



Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma: 13.Gf.40.090/2024/8.

A felperes:

Felperes1

(Cím1)

A felperes képviselője:

Dr. Nagy József Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Nagy József ügyvéd)

(Cím13)

Az I. rendű alperes:

Magyar Állam

(képviselésében eljár: Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zártkörűen Működő Részvénytársaság,
1133 Budapest, Pozsonyi út 56.)

Az I. rendű alperes képviselője:

PK Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Pete Judit ügyvéd)

(Cím15)

A II. rendű alperes:

alperes2

(Cím2)

A II. rendű alperes képviselője:

Dr. Nagy Dorottya kamarai jogtanácsos

(Cím2)

A per tárgya: jogalap nélküli gazdagodás és egyéb

Az elsőfokú bíróság: Fővárosi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 19.G.41.874/2022/39-I. (2024. február 16.)

A fellebbezést benyújtó fél: felperes (40. sorszám)

Ítélet

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 1.000.000 (egymillió) forint + áfa összegű, a II. rendű alperesnek 1.000.000 (egymillió) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

[1] A felperes látszólagos tárgyi keresethalmazatban előterjesztett keresetében az I. és II. rendű alperesek egyetemleges kötelezését kérte 169.353.464 forint tőke, valamint ezen

összeg után 2019. október 31-től a kifizetés napjáig a Ptk. 6:155. § (1) bekezdés szerint járó késedelmi kamat megfizetésére elsődlegesen jogalap nélküli gazdagodás, másodlagosan utaló magatartással okozott kár megtérítése címén.

[2] A felperes elsődleges keresetét a Ptk. 6:579. §, 6:580. § és 6:582. § rendelkezéseire, a másodlagos keresetét a Ptk. 6:587. §-ára és 6:524. § (1) bekezdésére alapította.

[3] Az I. és II. rendű alperesek a kereset elutasítását kérték.

[4] Az elsőfokú bíróság a 19.G.41.874/2022/39-I. számú ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 3.893.534 forint + áfa, míg a II. rendű alperesnek 3.893.534 forint perköltséget.

[5] Az ítélete indokolásában megállapította, hogy a helységi belterület 15008 hrsz alatt, 2016. február 15-től kezdődően helyrajzi számú hrsz alatt, a természetben című szám alatt elhelyezkedő kivett vasútállomás megnevezésű ingatlanon lévő, a per tárgyát képező 1374 m² alapterületű kiadási raktár, 1911 m² alapterületű tömeg- és feladási raktár, 1600 m² alapterületű rámpát, 1369 m² alapterületű romraktár, 642 m² alapterületű nyitott rakodót és 33 m² alapterületű szociális létesítményt magában foglaló felépítmények ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa 1880. szeptember 26-tól bejegyezten a Magyar Állam, a bejegyzett tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet 2022. április 29-től a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt., míg a vagyongazdálkodó a alperes

[6] A II. rendű alperesi jogelőd képviselőjében a igazgatóság, valamint az országos közlekedési vállalatok (továbbiakban: vállalatok), köztük a 6. számú vállalat 1970. augusztus 25-én megállapodást kötöttek a két közlekedési ág (vasúti és közúti áruforgatás) közötti munkamegosztás hatékonyságának javítása, és az autóközlekedés forgalom részesedésének növelése érdekében. Ennek értelmében a II. rendű alperesi jogelőd a belföldi áruforgatás szervezését és lebonyolítását a megállapodás 2. pontjában felsoroltak kivételével 1970. június 1-től 1970. december 31-ig folyamatosan átadta a Trösztnek, és 1971. január 1-től megszüntette a belföldi forgalomban – beleértve az iparvágányok áruforgatását is – a áruforgatás fuvarozására felvételét. A Tröszt kötelezte magát, hogy a fenti határidő kezdő időpontjától a belföldi áruforgatás szervezését és lebonyolítását átveszi és ellátja. Ennek keretén belül a megállapodás III.1. pontja értelmében a II. rendű alperesi jogelőd kötelezte magát, hogy az 1. számú mellékletben meghatározott vasútállomásokon lévő belföldi áruforgatás céljait szolgáló raktár-épületeket (az alattuk lévő földterület nélkül) térítés nélkül teljes egészében átadja az illetékes vállalatok vagyonállagába. A szerződő felek által közösen használt raktár, közös megállapodás alapján, annak a szerződő félnek a vagyonállagába kerül, amelyik nagyobb alapterületű raktárrészt vesz igénybe (III.2. pont). Az vállalatok kötelezték magukat, hogy a vagyonállagukba került, vagy az általuk bérelt áruforgatás raktárakat harmadik személy részére bérbe nem adják. A vagyonállagba kapott épületek és létesítmények karbantartását az vállalatoknak kellett végezni (III.7. pont). A megállapodás III.14. pontja rögzíti, hogy a Tröszt kötelezi magát,

hogy ha az 1. számú mellékletben meghatározott vasútállomások valamelyikén [köztük a 6. számú vállalat1 városi területén (1. sz. melléklet 53. pont)] a darabáru küldemények kezelését megszünteti, a vagyonkezelésbe átvett raktárakat, rakodókat, irodahelyiségeket és szociális létesítményeket a II. rendű alperesi jogelőd vagyonállagába térítés nélkül visszaadja.

[7] A telekkönyvi részleg1 ügyszám1 Kpt. szám alatti határozata úgy rendelkezett, hogy a földhivatal1 a II. rendű alperesi jogelőd útvonal1 vasútvonaláról vezetett 15. számú és a útvonal2i vasútvonaláról vezetett 30. számú központi telekkönyvben „város közös pályaudvar” illető X. és CXL. számú, a közös állapotot feltüntető birtoklapjain az 1. számú alkatrészhez tartozó létesítmények jegyzékében a „c” betűjel alatti raktárra nyílt rakodóval, a „d” betűjel alatti kiadási raktárra nyílt rakodóval, az „f/1” alatti raktárra, a „g/1” betűjel alatti rakodóra, a „h/1” alatti szeméttárolóra és az „i/1” alatti R.C.-re, mint építményekre a kezelői jogot a szolgalmak jegyzékébe a tröszt2 6. számú Vállalata város javára a 9/1969. (II.9.) Korm.sz. rendelet 3. § (3) bekezdése értelmében jegyezze be és ezen körülményt az eredeti térképen is tüntesse fel.

[8] A magyarországi vasutak központi telekkönyvében az 1971-es jogváltozás átvezetése megtörtént, ugyanakkor az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nem történt meg.

[9] A II. rendű alperesi jogelőd Igazgatóság és a vállalat2 megbízottjai 1971. április 9-én és 22-én helyszíni felmérés alapján jegyzőkönyvet vettek fel a vállalat2 által átvett darabárus raktárak és a hozzá tartozó rakodók adatainak feltüntetése érdekében. E szerint a város Állomás raktárszám1 raktári számú Belsőfatér rámpa tekintetében 1120 m², a leltárszám1 leltári számú Romraktár-rész tekintetében 1134 m², a leltárszám2 leltári számú Kiadási raktár tekintetében 915 m², a kiadási raktár és tömegraktár közötti nyitott rakodó vonatkozásában 642 m², a leltárszám3 leltári számú Tömegraktár és Feladási raktár vonatkozásában 1214 m² területet használt a vállalat2. (1/F/4.)

