

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

ítélete

Az ügy száma: Gfv.V.30.185/2025/11.

A tanács tagjai: Dr. Suba Ildikó a tanács elnöke

Dr. Varga Edit előadó bíró

Dr. Csesznok Judit Anna bíró

Dr. Puskás Péter bíró

Dr. Tánczos Rita bíró

A felperes: felperes neve

(felperes címe)

A felperes képviselője:

felperes képviselőjének neve

(felperes képviselőjének címe;

ügyintéző: Dr. Tóth Zoltán Mátyás ügyvéd)

Az alperes: alperes neve

(alperes címe)

Az alperes képviselője:

alperes képviselőjének neve

(alperes képviselőjének címe;

ügyintéző: Dr. Kovátsits László ügyvéd)

A per tárgya: tulajdonjog megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

felperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma:

Fővárosi Ítéltábla

14.Gf.40.283/2024/7/II.

Az elsőfokú bíróság és határozatának száma:

Budapest Környéki Törvényszék

13.G.40.154/2024/4.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 9.652.000 (kilencmillió-hatszázötvenkétezer) forint összegű felülvizsgálati eljárási költséget, valamint a Magyar Államnak az esedékesség napjáig az állami adó- és vámhatóság illetékbevételi számlájára 3.500.000 (hárommillió-ötszázezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket. A felülvizsgálati eljárási illeték megfizetése a jelen határozat jogerőre emelkedését követő 60. napon válik esedékessé.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperes vállalkozó és a perben nem álló megrendelő között 2021. július 26-án vállalkozási szerződés jött létre a megrendelő által az alperes tulajdonában álló perbeli ingatlanon haszonbérleti szerződés alapján működtetett ... fejlesztésére. A szerződő felek 2022. március 11-én kelt közös nyilatkozata értelmében a felperes a szerződés szerinti munkálatok 95%-át elvégezte, az alperes azonban a ... forint és ... forint összegű számlatartozását és a vállalkozói díj címén fennálló további ... forint összegű tartozását nem egyenlítette ki. A megrendelő kijelentette, hogy a tartozás kifizetéséig a szerződés teljesítése során létrejött felépítményeken a felperes tulajdonjoga fennáll. Ilyen előzmények után 2022. július 4-én került sor a munkaterület megrendelő részére történő visszaadására, azóta az ingatlant a megrendelő birtokolja.

[2] A megrendelő és az alperes tulajdonos között 2019. január 1-jét létrejött és 2021. január 1-jén módosított haszonbérleti szerződés értelmében az alperes hozzájárult, hogy a megrendelő/haszonbérelő az ingatlanon beruházásokat és felújítást végezzen a tervezett ... kialakítása érdekében, azzal, hogy amennyiben a beruházás önálló építmény kialakításával jár, az a haszonbérelő tulajdonába kerül, a szerződéskötés előtt vagy azt követően az alperes által épített létesítményekre azonban sem tulajdoni, sem megtérítési igénye nem lehet.

A felperes kerete, az alperes ellenkérelme

[3] A felperes keresetében elsődlegesen ... arányú tulajdoni igényt érvényesített az alperessel szemben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:68. § (1) bekezdése alapján hozzáépítés címén, előadva, hogy a saját költségen kivitelezett beruházásai az alperes ingatlanán ilyen arányban keletkeztettek közös tulajdont. Másodlagos keresete a közös tulajdon megszüntetésére irányult, míg harmadlagosan – az elsődleges és a másodlagos kereset elutasítása esetére – jogalap nélküli gazdagodás címén kérte az alperes kötelezését ... forint értéknövekmény megfizetésére a Ptk. 6:579. §-a és 6:580. §-a alapján. Harmadlagos keresetének indokai szerint az általa finanszírozott beruházás az alperes tulajdonában álló ingatlan értékének ... forint összegű növekedését eredményezte, amelyhez az alperes jogcím nélkül jutott, közöttük ugyanis semmilyen megállapodás nem jött létre. Mindezek miatt esetükben a jogalap nélküli gazdagodás szubszidiárius szabálya az értéknövekmény megtérítésének az alapja.

