, ezért a 2015. március 1-jén a VII.r. és a II.r. alperesek között aláírt szerződés még abban az esetben is érvénytelen lenne, amennyiben létrejöttek minősült volna.
- [126] Kifejtette, hogy a VII.r. alperes által meghivatkozott EBH. 2005. 1308. számú elvi határozat éppen az ítéleti álláspontot támasztja alá. A felhívott döntés konklúziójaként a felperes azt emelte ki, hogy a III-VI.r. alperesek az öröklési szerződés érvénytelensége iránt indított keresetük elutasításának időpontját követően, de a 2015. március 1-jén történt nyilatkozattétel időpontjára visszaható hatállyal nem rendelkezhetek az ingatlan használatának és hasznosításának kérdésében, ezért a VII.r. alperes által kötött bérleti szerződés létre sem jött.
- [127] A felperes rögzítette, hogy a törvényszék a Ptk. 5:13. § (2) bekezdését konkretizáló 5:22. §-át hívta fel a használati díj fizetési kötelezettség megállapításakor. A perbeli ingatlanhányadok hasznait a marasztalt alperesek által fizetendő használati díj jelenti.
- [128] A III-IV.r. alperesek fellebbezésével összefüggésben a felperes az ellenkérelmében az ítélet helybenhagyását kérte.
- [129] A felperes arra hivatkozással vitatta a III-IV.r. alpereseknek az I., VII., VIII.r. alpereseket marasztaló ítélet elleni fellebbezési jogosultságát, hogy az elsődleges kereseti kérelem nem érinti a III-IV.r. alpereseket, tehát az elbírált kereseti kérelem vonatkozásában nem minősülnek félnek.
A fellebbezésben foglaltakat érdemben azzal cáfolta, hogy a törvényszék a felek szóhasználatát vette át, amikor az ítélet [10] bekezdésében a 2018. június 13-ai szerződés felbontását rögzítette. Sem az ítélet rendelkező részére, sem az indoklására ennek érdemi kihatása nincs.
- [130] Kifejtette, hogy tévesen állítják a III-IV.r. alperesek, hogy a törvényszék a III - VI.r. és a II.r. alperesek között 2015. március 1-jén kelt szerződés létre nem jöttének az ítélet indoklásában való rögzítésével a kereseti kérelmen túlterjeszkedett. E körben utalt a 2/2010.(VI.28.) PK. véleményre, amelyből az állapítható meg, hogy a bíróságnak elsődlegesen a szerződés létrejöttét kell vizsgálnia, és ezt követően kell az érvényesség kérdésében állást foglalnia. Hivatkozott a Ptk. 6:88. §-ára, amelyből az következik, hogy amennyiben valamennyi fél perben állása nélkül figyelembe vehető a szerződés semmissége, úgy nyilvánvalóan a szerződés létre nem jötté is megállapítható.
- [131] Végül a III-IV.r. alpereseknek az ítélet [31] bekezdését érintő fellebbezése körében arra utalt, hogy a törvényszék a Ptk. 7:87. §-a alapján helytállóan állapította meg, hogy a szívességi használatot biztosító szerződés - a III-VI.r. alperesek tulajdonosi minősége hiányában - nem jött létre. Az indokolás támadott része tehát helyes megállapítást tartalmaz.