[10] 1972. október 23-án a városi II. rendű alperesi jogelőd Igazgatóság és a vállalat2 a város II. rendű alperesi jogelőd állomás területén lévő, a belföldi darabáru fuvarozás céljait szolgáló raktárépületek, rakodók és egyéb helyiségek átadás-átvétele tárgyában bérleti szerződésben rögzítették, hogy a városi II. rendű alperesi jogelőd Igazgatóság 1971. január 1-én a vállalat2 részére átadta a raktárszám1 leltári számú 1600 m² belsőfatéri rámpa területből 1120 m²-t, míg a II. rendű alperesi jogelőd kezelésében maradt 480 m²; a leltárszám1 leltári számú Romraktár-részből 1134 m²-t, míg a II. rendű alperesi jogelőd kezelésében maradt 235 m²; a leltárszám2 leltári számú Kiadási raktárból 915 m²-t, míg a II. rendű alperesi jogelőd kezelésében maradt 459 m²; a kiadási raktár és tömegraktár közötti 642 m² alapterületből 492 m² betonozott rakodóterületet, valamint a területen elhelyezett WC-t és szeméttárolót; továbbá a leltárszám3 leltári számú „Tömegraktár” és „Feladási raktár”-ból 1214 m²-t, míg a II. rendű alperesi jogelőd kezelésében maradt 697 m². A bérleti szerződés 2. pontja értelmében a szerződő felek tudomásul veszik, hogy a közösen használt raktár annak a félnek a vagyonállagába került, amelyik nagyobb alapterületű raktárrészt vesz igénybe.

[11] Időközben a tröszt2 6. számú Vállalat, későbbi nevén tröszt3 Vállalat mint állami vállalat 1992. december 1-én kelt alapítói határozattal részvénytársasággá alakult (tröszt3 Közlekedési Részvénytársaság), amelynek alapító okirata mellékletét képező vagyonleltárban a per tárgyát képező felépítmények az alakuló részvénytársaság tulajdonában lévő

vagyonelemek között 62-68., 111., 190-193. és 268. sorszám alatt kerültek feltüntetésre. (1/F/6.)

[12] 2001. szeptember 7-én a Magyar Állam tulajdonosi jogainak gyakorlójaként és képviselőjeként a Kincstári Vagyoni Igazgatóság és a II. rendű alperesi jogelőd Részvénytársaság vagyonkezelési szerződést (11/A/4.) kötött az állami tulajdonban és a II. rendű alperesi jogelőd Rt. használatában lévő, illetve használatába kerülő vagyon szakmai, ágazati szempontokat és tulajdonosi érdekeket is figyelembe vevő szakszerű vagyongazdálkodása biztosításának érdekében. A vasútról rendelkező 1993. évi XCV. törvény (Vtv.) 6. § (1) bekezdése alapján az állam kizárólagos tulajdonában lévő országos közforgalmi vasúti pályát és tartozékait a pályavasút illetve a vasúti társaság használatába adta, és a vagyonkezelői jogokat a Vtv. 6. § (1) bekezdése, 17. § (2) bekezdés és az államháztartásról szóló többször módosított 1992. évi XXXVIII. törvény (Áht.) 109/F § (2) bekezdés e) pontja és 109/K § (6) bekezdése alapján a II. rendű alperesi jogelőd részére biztosította. A szerződés tárgyát az állam kizárólagos tulajdonában álló, az országos közforgalmi vasúti pálya és tartozékai képezték a szerződés elválaszthatatlan részét képező melléklet szerint, melybe tartozik a jelen per tárgyát képező helysége a helyrajzi számú hrsz-ú kivett vasútállomás is.

[13] 2002. január 31-én a II. rendű alperesi jogelőd Rt. és a tröszt3 megállapodást írtak alá, melynek I.1. pontjában kinyilvánították, hogy a per tárgyát képező felépítmények tulajdonjoga a tröszt3-t illeti, mint a tröszt3 jogelődje vagyonállagába és kezelésébe került felépítmények, melyeket a tröszt3 alapításakor az alapító tröszt3 tulajdonába adott. A megállapodásban a felek kinyilatkoztatták azon szándékukat, hogy a megállapodásban megjelölt ingatlanok, többek között a helyrajzi számú hrsz-ú, megosztás következtében 2016. február 15. óta a helyrajzi számú hrsz-ú ingatlanon található, a megállapodás 1. sz. mellékletében megjelölt felülépítmények vonatkozásában bizonyos előfeltételek megvalósulása esetén csereszerződést kívánnak kötni egymással. (1/F/7.) Végül a megállapodásban foglalt feltételek nem valósultak meg.

[14] A tröszt3 2006. júniusában a „városi Nagyállomáson álló és a tröszt3 tulajdonában lévő darabárus raktárak ingatlanértékesítési pályázat” címmel pályázatot írt ki (1/F/8.) azzal a céllal, hogy a tröszt3 mint kiíró adásvétel útján értékesítse az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonát képező, a pályázati kiírásban megjelölt, a per tárgyát képező felépítményeket. A pályázattal összefüggésben a II. rendű alperes 2006. június 29-én kelt levelében (1/F/9.) kinyilvánította, hogy a város Nagyállomás területén található, helyrajzi számú hrsz-ú, a Magyar Állam tulajdonában, a II. rendű alperesi jogelőd Zrt. kezelésében lévő ingatlanon elhelyezkedő, a tröszt3 ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonát képező darabáru raktár értékesítése során elővásárlási jogokkal, mint vagyonkezelők nem kívánnak élni. Egyben tájékoztatta a tröszt3-t, hogy az ingatlan tulajdonosát, a Magyar Államot képviselő Kincstári Vagyoni Igazgatóságot jelen levelükkel egyidőben értesítették az értékesítési szándékról, amelyhez csatolták ezen levelük másolatát is. Felhívták a figyelmet, hogy az adásvételi szerződésben a jelzettekén túl feltétlenül szerepeltetni kell azt a tényt, miszerint a vevő az adásvétel során ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdont szerez, valamint, hogy a felépítmény rendezetlen ingatlan-nyilvántartási helyzetű, és a földhasználati jogot a jogosulttal rendezni kell.

[15] A felperes, miután a pályázat sikertelenségéről értesült, jelentkezett a tröszt3-nál, pályázaton kívüli vételi szándékát jelezve. A tröszt3 mint eladó és a felperes mint vevő 2006.

december 11-én adásvételi szerződést kötöttek, melynek 1. pontjában rögzítették, hogy az eladó által kiírt és a vevő által megnyert pályázat alapján és szerint az eladó eladja, a vevő pedig megvásárolja az eladó kizárólagos tulajdonát képező ingatlan-nyilvántartáson kívüli, összesen 7417 m² alapterületű, a per tárgyát képező építményeket és épületeket, melyek a valóságban a helyrajzi szám1 hrsz alatti vasútállomáson a belsőfatéren található. A vételárát a felek 23.000.000 forint+áfa összegben állapították meg. Az adásvételi szerződés 5. pontjában a vevő kijelentette, hogy az eladó írásbeli tájékoztatása alapján tudomással bír arról, hogy az adásvétel tárgyát képező épületek, építmények vonatkozásában területhasználati szerződést kell kötnie az építmények és épületek alatti földterületek használatára a II. rendű alperesi jogelőd Zrt.-vel, mint a földterület kezelőjével. A 10. pontban a vevő kijelentette és tudomásul vette, hogy az eladó az adásvétel tárgyát képező építmények és épületek ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetéséért vagy annak elmaradásáért semmiféle felelősséget nem vállal.

[16] A II. rendű alperesi jogelőd Zrt. mint használatba adó és a felperes mint használó 2007. december 20-án területhasználati szerződést kötöttek a város helyrajzi számú ingatlanon található, a szerződés 1. sz. mellékletét képező helyszínrajzon vastag kék vonallal jelölt ingatlanrészre, azaz kb. 8201 m² földterületre. Ennek preambulumban a felek rögzítették, hogy a jelen használati szerződés tárgyát képező ingatlanrészen a használó tulajdonában lévő, az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett – a korábbi tulajdonos tröszt3 által nyilvántartott, a szerződésben feltüntetett – felépítmények találhatóak, amelyeket 2006. december 31-én megvásárolt a tröszt3-től. A megállapodás 6.4. pontja értelmében „Használó a területen bármilyen épületet, építményt csak saját költségén, Használatba adó előzetes írásbeli engedélyével, valamennyi szükséges jogerős hatósági engedély birtokában, bérbeszámítás és költségterítés igénye nélkül építhet, mellyel kapcsolatban Használó a Használatba adóval szemben semmilyen követeléssel nem léphet fel.” A szerződés 6.5. pontja szerint „Használatba adói engedély nélkül végzett bármilyen építési, beruházási munkával létesített épület, építmény, szerkezet, eszköz stb. a Használatba adó tulajdonába kerül és azzal kapcsolatban Használó Használatba adóval szemben semmilyen követeléssel nem léphet fel.” Ugyanezen pontban a felek rögzítették, hogy a bérleményi területen saját költségén végzett beruházásai vonatkozásában használó tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez a használatba adó nem járul hozzá, továbbá sem az engedéllyel, sem az engedély nélkül végzett építési, beruházási tevékenység nem eredményezheti az ingatlan tulajdonjogának, tulajdoni hányadának a használó általi megszerzését. A szerződés 6.11. pontja értelmében a használati jogviszony megszűnésekor a használó a bérleményt eredeti, illetve ha azt a használatba adó elfogadja, a meglévő rendezett állapotban köteles a használatba adó részére visszaadni.