[4] Az alperes a kereset elutasítását kérte. A harmadlagos kereset tekintetében arra hivatkozott, hogy a felperes vállalkozói szerződés keretében végezte a munkálatokat, erre tekintettel az alperes sem jogalap nélkül jutott a beruházás eredményéhez. Hangsúlyozta: a vállalkozási szerződés alapján a felperes tulajdonszerzése akkor is kizárt, ha a vállalkozói díjat a megrendelő nem fizette meg.

Az első- és másodfokú bíróság határozata

[5] Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasító ítélete indokai között a harmadlagos kereset tekintetében rámutatott, hogy az adott esetben a fennálló „kettős jogviszony” – vállalkozási szerződés a felperes és a megrendelő között, haszonbérleti szerződés a megrendelő és az alperes között – miatt az alperes gazdagodása nem jogalap nélküli, ezért a jogalap nélküli gazdagodás két további konjunktív feltétele vizsgálatát mellőzve a keresetet elutasította.

[6] A felperes és az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a per fő tárgya tekintetében – az alperesnek járó perköltség összegének felemelése mellett – helybenhagyta, indokait annyiban módosítva, hogy nem az úgynevezett „kettős jogviszony” miatt, hanem az építői minőség hiánya folytán alaptalan a felperes elsődleges és másodlagos keresete és ugyanezen okból fakad a harmadlagos kereset megalapozatlansága is. A felperes ugyanis a munkálatokat vállalkozói díj ellenében végezte, míg az alperes gazdagodása a haszonbérleti szerződésen alapul, azaz nem jogalap nélküli, ez pedig kizárta a harmadlagos kereset teljesítését.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[7] A jogerős ítélettel szemben felülvizsgálattal élő felperes elsődlegesen annak részbeni megváltoztatását és az alperes kötelezését kérte jogalap nélküli gazdagodás címén ... forint megfizetésére a felperes által végzett munkálatok eredményeként a tulajdonában álló ingatlanon keletkezett értéknövekmény ellenében.

[8] Másodlagos kérelmével közbenső ítélet meghozatalát kérte a jogalap nélküli gazdagodás és az elsőfokú bíróság új eljárásra kötelezését azösszezszerűség megállapítására, harmadlagosan pedig a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése mellett az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat meghozatalára utasítását.

[9] Felülvizsgálati kérelme indokolásaként előadta, hogy a megrendelő ... 2022 márciusában elismerte, hogy az elszámolásig minden beépített anyag és berendezés felperesi tulajdon. A megrendelő a vállalkozói díjat nem fizette ki és nem engedte vissza a felperest a munkaterületre, azóta is ... üzemeltetett és ... tart a területen.

[10] Rámutatott, hogy a per során jutott abba a helyzetbe, hogy megismerte az alperes és a megrendelő közötti haszonbérleti szerződést, amely szerint a beruházások eredményeként létrejövő értéknövekmény alperesi tulajdon. Mivel a megrendelő 2022. március 11-i nyilatkozata értelmében a beépített berendezések az elszámolásig felperesi tulajdonban maradnak, alkotórészként és az alperessel kötött haszonbérleti megállapodás alapján viszont az alperes tulajdonába kerülnek, azok értékével a felperes rovására az alperes jogalap nélkül gazdagodik, figyelemmel arra, hogy a peres felek között egyéb jogviszony nem áll fenn.

[11] A felülvizsgálat tárgyát képező harmadlagos keresetének összezszerűsége az általa végzett munkálatok, beépített anyagok és berendezések teljes, számlákkal, és díjbekérővel igazolt, továbbá a pótmunkák bekerülési költségéből áll. Hangsúlyozta, hogy