- [132] Az I., III.r., IV.r., VIII.r. alperesek fellebbezése alaptalan, a VII.r. alperes fellebbezése a beszámítási kifogást érintően részben megalapozott, azt meghaladóan alaptalan.
- [133] A fellebbezési eljárás kereteinek meghatározása körében az ítélőtábla előre bocsátja, hogy - a felperes ezt vitató érvei ellenére - a III-IV.r. alperesek az elsőfokú ítélettel szemben fellebbezési jogosultsággal rendelkeznek, és az ítélet indokolását érintő fellebbezésük érdemi felülbírálatának van helye.
- [134] A polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (rPp.) keresethalmazatra vonatkozó szabályai nem zárják ki a fél személye vonatkozásában egymással eshetőleges vagy vagylagos viszonyban álló kereset (látszólagos személyi keresethalmazat) előterjesztését. A felperes csupán másodlagosan terjesztett elő kereseti kérelmet III.-IV.r. alperesekkel szemben, akik azonban félként a rPp. 233. § (1) bekezdése alapján - korlátozó rendelkezés hiányában - attól függetlenül jogosultak önálló fellebbezés benyújtására, hogy az elsőfokú ítélet rájuk nézve rendelkezést nem tartalmaz. A fellebbezésük elutasításának eljárásjogi feltételei tehát nem állnak fenn.
- [135] Az ítélőtábla - az elsőfokú ítélet érdemi felülbírálata során – a fellebbezési kérelmek és ellenkérelmek korlátai között eljárva megállapította, hogy a törvényszék a felperes elsődleges kereseti kérelmének elbírálása körében a szükséges bizonyítást lefolytatta, a peradatok okszerű mérlegelése alapján helyes tényállást állapított meg, és az arra alapított jogi következtetései is – a VII. rendű alperes beszámítási kifogásának teljes elutasítását kivéve – érdemben helytállóak.
- [136] Az ítélőtábla az elsődleges kereseti kérelem tárgyában hozott ítéleti rendelkezések indokaival részben egyetértett, a fellebbezésben kifejtettekre tekintettel azonban azokat - az alábbiak szerint - kiegészíti, illetve részben módosítja.
- [137] Az elsőfokú bíróság helyesen indult ki abból, hogy a felperes az örökhagyó halálával a Ptk. 7: 87. §-ában foglaltak alapján öröklés jogcímén a törvény erejénél fogva megszerezte a hagyatékot. Ebből következően tulajdonosként a Ptk. 5: 13. § (2) bekezdése értelmében megillette őt a birtoklás, a használat, a hasznosítás, a hasznok szedésének és a rendelkezésnek a joga.
- [138] A felperes ez utóbbi tulajdonosi részjogosítványát a hagyatéki eljárásról szóló 2010. évi XXXVIII. törvény 85. § (2) bekezdése – ahogy azt a törvényszék az ítélete [28] bekezdésének utolsó mondatában kifejtette – részben ugyan korlátozza, ennek keretében azonban csak a perbeli ingatlanok elidegenítését és megterhelését nem teszi lehetővé. Az I.r. és VIII. rendű alperes fellebbezési érvelésével szemben tehát a felperest tulajdonosként a birtoklás, a hasznosítás, és a használat joga megillette.
- [139] Az ítélőtábla itt tér ki arra, hogy alaptalanul kifogásolták az alperesek, hogy a fenti érveik tekintetében a törvényszék nem tett eleget az indokolási kötelezettségének.
- [140] A kifejtettek értelmében tehát megállapítható, hogy a III-VI.r. alperes törvényes örökösök, mint álörökösök nem voltak jogosultak rendelkezni az érintett ingatlanok hagyatékba tartozó tulajdoni hányadának használatáról, hasznosításáról.
- [141] A felperest, mint örököst megillető jogosultságokkal kapcsolatosan fentebb már kifejtettek - az alperesek által kötött szerződések létrejöttének, érvényességének minősítése nélkül, így a K.-I. Kft. perbenállása hiányában is - alkalmasak azon perdöntő felperesi álláspont alátámasztására, hogy az alperesek egyike sem rendelkezett érvényes jogcímmel a per tárgyát képező ingatlanhányadok birtoklása, használata, illetve ennek átengedése tekintetében.
- [142] A K.-I. Kft. perben állásának hiányára tehát a III-IV. r alperesek a fellebbezésükben - a III-VI.r. és a Kft. közti szerződések létre nem jöttére alapított ítéleti érvelés cáfolataként - azért hivatkoznak alaptalanul, mivel a jelen esetben a per tárgyát nem az alperesek egymás közti, a

szerződéseikkel alakítani kívánt jogviszonyuk képezte.