[17] A felperes a későbbiekben felvette a kapcsolatot a helyrajzi szám1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosával, azaz a Magyar Állam nevében tulajdonosi jogokat gyakorló Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt-vel annak megkísérlése érdekében, hogy a kezelésében lévő felépítmények albetétesítését engedélyezze. Ennek során a Magyar Állam nevében eljáró Nemzeti Vagyongazdálkodási Tanács 2008. szeptember 11-én kelt levelében arról tájékoztatta a felperest, hogy az építmény-együttes önálló ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges hozzájárulást nem adja meg, tekintettel arra, hogy az MNV Zrt. jogelődje, a Kincstári Vagyoni Igazgatóság (KVI) 2006. július 14-én írt levelében arról tájékoztatta a tröszt3 Zrt-t., hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: rPtk.) 97. § (1) bekezdése szerint az épület tulajdonjoga a földtulajdonost illeti meg, ezért a tröszt3 által értékesíteni kívánt felépítmények és területek tulajdonjoga a szükséges rendezés

megtörténtéig a Magyar Államot illeti meg. Utalt az rPtk. 117. § (1) bekezdésére, mely szerint átruházással – ha a törvény kivételt nem tesz – csak a dolog tulajdonosától lehet a tulajdonjogot megszerezni. Utalt továbbá arra, hogy a KVI ezen levelében azt is jelezte, hogy az adásvételi szerződés megkötését megelőzően a tröszt3 és a II. rendű alperesi jogelőd Zrt. közösen rendezték az érintett területek tulajdoni és használati viszonyait, azonban az ingatlan-nyilvántartási bejegyzések tanúsága szerint erre a mai napig nem került sor. Rögzítette továbbá, hogy az épület csak úgy válhat tulajdonjog tárgyává, ha önálló ingatlannak ismerhető el, mely csak akkor valósul meg, ha az ingatlan-nyilvántartásban is így tartják nyilván. Mivel ez a tárgyi épületek esetében nem történt meg, így arra a tröszt3 nem köthetett volna adásvételi szerződést.

[18] 2009. július 28-án kelt levélben az MNV Zrt., mint a tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet megismételte jogi álláspontját a felépítmények tulajdonjogát illetően, melynek lényege, hogy mindaddig, amíg a felperes1 a Magyar Államra, mint bejegyzett tulajdonosra visszavezethető tulajdonszerzését hitelt érdemlően nem igazolja, az épületekre vonatkozó tulajdonjoga az MNV Zrt. részéről nem ismerhető el. A felperes ezt követően további egyeztetéseket folytatott az alperesekkel. Ez idő alatt továbbra is éveken át használta és hasznosította (bérletbe adta) a felépítményeket, amelynek földterületére vonatkozóan bérleti díjat fizetett a II. rendű alperes felé.

[19] A II. rendű alperes 2019. július 8-án kelt levelében felmondta a felperessel határozatlan időre kötött területhasználati szerződést, egyben felszólította a felperest, hogy a jogviszony megszűnésének napjáig szerződésszerűen, így különösen tiszta és rendeltetésszerű használatra alkalmas, eredeti állapotban, ingóságaitól kiürítve adja vissza a földterületet. A II. rendű alperes a felmondó levél 2.2. pontjában rögzítette, hogy a területhasználati szerződés preambulumban foglaltakkal ellentétben a közhiteles ingatlan-nyilvántartás adataival egyezően megállapítható, hogy a területhasználati szerződés megkötésének időpontjában, azt megelőzően és a mai napig is a Magyar Állam a kizárólagos tulajdonosa mind az ingatlannak – önálló ingatlanként történő feltüntetés hiányában –, mind a földterületen lévő felépítményeknek is. A II. rendű alperes a levél 2.3. pontjában kijelentette, hogy a Magyar Állam mint tulajdonos és a 2.2. pontban hivatkozott gazdasági társaság (tröszt3) között nem jött létre a vonatkozó jogszabályoknak megfelelő olyan érvényes szerződés a felépítmények tulajdonjogának átruházására vonatkozóan, amely alapján a tröszt3 vagy a felperes1 megalapozott tulajdoni igénnyel bírna a felépítményekre nézve, így a szerződés preambulumban a felépítményekkel kapcsolatos észrevételeket tárgyalannak, míg azok jelenlegi felperes1 általi használatát jogcím nélkülinek tekinti. Mindezek alapján a 2.4. pontban felszólította a felperest, hogy a felépítmények jogalap nélküli birtoklásával hagyjon fel, és azokat adja át a II. rendű alperesi jogelőd Zrt. részére.

[20] A felperes ezt követően további egyeztetéseket folytatott a II. rendű alperessel eredménytelenül, végül 2019. október 31-én a felépítmények birtokát átadta a kezelői jogokat gyakorló II. rendű alperesi jogelőd Zrt. részére.

[21] A felperes a perbeli felépítményeken eszközölt beruházásaihoz sem a használatba adó II. rendű alperestől, sem a tulajdonos I. rendű alperestől engedélyt nem kért és nem kapott.

[22] Az elsőfokú bíróság az ítélete jogi indokolásában rögzítette, hogy a felperes elsődleges keresetében arra hivatkozott, hogy az I. rendű alperes mint a perbeli ingatlanok tulajdonosa, a II. rendű alperes mint azok vagyonkezelője egyetemlegesen gazdagodtak a felperes rovására az ingatlanok visszaadásával. A felperes a jogalap nélküli gazdagodás időpontját az ingatlanok visszaszolgáltatásának időpontjában, azaz 2019. október 31-ében határozta meg.

[23] Az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy a jogalap nélküli gazdagodás elbírálása szempontjából nincsen jelentősége annak, hogy az 1959-es Ptk. vagy a jelenleg hatályos Ptk. szabályai alkalmazandók, figyelemmel arra, a jogalap nélküli gazdagodás alapvető szabályai mindkét Ptk. hatálya alatt alapvetően megegyeztek. A Ptk. ugyan az 1959-es Ptk.-hoz képest szélesebb körben biztosítja az alaptalan gazdagodás visszatérítésének lehetőségét (lásd: érvénytelen szerződés jogkövetkezményei körében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:113. § (1) bekezdés), de a jogalap nélküli gazdagodás érvényesítésének alapvető szabályai változatlanok maradtak. Változatlanul a gazdagodási igény szubszidiárius jellegű, azaz a jogalap nélküli gazdagodás szabályainak alkalmazására akkor kerülhet sor, ha a jogvita a felek jogviszonyára irányadó speciális szabályok alapján nem bírálható el (BH1997. 483.). Nem alkalmazható tehát a jogalap nélküli gazdagodás, ha a követelésnek más, akár jogszabályon, akár szerződésen alapuló jogcíme van. Ennek jelentősége van a perbeli esetben, mivel az alperesek érdemi ellenkérelmükben hivatkoztak a jogalap nélküli gazdagodás szubszidiárius jellegére, és arra, hogy a II. rendű alperes és a felperes között szerződéses kapcsolat állt fenn (területhasználati szerződés). Az I. rendű alperes és a felperes között szerződéses jogviszony azonban nem állt fenn, így nincs kizárva az, hogy szerződéses jogviszony hiányában a felperes az I. rendű alperessel szemben jogalap nélküli gazdagodás címén érvényesítsen igényt abban az esetben, ha annak valamennyi konjunktív feltétele fennáll. A jogalap nélküli gazdagodási igényt megalapozó general clausula egy nyitott tényállás, mely abban az esetben áll fenn, ha a gazdagodó oldalán bizonyított a vagyoni előny, a gazdagodó a vagyoni előnyt más rovására szerezte meg, és a gazdagodásnak nincs elismert jogalapja.