mivel az ingatlan jelenleg is az alperes tulajdona, a Ptk. 6:579. § (2) bekezdésében foglaltak a perbeli esetben nem alkalmazhatók, e címen az alperes nem mentesülhet a visszatérítési kötelezettség alól. A megrendelő 2022. március 11-i nyilatkozata értelmében ugyanakkor a beépített berendezések jelenleg is felperesi tulajdonban állnak, tulajdonától azonban el van zárva, a megrendelőnek pedig sem fizetési hajlandósága, sem fizetési képessége nincs a szerződés alapján őt terhelő összeg megfizetésére. Sérelmezte, hogy ezt a helyzetet a másodfokú bíróság a Ptk. 5:13. §-ában foglaltak ellenére megfelelőnek találta. Utalt arra: a megrendelő részéről eljáró képviselő – ... – ellen a perbeli ügygel összefüggésben büntetőeljárás is folyamatban van, ... alapos gyanúja miatt. Rámutatott, hogy a jogerős ítélet hatályban tartásával az alperes annak ellenére jut az értéknövekményhez, hogy ellentételezésre sem a megrendelő, sem a felperes irányába nem köteles, az ingyenes szerzést a jogerős ítélet megállapította. Ez az értelmezés azonban ellentétes a Ptk. 6:8. §-ával, a Kúria referenciahatározataiban közzétett gyakorlattal (Pfv.I.20.879/2018/4.; Pfv.IX.20.420/2019/7.; Pfv.VI.20.866/2020/8.; Pfv.V.21.013/2021/19.; Pfv.V.21.197/2020/8.) továbbá legalizálná az alperes és a megrendelő rosszhiszemű, jogellenes együttműködését, amelynek célja az ingatlan fejlesztése volt, anélkül, hogy azért ellentételezést kelljen fizetni. A jogerős ítélet az Alaptörvény 25. cikk (1) bekezdésének első mondatával is ellentétes, amely szerint a bíróságok igazságszolgáltatási tevékenységet látnak el, a jogerős ítélet ugyanis nem igazságos.

[12] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult. A felperes felülvizsgálati érvelése kapcsán hangsúlyozta, hogy a jogerős ítéletben rögzített „kettős jogviszony” miatt a gazdagodás nem jogalap nélküli, az elsőfokú bíróság ezért nem vizsgálta a jogalap nélküli gazdagodás további feltételeit. A másodfokú bíróság pedig ítélete indokolásában arra is rámutatott, hogy a felperes által állított értéknövekmény jogalapja a haszonbérleti szerződés, amelynek érvényességét a felperes nem vitatta. Hangsúlyozta, hogy a felperes és a megrendelő közötti vállalkozási szerződés akkor is kizárja a felperes tulajdonszerzését, ha a megrendelő a vállalkozói díjat nem fizette meg. A felperes ugyanakkor maga hivatkozott a megrendelő nyilatkozatára, amely szerint a beépített anyagok és berendezések felperesi tulajdonban állnak, a tulajdonjog átruházására nem került sor, gazdagodás nem történt. Az ingyenes szerzést a bíróságok nem állapították meg, a felperes ugyanakkor – bár érvényes jogcíme van a követelés megrendelővel szembeni érvényesítésére – a megrendelő helyett visszaélésszerűen az alperes ellen fordult. Hangsúlyozta, hogy a felperes nem léphet fel ellene dologi igényvel amíg kötelmi alapon igényt érvényesíthet. Hivatkozása szerint nem az eltérő megállapodás, hanem az építői minőség hiánya zárja ki a felperes tulajdonszerzését és a megjelölt jogcím [Ptk. 5:68. § (1) és (2) bekezdés] érvényesülését, a felperes ugyanis nem építő. A kifejtettek miatt a felperes harmadlagos keresete idő előtti, a felperes ugyanis nem igazolta, hogy a vállalkozási szerződésből eredő igényét a megrendelővel szemben nem tudja érvényesíteni.

[13] A felülvizsgálati ellenkérelemre tett észrevételében a felperes rámutatott, hogy a 2023. december 15-i beadványában vitatta a haszonbérleti szerződés tartalmát, annak mellékletét és több beadványában is kétségessé tette a megállapodás keletkezésének időpontját. Álláspontja szerint jelentősége annak van, hogy munkálatai eredményeként a tulajdonában álló vagyonelemekkel az alperes anélkül gazdagodott, hogy jogviszonyban állt volna vele, ezáltal a tulajdonosi jogai a Ptk. 5:13. § (1) bekezdésében foglaltak ellenére sérültek. Mivel ráfordításai az alperesi tulajdonban álló épültek alkotórészeivé váltak, cinikusnak találta az alperes megjegyzését, hogy a szóban forgó vagyonelemek a felperes tulajdonát képezik.