- [143] A perben annak van jelentősége, hogy III-VI.r. alperesek – örökösi/tulajdonosi minőségük hiányában – az ingatlanhányadok birtoklásának, használatának hasznosításának jogával nem rendelkeztek, ezért ezen jogosultságok a K. I. Kft., és ezen keresztül az I.r., VII.r., VIII.r. alperesek részére való átengedésére sem volt jogi lehetőség.
- [144] A fentiek mellett az ítélet tábla a VII.r. alperes Ptk. 6: 107. § (1) bekezdésével kapcsolatos érvelésére tekintettel rámutat arra, hogy a hivatkozott jogszabályi rendelkezés helyes értelme az, hogy a szerződés nem minősíthető lehetetlen szolgáltatásra irányulónak önmagában azért, mert annak megkötésekor a kötelezett nem rendelkezik a szolgáltatás tárgyával. A perbeli esetben azonban nem csak a szerződés megkötésekor, hanem később sem váltak a III-VI. r. alperesek, mint álörökösök a szolgáltatás tárgya, azaz az ingatlanhányadok tekintetében rendelkezésre jogosultakká.
- [145] Az elsőfokú bíróság helytállóan foglalt állást akként, hogy a cégbírósi eljárásban a telephely használati jogosultság igazolására benyújtott nyilatkozat a felperessel szemben nem teremt jogi alapot az alperesek számára az ingatlanhányadok használatára. Az e körben kifejtett helytálló indokok (elsőfokú ítélet [30] bekezdés) megismétlését az ítélet tábla mellözi.
- [146] A kifejtettek alapján megállapítható, hogy az I.r. a VII. r. és VIII.r. alperesek jogalap nélküli birtokosként használták a felperes tulajdonában álló ingatlan hányadokat.
- [147] A jogalap nélküli birtoklási helyzet nem teremt önálló jogcímet a dolog használatára és hasznainak szedésére.
- [148] A Ptk. 5:10. §-a a jogalap nélküli birtokos által érvényesíthető megtérítési igények és gyakorolható elviteli jog, míg a Ptk. 5:11. §-a a jogalap nélküli birtokossal szemben a dolog használatával, illetve a dologban bekövetkezett károkra kapcsolatosan érvényesíthető igények körében irányadó rendelkezéseket tartalmaz. Ezen jogszabályi előírások azonban – ahogy arra az elsőfokú bíróság helytállóan rámutatott (elsőfokú ítélet [29] bekezdés) -, legfeljebb a VII. rendű alperes által érvényesített beszámítási kifogás körében bírhatnak relevanciával.
- [149] Az ítélet tábla rámutat arra, hogy a felperesnek az ingatlanhányadait ténylegesen használó I.r., VII. rendű és VIII. rendű alperesekkel szemben érvényesített használati díj iránti követelésének a jogalapját a Ptk. 6:579 - 6:582. §-ának a jogalap nélküli gazdagodásra irányuló szabályai teremtik meg.
- [150] A VII. rendű alperes fellebbezésében citált számos kúriai döntéssel szemben (BH+2013.458.-Kúria Pfv.I. 21.590/2012., BH+2016.16.-Kúria Pfv.I. 20.939/2014., Kúria Pfv. 21.678/2015/6.) a jogalap nélkül birtokolt dolog használati díja nem a dolog egyfajta – elfogyasztott – hasznaként minősíthető, tehát a használati díj iránti követelés nem a Ptk. 5: 11. §-ának a hasznok kiadására és a károk viselésére irányuló szabályai szerint bírálendő el. Ezen rendelkezés ugyanis az idegen, jogalap nélkül birtokolt dolog használatának egyéb járulékos kérdéseit hivatott csak rendezni.
- [151] A Ptk. 5: 11. §-ának rendelkezései nem érintik azt, hogy a jogalap nélküli birtokos a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint köteles kiadni, illetve megtéríteni azt, amivel a jogos birtokos rovására jogalap nélkül gazdagodott, ideértve a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint fizetendő használati díjat is (A Polgári Törvénykönyv magyarázatokkal, szerkesztő: Vékás Lajos, Complex Wolters Kluwer Kiadó, a Ptk. 5: 11. §-hoz fűzött magyarázat).
- [152] A jogalap nélküli gazdagodás megtérítése iránti kötelezettség a jogalap nélkül birtokolt dolog

használatának ellenértékét jelenti (uj.jogtar.hu: Nagykommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez, szerkesztette: Vékás Lajos / Gárdos Péter, a Ptk. 5: 11. §-hoz fűzött magyarázat).