[24] A felperes mind az I., mind a II. rendű alperes vonatkozásában a jogalap nélküli gazdagodást arra alapította, hogy az I. rendű alperes tulajdonából a perrel érintett épületek a tröszt3 alapításakor az alapítási vagyon részeként kikerültek az I. rendű alperes vagyonából, melynek ellenértékéül az I. rendű alperes részvényeket kapott. A II. rendű alperes azonban intézkedésével a perrel érintett épületeket elvonta a felperestől, így a perrel érintett épületeket, építményeket az I. rendű alperes, mint tulajdonos visszakapta, míg a II. rendű alperes használatba kapta vissza. Így mindkettőjük vagyona az épületek, építmények visszaadáskori értékével növekedett.

[25] Az elsőfokú bíróság az elsődleges jogcím vonatkozásában az I. rendű alperes tekintetében az alaptalan gazdagodási igény konjunktív feltételeinek fennállását vizsgálta. E körben ügydöntő jelentőséget tulajdonított annak a körülménynek, hogy az I. rendű alperes tulajdonából, így vagyonából a felperes által megjelölt építmények valóban kikerültek-e, majd később visszakerültek-e. Idézte, hogy a felperes és a perben nem álló tröszt3 között megkötött adásvételi szerződés időpontjában hatályos rPtk. 117. § (1) bekezdése értelmében átruházással – ha a törvény kivételt nem tesz – csak a dolog tulajdonosától lehet a tulajdonjogot megszerezni. A (3) bekezdés úgy rendelkezik, hogy ingatlan tulajdonjogának az átruházásához az erre irányuló szerződésen vagy más jogcímen felül a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges. Jelentőséget tulajdonított annak is,

hogy az épületek, építmények önálló ingatlan-nyilvántartási egységet sosem képeztek, így azok jogi sorsa osztja a föld jogi sorsát [rPtk. 97. § (1) bekezdés]. Az ingatlan tulajdonosának tehát az rPtk. 117. § (3) bekezdésére figyelemmel az volt tekinthető, aki az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként bejegyzésre került. Így már a felperes kellő gondosság mellett az ügyletkötés időpontjában is tisztában kellett, hogy legyen azzal, hogy az eladó tröszt³ az ingatlan tekintetében nem minősül tulajdonosnak, erre a körülményre az adásvételi szerződés is felhívta a figyelmet, miszerint maga az eladó is ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosnak tekinti magát, és legfeljebb ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonjogot szerezhet.

[26] Az elsőfokú bíróság vizsgálta azt a felperesi hivatkozást is, hogy a tröszt³ szerezhette-e tulajdonjogot az átalakulás folytán az ingatlanokra. Osztotta a II. rendű alperes védekezésében foglaltakat, miszerint a dolog és alkotórésze (ez esetben a föld és a földön álló ingatlan-nyilvántartási alegységként be nem jegyzett felépítmények) fizikai és jogi egységet alkotnak, így az alkotórész, ez esetben a per tárgyát képező felépítmények, épületek, építmények önmagukban forgalomképtelenek, azokat önállóan értékesíteni nem lehet, így apportálni sem lehet (IH2013. 62.). Így a vagyoneleltárba történő feltüntetés és az apportálás szándéka ellenére a perbeli felépítmények – az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés hiányában – nem váltak a felperesi jogelőd, a tröszt³ tulajdonává (BH2012.1.16.I.). Az apportálás ugyanis olyan származékos tulajdonszerzési jogcím, amely alapján tulajdonjog az rPtk. 117. § (3) bekezdése értelmében kizárólag a tulajdonváltozásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével keletkezik. Az apportként rendelkezésre bocsátott ingatlan tulajdonjoga nem szerezhető meg cégnilvántartásba való bejegyzéssel, csak ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel, ezért a nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként rendelkezésre bocsátott ingatlan tulajdonjoga így nem volt megszerezhető. A tanúbizonyítással a felperes azt alátámasztotta, hogy a vagyoneleltár adott tételei a per tárgyát képező ingatlanokat jelölik meg, mindez azonban nem volt alkalmas annak a felperesi hivatkozásnak az alátámasztására, hogy a felperesi jogelőd az átalakulás során tulajdont szerzett a perbeli építményeken, és erre tekintettel a felperes is tulajdonostól való szerzés alapján ezt a tulajdonjogot megszerezte, és annak elvesztése okozta az I. rendű alperes javára és a felperes kárára a jogalap nélküli vagyoni eltolódást.

[27] Kitért arra is az elsőfokú bíróság, hogy téved a felperes, amikor a jogalap nélküli gazdagodás összecszerűségét magában az ingatlanok visszaadáskori értékében határozza meg, mivel az alperesek helyes érvelésével egyezően a gazdagodás nem maguknak az építményeknek a visszaadáskori értéke lehetne, hanem a felperes által eszközölt beruházások meg nem térült értéke. Ennek során figyelemmel kellene lenni arra is, hogy a felperes az általa eszközölt beruházásokat követően éveken keresztül hasznosította, bérbe adta az általa használt építményeket, melyből bevétele származott. Mindezekre figyelemmel az I. rendű alperes vonatkozásában nem volt megállapítható a felperes rovására történő gazdagodás, figyelemmel arra, hogy az építmények nem kerültek ki a tulajdonából.

[28] Tévesnek találta az elsőfokú bíróság azt a felperesi okfejtést is, miszerint a felperesi jogelőd tröszt³ (majd Zrt.) alapításakor az apportálás ellenértékeként az I. rendű alperes részvényeket kapott, ugyanakkor az adásvétel során a vételárral is az I. rendű alperes gazdagodott. Ezzel szemben az adásvétel során az ingatlan ellenértékét a felperes nem az I. rendű alperes részére fizette meg, hanem az I. rendű alperestől jogilag elkülönülő, önálló jogi személyiséggel rendelkező tröszt³ részére. Ezen az sem változtat, hogy a tröszt³ tulajdonosa maga az állam volt. Meg kell különböztetni ugyanis az állami vagyont, és az állami

tulajdonban lévő gazdálkodó szervezet elkülönült vagyonát. Ez nem mosható össze, így a felperes azon hivatkozása, hogy az adásvételt követően az ingatlanok tulajdonjogának kikerülése ellenértékével az I. rendű alperes gazdagodott volna, alaptalan.

[29] Az elsőfokú bíróság hangsúlyozta, hogy a perbeli építmények egy helyrajzi számra bejegyzett ingatlan részei, így nincs jelentősége a per mikénti eldöntésében annak a felperesi hivatkozásnak, hogy a per tárgyát magában foglaló ingatlan miként lett volna megosztható, tekintettel arra, hogy az egy ingatlan-nyilvántartási egységet képez, így az érintett ingatlan teljes területe forgalomképtelennek minősül (BH2014.10.438.).

[30] Az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy a per alapját képező ingatlan adásvételi szerződés idején hatályos irányadó rPtk. 172. § d) pontja szerint kizárólag az állam tulajdonában voltak az országos törzshálózati pályák. Az rPtk. 173. § (1) bekezdése alapján a kizárólag állami tulajdonban álló dolgok forgalomképtelenek, a (2) bekezdés értelmében a forgalomképtelen dolgok elidegenítése semmis. Ezt a szabályozást tartotta meg a 2012. január 1-én hatályba lépő, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.), melynek 4. § (1) bekezdés h) pontjában foglaltak értelmében az állam kizárólagos tulajdonába tartoznak az 1. számú mellékletben meghatározott országos törzshálózati vasúti pályák és azok tartozékai, mely az Nvtv. 6. § (1) bekezdése értelmében mint nemzeti vagyon nem idegeníthető el. Így a törvényben forgalomképtelenként meghatározott dolgok elidegenítése a törvényből fakadóan semmis.

