



Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma: 7.Pf.20.540/2025/5.

A felperes:

I.r. felperes I. rendű

felperes címe

II.r. felperes II. rendű

II.r. felperes címe

Az I-II. rendű felperések képviselője:

Szabó és Bencze Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Druckerné dr. Szabó Márta ügyvéd)

ügyvéd címe1

Az alperes:

alperes

alperes címe

Az alperes képviselője:

Major Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Major László ügyvéd)

ügyvéd címe2

A per tárgya: jogalap nélküli gazdagodás

Az elsőfokú bíróság: Fővárosi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 64.P.22.355/2023/59.

A fellebbezést benyújtó fél: alperes

Ítélet

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. és II. rendű felpereseknek személyenként 622.100 (Hatszázhuszonkettőezer-egyszáz) forint fellebbezési eljárási költséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

[1] Az alperesnek 2012-ben adótartozása keletkezett, amelynek fedezeteként a tulajdonában álló település belterület szám1 helyrajzi szám alatti, természetben cím1 szám alatti ingatlant (továbbiakban: perbeli ingatlan) ügyvéd1 ügyvéd közreműködésével értékesíteni kívánta. 2013. március 29-én kelt adásvételi szerződés szerint az alperes a perbeli ingatlant eladta egyéb érdekelt2 részére, a vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére olyan szerződési okirat alapján került sor, amelyet nem az alperes írt alá eladóként.

[2] egyéb érdekelt2 2013. június 16-án kelt adásvételi szerződéssel a perbeli ingatlant az I. rendű felperes édesanyja, egyéb érdekelt1 (továbbiakban: I. rendű felperes jogelődje) és a II. rendű felperes részére értékesítette, a vevők tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került.

[3] A vevők birtokbalépésére 2013 júniusában került sor; 2013. július 20-án az I. és a II. rendű felperesek vállalkozási szerződést kötöttek – a kénysztörlesztési eljárás eredményeként 2011. június 23-i hatállyal megszűntnek nyilvánított – cég1 Kft.-vel (továbbiakban:

kivitelező) a perbeli ingatlanon bontási, átépítési és felújítási munkálatok (továbbiakban: beruházás) elvégzésére, bruttó 31.009.463 forint vállalkozói díj ellenében.

[4] Az alperes törlési pert indított a perbeli ingatlanon fennálló tulajdonjogára hivatkozva; a Törvényszék – a Fővárosi Ítéltábla ügyszám1/9/II. számú ítéletével helybenhagyott – ügyszám2/166. számú ítéletével az I. rendű felperes jogelődje és a II. rendű felperes tulajdonjogának a törlését, az alperes tulajdonjogának a visszajegyzését, valamint az ingatlan kiürítését rendelte el. Az alperes a peres eljárásokat követően 2020. április 25-én vette birtokba a perbeli ingatlant.

[5] Az I. rendű felperes jogelődje 2021. március 16-án kelt engedményezési szerződéssel az I. rendű felperesre engedményezte a perbeli ingatlanon végzett beruházással kapcsolatosan alperessel szemben jogalap nélküli gazdagodás jogcímén fennálló 15.504.732 forint követelését.

[6] Az I. és II. rendű felperesek a keresetükben személyenként 15.500.000 forint és annak 2020. április 8-tól 2021. március 18-ig lejárt 110.078 forint törvényes mértékű késedelmi kamata, valamint ezen összegek 2021. március 18-tól a kifizetésig járó törvényes mértékű késedelmi kamata megfizetésére kérték kötelezni az alperest a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:579. § (1) bekezdése és 6:580. §-a alapján.

[7] Az érvényesített joguk körében arra hivatkoztak, hogy a leromlott állagú épületegyüttesből álló perbeli ingatlant bérbeadás útján kívánták hasznosítani, ezért – közösen viselt bruttó 31.009.463 forint vállalkozói díj ellenében – jelentős értéknövelő beruházást végeztek, amellyől a tulajdonjoguk törlése folytán önhibájukon kívül estek el. A felújítás következtében az ingatlan újjáépítetté, kiválóan használható vált.

[8] Állításuk szerint a perbeli ingatlan forgalmi értéke 31.000.000 forinttal emelkedett a beruházás eredményeként. Az alperes ezen vagyoni előnyt jogalap nélküli gazdagodás jogcímén megtéríteni tartozik, a tulajdonjoga visszajegyzésétől kezdődően törvényes mértékű késedelemi kamattal terhelten.

[9] Az alperes érdemi ellenkérelmében jogalap hiányában a kereset elutasítását kérte.