- [153] A kifejtettekből következően nem helytálló a VII. rendű alperes azon fellebbezési érvelése, hogy a jóhiszemű birtokos csak attól az időponttól kezdve kötelezhető használati díj fizetésére, amikor a birtoklásra jogosult a birtokot a bíróság előtt visszakövetelte.
- [154] Helytállóan foglalt állást az elsőfokú bíróság akként, hogy – a VII. rendű alperes által érvényesített beszámítási kifogás elbírálásától eltekintve – a perben nincs relevanciája az I.r., VII. r. és a VIII. r. alperesek jó- vagy rosszhiszeműségének. Amennyiben tehát a jogalap nélküli gazdagodás jogszabályi feltételei a felperes és az I.r., a VII. r., valamint a VIII. r. alperesek viszonyában fennállnak, úgy jóhiszeműsügre tekintet nélkül használati díj fizetésére kötelesek.
- [155] A jogalap nélküli gazdagodás jogszabályi feltételeinek bekövetkeztét a felperesnek az I.r., a VII. r. és a VIII. r. alperesekkel szemben fennálló, kötelmi, relatív hatályú, azaz a gazdagító és a gazdagodó közti jogviszony keretei között kell vizsgálni. Erre tekintettel a felperes használati díj iránti igényével szemben nem foghat helyt az az alperesi védekezés, hogy az ingatlanok használatával azért nem gazdagodtak, mert a használatukért harmadik személy (Kőhegy Invest Kft.) részére bérleti díjat fizetnek. Kétséget kizáróan megállapítható ugyanis az, hogy az ingatlanhányadok használatával a felperes rovására - a relatív jogviszony keretei között - jogalap nélkül vagyoni előnyhöz jutottak.
- [156] Az I.r., a VII. rendű és a VIII. rendű alpereseket a Ptk. 6: 579. § (2) bekezdése sem nem mentesíti a visszatérítési kötelezettség alól, hiszen a felperes ingatlanának használatában megnyilvánuló vagyoni előnytől nem estek el, a harmadik személynek fizetett bérleti díj nem minősíthető ezt megalapozó körülményként. A bérleti díjak I.r. VII.r. és VIII.r. alperesek általi teljesítésének a harmadik személlyel fennállt jogviszonyuk keretei között lehetne relevanciája.
- [157] Mivel a felperesi ingatlanhányadok használatában megnyilvánuló vagyoni előny természetben nem szolgáltatható vissza, így az I.r., VII. r. és a VIII. r. alperesek a Ptk. 6: 580. § alapján annak – sem az elsőfokú, sem a másodfokú eljárásban nem vitatott – értékét kötelesek megtéríteni a felperes javára.
- [158] A VII. rendű alperesnek, mint jogalap nélküli birtokosnak a felperesi ingatlan hányadra fordított kiadásai megtérítése iránt előterjesztett beszámítási kifogása a Ptk. 5: 10. § (1) és (2) bekezdése alapján bírálendő el.
- [159] A VII. rendű alperes az örökhagyó halálát megelőző időszakban a tőle származtatott jogcím alapján birtokolta az ingatlanhányadot, a bérleti szerződésben a beruházások ellenértékének megtérítésére irányuló igényt a szerződő felek kizárták, ezért a VII.r. alperes - a törvényszék helyes indokolása értelmében - erre az időszakra igényt alappal nem érvényesíthet.
- [160] A 2016. év elején végzett beruházások tekintetében VII. rendű alperes jóhiszemű jogalap nélküli birtokosnak minősül, így a ráfordításainak a felperes tulajdoni hányadára eső részét (felét) jogosult vele szemben érvényesíteni, függetlenül attól, hogy azok szükséges költségek, vagy a hasznokkal nem fedezett hasznos költségek minősülnek-e (Ptk. 5: 10. § (1) és (2) bekezdés).
- [161] Helytállóan hivatkozott a VII. rendű alperes a fellebbezésében arra, hogy a felhívott rendelkezés értelmében nem a beruházások esetleges értéknövelő hatását, hanem az arra fordított költségeit követelheti, ezért a beruházások értéknövelő hatásának meghatározására ingatlanforgalmi szakértői bizonyítás lefolytatására nem volt szükség.