[31] Mindebből következően a felperesnek kellően gondos eljárás esetén tudnia kellett volna egyrészt azt, hogy az adásvétel tárgya forgalomképtelen, másrészt hogy a felépítményeket nem az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonostól szerzi meg, így az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmatlan szerződésre figyelemmel annak későbbi tulajdonjogi rendezése sem várható. Nincs e körben jelentősége a felperes és a II. rendű alperes, valamint az I. rendű alperes képviselője, az MNV Zrt. között folytatott levelezés tartalmának sem (miszerint mind a II. rendű alperes, mind pedig az I. rendű alperes képviselőjében eljáró MNV Zrt. a felperesi tulajdonjog rendezésére vonatkozó kérelmével foglalkozott, azt megvizsgálta), figyelemmel arra, hogy már a szerződés megkötését megelőzően az állami vagyon kezelésével megbízott KVI, majd az MNV Zrt. határozott álláspontja megismerhető volt arra vonatkozóan, hogy a perbeli terület és az azon lévő építmény rendezetlen jogi állapotú a tervezett ingatlan adásvétel szempontjából. Így a felperes alappal nem bízhatott abban, hogy nem tulajdonossal kötött adásvételi szerződés útján a perbeli felépítményeken mint ingatlanon tulajdonjogot tud szerezni. Erre tekintettel az elsőfokú bíróság a felperes elsődleges keresetét az I. rendű alperessel szemben elutasította.

[32] Az elsőfokú bíróság a II. rendű alperes tekintetében az elsődleges kereset vonatkozásában ugyancsak a jogalap nélküli gazdagodás mint szubszidiárius tényállás konjunktív feltételeinek fennállását vizsgálta. Abból indult ki, hogy a felperes területhasználati szerződés alapján használta a II. rendű alperes kezelésében lévő területet és perbeli építményeket, és a területhasználati szerződés felmondásából fakadóan kényszerült a perbeli építményeket a II. rendű alperes részére visszaszolgáltatni, mely körülményt nevezte meg a jogalap nélküli gazdagodás alapjaként. Arra a következtetésre jutott, hogy a felperes és a II. rendű alperes között lévő szerződéses jogviszony kizárja a jogalap nélküli gazdagodás szubszidiárius szabálya szerinti igényérvényesítést, ezért az erre alapított keresetet elutasította. Azt is hangsúlyozta, hogy a felperesnek a II. rendű alperessel szembeni

igényérvényesítését az is kizárja, hogy a II. rendű alperes az ingatlan és a perbeli felépítmények kezelője volt, kezelői joga mindvégig az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetésre is került. Ennek alapján kötött a felperes a II. rendű alperessel területhasználati szerződést, így a II. rendű alperes oldalán az ingatlanok felperes részére történő átengedésével vagy azok visszaszolgáltatásával sem vagyonszerzés, sem vagyonnövekedés nem állapítható meg. E körben vagyonnövekedésként nem tekinthető a felperes II. rendű alperes írásos engedélye nélküli beruházásaival gyarapított vagyonának megszerzése, figyelemmel arra, hogy a területhasználati szerződés 6.5. pontja egyértelműen rögzíti, hogy az engedély nélkül végzett bármilyen építési beruházási munkával létesített épület, építmény, szerkezet, eszköz a használatba adó tulajdonába kerül, azaz a II. rendű alperes tulajdonába kerül, és azzal kapcsolatban a használatba adóval szemben a használó semmilyen követeléssel nem léphet fel. Továbbá az ilyen beruházások vonatkozásában a használó, jelen esetben a felperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez sem járul hozzá, és semmilyen módon nem keletkezhet ezen tulajdonjogi igény. A felperes úgy nyilatkozott, hogy az általa használhatatlan állapotban átvett építmények 2009-2010-es felújításához a II. rendű alperes engedélyét nem kérte, és arra engedélyt nem kapott, figyelemmel arra, hogy önmagát ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosnak tekintette. Ez azonban nem mentesíti az általa aláírt területhasználati szerződésben foglaltak teljesítése alól. Megjegyezte az elsőfokú bíróság, hogy a felperes mint használati jogot szerző az általa rendbehozott építményeket használta, hasznosította, bérbe adta, melyből vagyoni előnye származott, e gazdagodást mindvégig felperes élvezte. A felperes a felépítmények használati jogának megszerzésével és azok hasznosításával vagyoni előnyhöz jutott, azok visszaadása pedig abból a jogi helyzetből következett, miszerint a területhasználati szerződést a II. rendű alperes a szerződésből fakadóan felmondhatta, azt felmondta. Szerződésszegést e körben a felperes a II. rendű alperes tekintetében nem állított. A felperest jogi értelemben nem érte kár azzal, hogy az ingatlan használati jogát megszerezte, majd azt jogszerű felmondást követően visszaadta, hiszen olyan ingatlan visszaszolgáltatásából fakadóan, melynek használatára már nincsen jogcíme, a későbbi hasznosítástól való elesés címén megtérítést nem igényelhet.

[33] Nem találta alaposnak az elsőfokú bíróság a felperesnek a Ptk. 5:51. §-ra és 5:68. §-ra történő hivatkozását sem, mert a területhasználati szerződés fent említett rendelkezéseiből az építési munkálatai idején már tudnia kellett, hogy engedély hiányában sem azok megtérítését, sem az építmények tulajdonjogát nem követelheti. Egyébként a perrel érintett épületeket, építményeket nem a felperes építette, hanem csak felújította, ezért a hozzáépítés törvényi tényállása e körben alaptalan hivatkozás.

[34] A felperes elsődleges keresetének alaptalanságára figyelemmel az elsőfokú bíróság vizsgálta a felperes másodlagos keresetét.

[35] Idézte, hogy a Ptk. 6:587. §-a értelmében a bíróság a kárnak egészben vagy részben való megtérítésére kötelezheti azt, akinek szándékos magatartása más jóhiszemű személyt alapos okkal olyan magatartásra indított, amelyből őt önhibáján kívül károsodás érte.

[36] Rögzítette, hogy a felperes e körben arra hivatkozott, hogy az alperesek jogüggyellett kapcsolatos nyilatkozatai arra engedtek következtetni, hogy tulajdonjogot szerezhet a tröszt3-től megvásárolt ingatlanokon, ennek elmaradása pedig az ingatlanok visszaadáskori értékében megjelenő kárt eredményezett önhibáján kívül, figyelemmel arra, hogy mindvégig ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosként abban reménykedhetett, hogy

csak idő kérdése, hogy mikor szerez ténylegesen formális tulajdonjogot is. Ezzel szemben az elsőfokú bíróság osztotta az alperesek azon hivatkozását, hogy a felperes már a pályázat során és azt követően is kellő gondosság mellett tisztában lehetett azzal, hogy a perbeli felépítmények mint a vasúti törzshálózat részét képező, és az ingatlan-nyilvántartásban ekként egységes egészként megjelenő ingatlan alkotórészei forgalomképtelenek. Így önmagában az a II. rendű alperesi nyilatkozat (melyet nem is a felperes felé, hanem a pályázat útján történő ingatlan értékesítés során a tröszt3 felé tett), miszerint elővásárlási jogával nem kíván élni, kellő gondosság mellett nem jelenthette azt a felperesnek, hogy a II. rendű alperes ezen nyilatkozata alapján ő tulajdonjogot szerezhet, hiszen tudnia kellett, hogy az országos törzshálózati vasúti pálya részét képező ingatlan egyrészt forgalomképtelen, így az erre irányuló adásvételi szerződés semmis, a felépítmények nem önálló ingatlanok, így önállóan nem forgalomképesek, továbbá nem bejegyzett tulajdonossal köt szerződést, így a szerződés ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre nem alkalmas. Önmagában a fenti nyilatkozat, valamint később az a körülmény, hogy a II. rendű alperes a felperes kérelmének megfelelően igyekezett olyan helyzetet teremteni, hogy a felperes a terület megosztását követően megszerezhesse a felépítmények ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjogát, nem minősül olyan szándékos, a felperes károsodását eredményező magatartásnak, amely alapján a másodlagos kereset alapos lenne.