[14] Utalt arra is: a megrendelő az alperes „kvázi megbízottjaként” járt el, tevékenységéért ezért az alperes tartozik helytállással. A visszaélésszerű joggyakorlásnak pedig ellent mond, hogy kezdeményezte a megrendelő felszámolását és az alperes tulajdonosi köréhez tartozó személyek elleni büntetőeljárást, a megrendelő ugyanis több esetben nyilvánvalóvá tette, hogy nem tud fizetni.

A Kúria döntése és jogi indokai

[15] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

[16] A Kúria előjáróban utal arra, hogy a felülvizsgálat rendkívüli perorvoslat, amely kizárólag az ügy érdemi eldöntését befolyásoló jogszabálysértésen, illetve a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben való eltérésen (precedenssértés) alapulhat [a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp). 406. § (1) bekezdés]. A Kúria eljárásának kereteit a felülvizsgálati és az esetleges csatlakozó felülvizsgálati kérelem határozza meg, jelen esetben a felülvizsgálati kérelemmel élő felperes anyagi jogi szabály, a jogalap nélküli gazdagodás [Ptk. 6:579. § (1) bekezdés] tényállásának téves értelmezését, erre tekintettel jogszabálysértő döntés hozatalát, illetve a Kúria közzétett határozataitól jogkérdésben való eltérést róta fel a bíróságoknak.

[17] A felperes felülvizsgálati érvelésével szemben azonban az eljárt bíróságok a jogalap nélküli gazdagodás törvényi tényállásában foglaltakat helyesen vetették össze a történeti tényállás elemeivel és annak alapján helytállóan foglaltak állást a felek jogvitájában. A perbeli eset specialitása az úgynevezett „kettős jogviszony”, amelyek közül az érdemi döntést kizárólag a felperes és a megrendelő közötti vállalkozási szerződés befolyásolta. A vállalkozási szerződés (Ptk. 6:238. §) alapján a vállalkozó valamely tevékenységgel elérhető eredmény megrendelő részére történő megvalósítására a megrendelő pedig annak átvételére és díj fizetésére köteles. A törvényi tényállás szövegéből kitűnően a vállalkozó (felperes) a szerződés alapján valamely új, addig nem létező produktumot köteles létrehozni, szolgáltatni és a teljesítés fejében a vállalkozói díj követelésére mint ellenszolgáltatásra válik jogosulttá. A szolgáltatás és az ellenszolgáltatás egyensúlyát tehát a visszerthes szerződés alapján a tevékenységgel megvalósított eredmény jelenti az egyik, a vállalkozói díj fizetése a másik oldalon, utóbbit a vállalkozó, előbbi a megrendelő szerzi meg. Az a körülmény, hogy a megszerzett vállalkozói produktummal a megrendelő a továbbiakban miként rendelkezik – jelen esetben azt az alperesnek juttatja – nem tárgya a vállalkozói jogviszonynak, a megrendelő és a felperes közötti megállapodás – 2022. március 11. – pedig kizárólag a kettejük viszonyában hatályosul, arra az alperessel szemben a felperes nem hivatkozhat.

[18] A kereset alapjaként megjelölt szubszidiárius tényállás, a jogalap nélküli gazdagodás valóban csak akkor alkalmazható, ha a sérelmezett gazdagodás mögött nem áll semmilyen különös részi jogviszony. Az utóbbi feltétel – a jogviszony hiánya – a peres felek viszonyában teljesül ugyan, az alperes esetleges gazdagodása azonban nem a felperessel szemben, a felperes terhére következett be, a per tárgyát képező ráfordításokat ugyanis a felperes a vállalkozói jogviszony keretében, a megrendelő javára végezte el, jogosultságot kizárólag a vállalkozói díj követelésére szerzett. Lényegében ez volt az indoka a felperes