- [162] A felperes 300.000 Ft-ot meghaladóan (85.sz. jkv.) vitatta a követelésösszszerűségét, azonban Pócsik Zoltán tanúvallomása, a csatolt építési szerződés és számla (59/5. irat), valamint nyilatkozat (82/1.irat) megfelelően igazolják a kiadásokösszszerűségét, erre tekintettel a VII.r. alperes által a 2016. évi irodafelújítás költségeként igényelt 1.508.124.- forint (80.irat) összeg felperesi tulajdoni hányaddal arányos 1/2 része, azaz 754.062.- Ft erejéig a beszámítási kifogás megalapozott.
- [163] A VII.r. alperes fellebbezésében foglaltakkal szemben a felperes elsődleges keresetének elbírálásához szükséges valamennyi peradat rendelkezésre állt, sem a bizonyítás megisméltésének, sem a kiegészítésének szükségessége nem merült fel, és az ítélet indokolása sem tartalmaz olyan súlyú hiányosságokat, amely annak hatályon kívül helyezését megalapozhatná.
- [164] Az elsőfokú bíróság a VII.r. alperes által felhívott kúriai döntésektől való eltérést érintő, valamint a használati díj megállapításával kapcsolatos indokokat teljeskörűen nem fejtette ki, azonban ezen hiányosságot a másodfokú bíróság a fentiekben pótolta.
- [165] A Pp. 3. § (3) bekezdésében foglaltak esetleges - részbeni - elmulasztása önmagában nem alapozza meg az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését. Erre csak abban az esetben kerülhetne sor, ha a mulasztás miatt elmaradt volna valamely, a per eldöntése szempontjából releváns tény bizonyítása, amely azonban a jelen esetben nem volt megállapítható.
- [166] A III.r.-IV.r. alperesek által előterjesztett, az ítélet indokolásának [10], [29] és [31] bekezdéseit érintő fellebbezés is alaptalan.
- [167] Az ítélet tábla kiemeli, hogy a jelen per tárgya nem az I.r., VII. r. és VIII. r. alperesek és a Kőhegy Invest Kft. közötti jogviszony megszűnésének minősítése volt, ennek a jogvita elbírálása szempontjából nincs jelentősége. Az elsőfokú bíróság az ítélete tényállásának [10] bekezdésében pusztán rögzítette a szerződés felbontásának tényét a felek által használt jogi terminológiának megfelelően, az alperesek közti jogviszony megszűnésének minősítése nélkül.
- [168] Az ítéleti indokolás [29] és [31] bekezdésében írtak mellőzésének érdemi elbírálására a pusztán az indokolással szemben benyújtott fellebbezés keretei nem adnak eljárásjogi lehetőséget.
- [169] Az elsőfokú bíróság helytállóan foglalt állást abban a kérdésben, hogy a felperes és az alperesek között nem jött létre olyan tartalmú szerződés, melyben bármelyik alperes részére a felperesi ingatlanhányadra vonatkozóan a birtoklásra, használatra, hasznosításra, az azzal való rendelkezésre vonatkozó jogosultságot biztosított volna. Ebből következően helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az alperesek jogszerű birtokosok voltak.
- [170] Ez a jogi álláspont képezi az elsőfokú bíróság érdemi döntésének közvetlen jogi indokát, alapját, így ez nem tehető vitássá a kizárólag az indokolás megváltoztatására irányuló fellebbezésben. Az indokolás fellebbezési petíció szerinti megváltoztatása vagy mellőzése ugyanis az ítéletet megalapozatlanná, indokolatlanná tenné, megbontaná a rendelkező rész és annak ténybeli és jogi alátámasztására szolgáló indokolás szerves egységét, koherenciáját.
- [171] Az ítélet tábla a kifejtettek tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletének megfellebbezett rendelkezéseit részben, - a VII. rendű alperes beszámítási kifogásának részben helyt adva - a rPp. 253.§. (2) bekezdése alapján megváltoztatta, egyebekben helyben hagyta.
- [172] Az I.r., III-IV.r. és VIII.r. alperesek fellebbezése eredménytelen, míg a VII.r. alperes fellebbezése - a beszámítási kifogás részleges megalapozottságára tekintettel - 6 %-ban vezetett eredményre.
- [173] Az ítélet tábla a VII.r. alperes kismértékű pernyertességére tekintettel az általa a felperes javára fizetendő elsőfokú perköltség összegét 567.200.-Ft-ról 500.000.- Ft-ra, míg az állam javára

fizetendő feljegyzett kereseti illeték összegét 492.000.-Ft-ról 462.000.-Ft-ra csökkentette azzal, hogy a rPp. 81.§. (1) bekezdése alapján a felperesre eső 30.000.-Ft feljegyzett kereseti illeték – a felperes személyes költségmentességére tekintettel – a 6/1986. (VI.26.) IMr. 13-14.§ szerint az állam terhén marad.

- [174] Az ítélet tábla az eredménytelenül fellebbező I.r., III.-IV.r. és VIII.r. alpereseket a rPp.78.§. (1) bekezdése alapján személyenként kötelezte - a 32/2003. (VIII.22.) IMr. 3.§. (2) bekezdés a) és b) pontja, valamint (5) bekezdése alapján megállapított - a rendelkező részben írt összegű ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség felperes részére való megfizetésére azzal, hogy az általuk lerótt fellebbezési illeték viselésére is – a fellebbezési eljárásban esetlegesen felmerült egyéb költségekkel együtt – maguk kötelesek.
- [175] A VII.r. alperes a rPp. 81.§. (1) bekezdés alapján a fellebbezése kismértékű eredményességére tekintettel az általa lerótt fellebbezési illeték megtérítésére tarthat igényt 58.761.-Ft erejéig, amellyel az ítélet tábla a VII.r. alperes által a vele szemben 94%-ban pernyertes felperesnek fizetendő – a felhívott rendelet szerint számított - másodfokú perköltség összegét csökkentette.

Győr, 2022. február 25.

Dr. Maurer Ádám sk.
a tanács elnöke

Dr. Sarmon Hedvig sk.
előadó bíró

Dr. Mészáros Zsolt sk.
bíró