[37] Az elsőfokú bíróság kiemelte, hogy a felperes kereseti állítása szerint az adásvételi szerződés megkötése az a jogi tény, amely utóbb a tulajdonjog megszerzésének elmaradásából fakadóan kárt okozott a felperes részére. Ennek időpontja 2006. december 11., amely időpontban a felperesnek kellő gondosság mellett is fel kellett ismernie azt, hogy tulajdonjogot az ingatlanon nem szerezhet. A felperes által hivatkozott levelezés, valamint a 2006. június 29-i II. rendű alperesi levélen túlmenő további felperes által hivatkozott levelek ezen időpontot követő nyilatkozatok, amelyek az adásvételi szerződés megkötésére semmilyen módon nem biztatták a felperest. Ezzel szemben helyesen hivatkoznak arra az alperesek, hogy még a használatatlan perbeli felépítményekbe történő felperesi beruházást megelőzően egyértelműen a KVI., majd ezt követően az MNV Zrt. is mindvégig kinyilvánította azt, hogy a felperes nem tud ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas, a tulajdonostól történő vásárlás jogi tényét igazolni, ennek hiányában pedig nem járul hozzá a tulajdonbejegyzéshez az I. rendű alperes. A felperes mindezek tudatában, ennek ellenére eszközölte az általa utóbb kárnak minősített beruházásait, amellyel elérte, hogy a perbeli építmények használhatóvá váljanak, melyeket aztán később a felperes saját maga javára hasznosított is. Mindebből következően tehát az utaló magatartással okozott kár megtérítésére a törvényi tényállás megvalósulásának hiányában a felperes nem jogosult, ezért a keresetet mind az I., mind a II. rendű alperessel szemben elutasította.

[38] A kereset jogalapjának hiányában az alaptalan felperesi követelés elévülésének kérdését az alperesek ellenkérelme szerint már nem tartotta vizsgálandónak. Csak megjegyezte, hogy az elévülés kérdésében is osztotta az alperesi álláspontot, miszerint a tulajdonjog bejegyzésének elmaradásából eredő kár nem a területhasználati szerződés felmondásához kapcsolódó visszaadással keletkezett, hanem abban az időpontban, amikor a felperes számára egyértelművé tették, hogy a tulajdonjogi igényét nem ismerik el. Ennek időpontja pedig legkésőbb a 2012. július 16-i levélhez kapcsolható, melyhez képest 2017. júliusában az elévülés bekövetkezett. A felperes biztatási kár iránti igényről legkorábban 2020-ban tesz említést, amely igény ekkorra már elévült.

[39] A kereset jogalapjának hiányában az elsőfokú bíróság a felperes ingatlanok értékének meghatározására vonatkozó szakértői bizonyítási indítványát, mint szükségtelen bizonyítást mellőzte.

[40] A pervesztes felperest a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 82. §-a alapján kötelezte az I. és II. rendű alperesek perképviselésével kapcsolatos ügyvédi és jogtanácsosi munkadíjból álló perköltségének a megfizetésére. Az ügyvédi munkadíjat a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdése alapján a kifejtett ügyvédi tevékenységgel arányban állóan állapította meg, míg a jogtanácsosi munkadíjat a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 4. §-ára figyelemmel a kifejtett jogtanácsosi tevékenységgel arányban állóan határozta meg. Megállapította, hogy a pervesztes felperes viseli ezen túlmenően az általa megfizetett 1.500.000 forint kereseti illetéket.

[41] A felperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását kérte.

[42] Az ítéltábla felülbírálati jogkörét a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 369. § (1) és (3) bekezdése alapján jelölte meg arra hivatkozással, hogy a gazdagodás mértékének megállapítása szakértői bizonyítás alapján lehetséges, vagyis az eljárás jelentős mértékű kiegészítése szükséges. A Pp. 381. § alapján az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra utasítását arra hivatkozással kérte, hogy a szakvélemény beszerzése nélkül hozott ítéletet az elsőfokú bíróság.

[43] Fellebbezése indokolásában az elsőfokú eljárásban előadott érveit megismételve hangsúlyozta, hogy ő és a jogelődje is a perbeli felépítmények ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosai voltak. A tulajdonost nem csak a tulajdonában álló ingatlan-nyilvántartási egység egészéről történő rendelkezési jog illeti meg, jogosult rendelkezni annak egy részéről, illetve jogosult arra is, hogy az egységre vonatkozó tulajdonjogának bizonyos hányadáról rendelkezzen. A tulajdonjog iránti követelést, az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jelleget megalapozta az apportálás is. Nyilvánvaló ugyanis, hogy az I. rendű alperes, mint alapító szándéka az épületek tröszt3 tulajdonába adására irányult, az állami vállalat jogelőd tröszt3 aktíváinak és passzíváinak egyenlegeként alakult ki ugyanis az a vagyontömeg, amire tekintettel annak ellenértékeként kapta a létrejövő részvénytársaság részvényeit az I. rendű alperes.

[44] Kiemelte, hogy azért jelent a felperes által fizetett vételár az I. rendű alperes oldalán gazdagodást, mert az eladó cég a tröszt3 egyedüli tulajdonosa az I. rendű alperes volt a kérdéses időben, így ő tulajdonolta a tröszt3 összes részvényét. Egy gazdasági társaság üzletrészeinek, részvényeinek piaci értékét pedig azt határozza meg, hogy az adott részvény mögött milyen vagyoni érték áll. Amennyiben azt feltételeznénk, hogy a vagyonmérlegbe állítás ellenére a perbeli épületek nem váltak a tröszt3 vagyonának részévé, az I. rendű alperes részvényei a mögöttük álló vagyonnak a vételárral történt növekedése miatt akkor is értékesebbé váltak, vagyis végső soron az I. rendű alperes gazdagodott már ekkor. A vagyonmérlegbe állítással pedig az I. rendű alperes a perbeli épületeket az alapítói vagyon részévé tette. A tröszt3 ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonossá vált, és ezen státuszát

jogosult volt ellenérték fejében a felperesnek átadni. Arra vonatkozóan, hogy ez a konkrét tulajdonosi helyzet mennyit ér, szakértő hiányában, szakértői bizonyítás nélkül nem válaszolható meg.

[45] A tulajdonost megillető rendelkezési jognak lehetnek korlátai. Nem vitás, hogy állami tulajdonban állnak az országos törzshálózati pályák. Ennek azonban olyan kiterjesztő értelmezése, ami szerint minden, ami azonos helyrajzi számon van nyilvántartva az országos törzshálózati pályával az forgalomképtelen lenne, nyilvánvalóan ellentétes a jogalkotói szándékkal. a városi helyrajzi számú ingatlan is megosztásra került, rendelkezhetett arról nemcsak egészben annak tulajdonosa, és az országos törzshálózati pálya kivételével az részben el is idegeníthető, ezért mindezek miatt nem volt az I. rendű alperes alapító rendelkezése a tröszt3 alapításakor semmis, annak tulajdonába adhatta és adta a perbeli épületeket. A felperes megszerezte a szóban forgó vagyont és annak kényszerű visszaadásával a vagyona csökkent, miközben az alpereseké nőtt.