„tulajdoni keresete” elutasításának is, a vállalkozási szerződés ugyanis pontosan meghatározza a szerződő feleknek a jogviszonyból fakadó jogait és kötelezettségeit, a vállalkozási szerződés alapján pedig a vállalkozó tulajdonjogot nem szerez. Ugyanezen jogi érvelésen alapul a perindítás tényének a feljegyezhetőségéről az ingatlan tulajdonjogának kötelmi igényen alapuló megszerzése iránti perben szóló 2/2020. számú KPJE határozatban kifejtettekre figyelemmel a perfeljegyzés lehetőségének az elvetése a vállalkozó által indított tulajdonjogi perekben, mivel az érvényesített jog nincs összhangban a fél tényelődásával és a kereseti kérelemmel: az előadott tények a tulajdonjogot nem érintő vállalkozási szerződés keretei közé illenek (2/2020. számú KPJE határozat III. pont utolsó mondat), azaz a kereset nem következetes. A 2022 márciusi megállapodás az előzőek értelmében kizárólag a szerződő felek – vállalkozó, megrendelő – viszonylatában érvényesülhet, hivatkozási alapot az alperessel szemben nem jelent, az alperes gazdagodása – ha volt ilyen – nem a felperes terhére történt, a megrendelővel fennálló viszonyát pedig a haszonbérleti szerződés rendezte. A felperes által érvényesített jogcímen – jogalap nélküli gazdagodás – az ismertetett indokok és az eljáró bíróságok helytálló indokai alapján a kereset teljesítésére nem volt mód.

[19] A felülvizsgálati ellenkérelemre tett észrevételeiben a felperes utalt ugyan az alperes és a megrendelő közötti haszonbérleti szerződés vitatására, ezzel kapcsolatos keresete azonban nem volt, ezért a felülvizsgálati eljárásban a Kúria sem foglalkozhatott a szerződésre vonatkozó előadásaival.

[20] A kifejtettek alapján a Pp. 424. § (1) bekezdése értelmében, mivel jogszabályt nem sértett, a Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

[21] A felperes felülvizsgálati kérelme nem volt eredményes, ezért a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni az alperes jogi képviselőjével a felülvizsgálati eljárásban felmerült ügyvédi munkadíjból álló, az általános forgalmi adót is tartalmazó felülvizsgálati eljárási költséget. A Kúria rámutat, hogy a jelen eljárásra ugyan a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi és kamarai jogtanácsosi költségről szóló 17/2024. (XII. 9.) IM rendelet az irányadó, – a felperes mérséklési kérelmének hiányában – az alperesnek járó munkadíjat a Kúria e rendelet 3. § (1) bekezdése és 5. § (1) bekezdése alapján, de – az alperes kérelmének megfelelően – a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdésében meghatározott összegben állapította meg. A felperes költségfeljegyzési jogára tekintettel feljegyzett, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 39. § (1) bekezdése és az 50. § (1) bekezdése szerint meghatározott felülvizsgálati eljárási illetéket – pervesztességére tekintettel a Pp. 102. § (1) bekezdése alapján – ugyancsak a felperes köteles megfizetni a polgári és közigazgatási bírósági eljárás során meg nem fizetett illeték és állam által előlegezett költség megfizetéséről szóló 30/2017. (XII. 27.) IM rendelet 3. § (2) bekezdése szerint a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételei számlájára. Az illeték megfizetése során a felperesnek közleményként fel kell tüntetnie a Kúria megnevezését és a jelen határozatának a számát (Gfv.V.30.185/2025/11.), valamint a saját adószámát.

[22] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 405. § (1) bekezdése alapján alkalmazott Pp. 376. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el, mivel tárgyalás tartását a felek nem kérték és azt a Kúria sem tartotta szükségesnek.

[23] A felülvizsgálat lehetőségét a Pp. 407. § (1) bekezdés d) pontja kizárja.

A határozat elvi tartalma

A vállalkozói díjkövetelés a vállalkozó számára nem keletkeztet jogalap nélküli gazdagodás iránti igényt a vállalkozói művet a megrendelőtől megszerző féllel szemben.

Záró rész

Budapest, 2026. január 21.

Dr. Suba Ildikó s.k. a tanács elnöke, dr. Varga Edit s.k. előadó bíró, dr. Csesznok Judit Anna s.k. bíró, dr. Puskás Péter s.k. bíró, dr. Tánczos Rita s.k. bíró