[46] A közte és a II. rendű alperes között létrejött területhasználati megállapodás a perbeli épületek vonatkozásában semmilyen jogot nem alapított javára, csupán megállapítja, hogy az épületek a tulajdonát képezik. A szerződés és annak rendelkezései az épületekről egyáltalán nem szólnak, ezért az elsőfokú ítélet azon része, amely a jogalap nélküli gazdagodás szubszidiárius jellegére utalva ezt a szerződést úgy tünteti fel, mint az igényérvényesítés akadályát, megalapozatlan. Az épületek tulajdonjoga, az épületek, mint vagyon egyik jogalanytól a másikhoz kerülése adja a jogvitát, a szóban forgó szerződés, azaz a területhasználati szerződés azonban semmilyen módon nem vonatkozik az épületekre, az épületek tulajdona csak igényt teremtett a szerződés iránt. E szerződésben az épületek felújítására, átalakítására vonatkozó rendelkezés nincs, hiszen azokat a felek a felperes szabad rendelkezése alá tartozónak tekintették. A jogalap nélküli gazdagodást az nem zárja ki, ha szerződés áll fenn a felek között, azt csak az zárna ki, ha a gazdagodással érintett kérdésre vonatkozna szerződéses rendelkezés.

[47] Fenntartotta, hogy a jogalap nélküli gazdagodás részben közgazdasági fogalom is annyiban, hogy a gazdagodás mértéke, összecszerúsége közgazdaság fogalomként határozható meg, hiszen a vagyonértékelés tudománya a közgazdaságtudomány egyik álagazata. Az ingatlan érték megállapítása speciális tudást igényel, ezért tett erre indítványt az elsőfokú eljárás során. Hangsúlyozta, hogy ha a keresettel egyezően az lenne megállapítható, hogy az alperesek vagyonából a perbeli épületek kikerültek, akkor ebből a rendelkezésből az is következik, hogy azt kell vizsgálni, hogy milyen összeget értek, amikor az alperesek azokhoz újra hozzá jutottak.

[48] Arra hivatkozott, hogy a másodlagos kereset tekintetében az elsőfokú bíróság az utaló magatartást nem megfelelően értékelte. Kétségtelen, hogy a II. rendű alperes a hivatkozott nyilatkozatait nem közvetlenül neki címezte, de azokat az ő jogelődje, a tröszt3 értékesítési szándékáról tudva, a vevőnek szánt nyilatkozatként adta meg. II. rendű alperes tudta, hogy a nyilatkozat célja a vevő meggyőzése arról, hogy a közhiteles ingatlan-nyilvántartástól eltérően jogot szerezhethet az adott ingatlanrész vonatkozásában.

[49] A kár és a jogalap nélküli gazdagodás akkor következett be, amikor a vagyonából kikerültek az épületek, és ezzel egyidőben az alperesek vagyonába kerültek, így a megtérítési

igénye is ekkor vált esedékessé. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéstől függetlenül a felépítmények az ő vagyonában álltak, nem voltak részei az alperesek vagyonának, ezért a ráfordításai nem gyarapíthatták az alperesi vagyont, helytelenül utalt az elsőfokú bíróság arra, hogy gazdagodás az alpereseknél akkor állt be, amikor ő beruházott.

[50] Az elsőfokú eljárás során bizonyítást nyert, hogy a tröszt3 megalapításakor a perrel érintett épületeket a tröszt3 tulajdonába adta, vagyonának részévé tette az I. rendű alperes azzal, hogy a vagyonleltárban azokat szerepeltette. A szóban forgó épületek értékének tisztázása vonatkozásában azonban szakértő kirendelésére lett volna szükség, ezért a szakvélemény beszerzése nélkül hozott elsőfokú ítélet jogszabálysértő.

[51] Az I. rendű alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltségben való marasztalását kérte. Előadta, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást teljesen feltárta, az abból levont jogi következtetése, jogi érvelése a jogszabályoknak megfelelt.

[52] A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte a felperes perköltségben való marasztalásával. Ellenkérelme indokolásában kiemelte, hogy a fellebbezés kizárólag a Pp. 381. §-a szerint az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére irányult, a felperes az elsőfokú ítélet megváltoztatását nem kérte. A felperes az ügy érdemi eldöntésére kiható lényeges eljárási szabálysértésnek az általa indítványozott ingatlanforgalmi szakértő kirendelése mellőzését tartotta. A fellebbezésben levezetett az elsőfokú bíróság anyagi jogi jogszabálysértései nem valósultak meg, azok a felperes téves, hibás jogértelmezésén alapulnak, amelyek nem adnak alapot az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére. Szakértői bizonyítás elrendelésére a jogvita jogkérdés jellege miatt nem volt szükség. A Pp. 382. §-ban foglaltakra figyelemmel az ítéltábla nem juthat más következtetésre, mint az érdemi vizsgálatot mellőzve az elsőfokú ítélet helybenhagyásáról dönt. Kiemelte, hogy az elsőfokú ítélet érdemben helyes, mindkét kereseti kérelem vonatkozásában az elsőfokú bíróság részletes jogi indokolást adott a kereseti kérelmek megalapozatlanságáról, illetőleg a jogalap hiánya vonatkozásában az ítélet indokai helyesek, a jogvita jogkérdés jellegű volt, és jogalap hiányában további bizonyítás lefolytatására nem volt szükség. A felperes elsődleges kereseti kérelmére vonatkozó jogi érvelései körében megismételte az elsőfokú eljárásban előadott érveit. Ugyancsak az elsőfokú eljárásban előadott érvei megismétlésével hivatkozott arra, hogy a másodlagos kereseti kérelem nem megalapozott. Az utaló magatartással okozott kár jogcímén előterjesztett igény törvényben előírt feltételei nem igazolhatóak. A biztatási kár megállapításához többlétevényállás szükséges, a másik fél szándékos magatartása is kell, ami cselekvésre indítja a károsultat. Az adásvételi szerződés aláírásával a felperes annak a kockázatát vállalta, hogy sosem fogja önálló helyrajzi szám alatt ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett ingatlanként megszerezni a perbeli épületeket. Erre vonatkozóan a szerződéskötést megelőzően őt sosem hitegette, kapcsolatban nem állt vele, ezért a szerződéskötés egyrészt a felperes önhibáját igazolja, másrészt a szerződés megkötése kockázatvállalása körébe eső olyan, felperesnek felróható magatartás tanúsítása is, amely önmagában az önálló helyrajzi számon történő kiemelés megghiúsulása miatt nem ad alapot kárigény érvényesítésére. Ugyancsak hiányzik az okozati összefüggés igazoltsága, mert nem az alperesek szándékos magatartása ösztönözte felperest a cselekvésre, nem az alperesek szándéka indította be felperes magatartását az érintett épületek megvásárlására, mivel a felperes kereste meg a tröszt3-t egy sikertelenül zárult pályázati

eljárást követően. A nemzeti vagyon tanács által éppen felperes részére kibocsátott 2008. szeptemberi jognyilatkozat óta mindenképpen tudatában volt a felperes annak, hogyha a perbeli ingatlanon beruházásokat végez, akkor ezt úgy teszi, hogy nagy valószínűség szerint az állami ingatlanon lévő épületek feletti ingatlanként tulajdonjogot nem szerezhetsen, ennek kockázatát pedig viseli. Az utaló magatartással okozott kár megfizetése iránti igény nem kezdődhet a logikailag sem összefüggő II. rendű alperes részére történő birtokba visszabocsátással, a kártérítési igény esedékessége a kár bekövetkezéséhez fűződik. Az elévülés akkor kezdődik, amikor a követelés esedékessé válik. A biztatási kár utaló magatartással okozott kár bekövetkezése, esedékessége semmiképpen sem a II. rendű alperes részére történő birtokbaadás, azaz 2019. október 31. napja. Az adásvételi szerződés megkötésében II. rendű alperes nem vett részt. Az indítványozott bizonyítási eljárás lefolytatásával, szakértői vélemény mellett sem juthatott volna ellentétes döntésre az elsőfokú bíróság.

[53] Az elsőfokú ítéletnek nem volt a Pp. 358. § (5) bekezdése szerint jogerőre emelkedett rendelkezése, ezért azt az ítéltábla a Pp. 370. § (1) bekezdése szerint a fellebbezésben, a fellebbezési ellenkérelmekben és azok indokolásaiban foglaltak alapján bírálta felül, a Pp. 376. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül.

[54] A fellebbezés nem alapos.

[55] A Pp. 370. § (1) bekezdés szerint a másodfokú bíróság felülbírálati jogkörét az erre irányuló fellebbezési kérelemre, annak korlátai között gyakorolja. A Pp. 371. § (1) bekezdés b) pont alapján a fellebbezésben határozott kérelemként kell feltüntetni, hogy a határozat kifogásolt rendelkezését vagy részét a másodfokú bíróság mennyiben változtassa meg, vagy helyezze hatályon kívül. A felülbírálati jogkör tekintetében – többek között – a fellebbezési kérelem korlátjának minősül a felülbírálati jogkör alapjául szolgáló indokok kifejtése és a fellebbező fél által megjelölt anyagi és eljárási jogszabálysértés [Pp. 371. § (1) bekezdés d) pont]. Mindezek miatt a fellebbezésben előadott anyagi vagy eljárási jogszabálysértés, vagy az ezekkel összefüggő indokok tartalmi kifejtése meghatározza a másodfokú bíróság felülbírálati jogkörének kereteit és ezáltal döntésének korlátait is. Ha a fél a határozat megváltoztatására irányuló kérelem nélkül, kizárólag annak hatályon kívül helyezését kéri, a másodfokú bíróságnak a fentiek szerinti felülbírálati jogkörében eljárva arról kell döntenie, hogy a határozat mérlegelhető hatályon kívül helyezésének feltételei a fellebbező fél által megjelölt okokból fennállnak-e.

[56] Az elsőfokú bíróság megfelelően feltárt tényállás alapján, a szükséges bizonyítékok mérlegelésével meghozott, az első- és másodlagos kereseti kérelemben érvényesített igényeket megalapozó jogalap hiánya okán a keresetet elutasító döntése a jogszabályoknak megfelelt. Az ítéltábla az elsőfokú bíróság döntésével és annak indokolásával egyetértett. A fellebbezésben foglaltak alapján az alábbiakra mutat rá.

[57] A felperes a per tárgya feletti rendelkezési jogából eredően szabadon kiválaszthatja, hogy milyen keretek között kér jogvédelmet, amelyhez a bíróság kötve van [Pp. 2. § (2) bekezdés] és az anyagi jogerő hatása is kizárólag ennek elbírálásához fűződik.

[58] Az érvényesíteni kívánt jog meghatározásához (jogállítás) a joghatást kiváltó tények állítása (tényállítás) vezet el, amelyekből együttesen és egymást kiegészítve következik a bíróság döntésére irányuló határozott kérelem tartalma. A kereseti kérelemben a Pp. 170. § (1) és (2) bekezdésében foglaltak szerint a felperesnek nemcsak a bíróság döntésére irányuló határozott kérelmet, hanem az érvényesíteni kívánt jog meghatározásánál túl a kérelmet megalapozó tényeket és a tényállításokat alátámasztó bizonyítékokat, bizonyítási indítványokat is meg kell jelölni.

[59] A bíróság csak a per eldöntéséhez szükséges tények megállapítása végett rendeli el a bizonyítást, és a jogvita elbírálása szempontjából szükségtelen bizonyítást mellőznie kell [Pp. 276. § (1) és (5) bekezdés]. A bíróság dönt arról, hogy a felek által előterjesztett bizonyítási indítványok alapján mely bizonyítást rendeli el és folytatja le. Nem köteles valamennyi bizonyítási indítványnak eleget tenni, mellőzés esetén az ítélet indokolásában számot kell adni azokról az okokról, amelyek miatt a felajánlott bizonyítást mellőzte [Pp. 346. § (5) bekezdés].

[60] A Pp. 279. § (1) bekezdése szerint a bíróság a perben jelentős tényeket a felek tényállításainak és a perben tanúsított magatartásának, valamint a per tárgyalása során megismert bizonyítékoknak és egyéb peradatoknak az egybevetése, egyenként és összességében történő értékelése alapján a meggyőződése szerint állapítja meg. A bíróság által meghatározott tényállás akkor felel meg az eljárásjogi szabályoknak, ha az összhangban áll a periratokkal, okszerű és helyes következtetéseken nyugszik.

[61] Az elsőfokú bíróság helyesen annak tulajdonított jelentőséget, hogy a felperes az rPtk. 117. § (1) és (3) bekezdése alapján a felépítményeken ingatlan-nyilvántartási bejegyzés hiányában átruházással nem szerezhette tulajdonjogot. Nem volt vitás tény, hogy nem volt bejegyzett sem a felperes, sem az eladó tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba. Az átruházás mint származékos szerzősmód esetében a vevő bejegyzés hiányában nem válik ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonossá. Azt is helyesen értékelte az elsőfokú bíróság, hogy a felperes által kötött adásvételi szerződés nem volt alkalmas arra, hogy annak alapján a felperes az ingatlan-nyilvántartásba a tulajdonjoga bejegyzését kérje. Az elsőfokú bíróság helyesen tulajdonított annak is jelentőséget, hogy a II. rendű alperessel megkötött területhasználati szerződés mint a felek eltérő megállapodása kizárta, hogy a felperes a felépítményeken eszközölt beruházásokkal ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonjogot szerezzen az ingatlanon. Nem okozhatott ezért a vagyona rovására való vagyoni eltolódást sem a felépítmények elvesztése.

[62] Az ismertetett indokok alapján az elsőfokú bíróság érdemi döntése nem a felépítmények vagyoni értékével kapcsolatos bizonyítás hiányán, hanem kifejezetten annak értékelésén alapult, hogy azok tulajdonjogát a felperes sosem szerezte meg, azok sosem tartoztak a vagyonába, de kötelmi jogosultságot sem szerzett arra, hogy azokra a tulajdonjoga bejegyzésre kerüljön.

[63] Az elsőfokú bíróság helyesen értékelte azt is a figyelembe vett jogi tények alapján, hogy a felperest az alperesek adásvételi szerződés megkötése előtt tett nyilatkozatai alapos okkal nem indíthatták arra, hogy a felépítmények tulajdonjogának megszerzése érdekében az abban foglalt tartalommal megkösse és teljesítse az adásvételi szerződést.

[64] Minden további bizonyítás nélkül ezért érdemi döntés volt hozható arról, hogy a felperest nem illeti meg a keresettel érvényesíteni kívánt egyik jog sem a kereset alapjául hivatkozott tények alapján.

[65] Miután nem volt olyan további bizonyításra szoruló vitás tény, amely a per érdemi eldöntését érintette, ezért az elsőfokú bíróság a Pp. 276. § (5) bekezdés megfelelő alkalmazásával helyesen mellőzte a szakértői bizonyítást.

[66] A kifejtett indokokra tekintettel a másodfokú bíróság megállapította, hogy a felperes által előadott okok miatt az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésének eljárási feltételei nem állnak fenn és a szakértői bizonyítás mellőzése mindezek miatt nem ad alapot a Pp. 381. § alkalmazására, mert az elsőfokú bíróság döntésénél csak az egyik olyan bizonyítási eszközt jelentette, amelynek hiánya az elsőfokú ítélet indokolásából következően eltérő érdemi döntéshez nem vezethetett volna.

[67] A fentiekre tekintettel a másodfokú bíróság a Pp. 369. § (1) és (3) bekezdésében írt felülbírálati jogkörében eljárva megállapította, hogy az elsőfokú ítélet a felperes fellebbezésében előadott okok miatt nem jogszabálysértő, ezért a Pp. 383. § (2) bekezdés alapján helybenhagyta.

[68] A felperes fellebbezése eredménytelen volt, ezért a másodfokú eljárással felmerült költségeit maga viseli, míg a Pp. 83. § (1) bekezdés alapján köteles megtéríteni az alpereseknek a jogi képviselőik munkadíjában felmerült másodfokú eljárási költségeit, amelynek összegét a másodfokú bíróság a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdés alkalmazásával állapította meg.

Dr. Pusztai Anita s.k.

a tanács elnöke

Dr. Ócsai Beatrix Márta s.k.

előadó bíró

Dr. Bleier Judit s.k.

bíró