[10] A Ptk. 6:22. § (1) bekezdése szerinti ötéves határidő elteltére hivatkozva elévülési kifogást terjesztett elő, érvelése szerint a forgalmi érték a beruházás végeztével növekedhetett, ekkor nyílhatott meg az igényérvényesítés lehetősége.

[11] Érdemben vitatta a beruházás megtörténtét a kivitelező cégadatai és a vállalkozási szerződés közötti ellentétre hivatkozva. A vállalkozási szerződés szerint a munkaterület átadására 2013. augusztus 23-án került sor, a műszaki átadás határidejét 2014. december 29. napjában határozták meg. A kivitelező azonban csak 2009. február 19. és 2013. február 2. napja között volt jogosult gazdasági tevékenységét végezni – az adószámát az adóhatóság

többször felfüggesztette, majd törölte –, 2011. július 23-án jogerőre emelkedett bírósági határozattal a megszűntnek nyilvánítására került sor. A vállalkozási szerződést aláíró tanú1 2011. július 3-ig volt vezető tisztségviselő, ezt követően végelszámoló1 végelszámoló volt jogosult a törvényes képviselőt ellátni.

[12] A beruházás tényleges megvalósulását azon okból is vitatta, hogy az I. rendű felperes a települési Nyomozó Ügyészségen 2014. június 5-én tett tanúvallomásában úgy nyilatkozott, hogy a perbeli ingatlant hamarosan felújítják. A tanúkenti meghallgatása időpontjára a készpénzfizetési számlák szerint már 15.240.000 forint vállalkozói díj kifizetésére került sor, munkavégzés nélkül.

[13] Vitatta továbbá, hogy amennyiben történt beruházás, az a perbeli ingatlan forgalmi értékét növelte; felperesi bizonyítási érdek mentén az állított értéknövekedés bizonyításra szorult, amely elmaradt.

[14] Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy fizessen meg az I. rendű felperesnek 14.070.000 forintot, a II. rendű felperesnek 14.070.000 forintot és ezen összegek után 2020. április 8-tól a kifizetésig járó törvényes mértékű késedelmi kamatát, valamint az egyetemleges jogosult I. és II. rendű felperesek részére 2.897.191 forint perköltséget, ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

[15] Az elévülési kifogás alaptalanságára vont le következtetést, kifejtette: az I. rendű felperes jogelődje és a II. rendű felperes alappal feltételezte, hogy a perbeli ingatlan tulajdonosa, abból fakadó jogaikat a birtokba visszaadásáig jóhiszeműen gyakorolták. 2020. április 25-én nyílt meg az igényérvényesítésükre nyitva álló, a Ptk. 6:22. §-ában szabályozott ötéves elévülési határidő, amely a keresetlevél 2021. március 18-i benyújtásáig nem telt el.

[16] A jogalap nélküli gazdagodás jogintézményének az ismérvei részletezése mellett rámutatott: az I. és II. rendű felperesek a perbeli ingatlanon végzett beruházással létrejött értéknövekedés megtérítésére jogalap nélküli gazdagodás jogcímén igényt tarthatnak.

[17] tanú2, tanú3, tanú6 tanú5 tanúvallomásának egybevetése alapján megállapította, hogy a kivitelező által vállalt, a keresetlevélben feltüntetett munkákat az I. és II. rendű felperesek elvégeztették.

[18] Hangsúlyozta: nincs relevanciája a kivitelező státuszának, annak, hogy a szerződés teljesítésének, a számlák kiállításának az időpontjában kényszertörlési eljárás hatálya alatt állt, kizárólag az bír jelentőséggel, hogy a beruházás felperesi finanszírozásban ténylegesen megvalósult-e, és a perbeli ingatlan forgalmi értékét a birtokba visszaadás időpontjában növelte-e; nem a ráfordítás összege, hanem az elvégzett munkák értéknövelő hatása szorult bizonyításra.

[19] A szakértő a perbeli ingatlanról 2003-ban és 2007-ben készült értébecslés, a becsatolt fényképfelvételek és a helyszíni szemle alapján megállapította, hogy a keresetlevélben felsorolt felújítások 2013-2014. évben megtörténtek, a megvalósulás

többségében objektíve alátámasztott, kisebb hányada – a takart szerkezetek esetében – pedig valószínűsíthető. A 2024. december 18-án benyújtott szakértői véleményben valamennyi ingatlanegység tekintetében tételesen vizsgálta az elvégzett munka mennyiségét, fajlagos költségét, azt, hogy az egyes részek milyen értéket és százalékot képviselnek az épület egészéhez viszonyítottan. Nyilatkozott a forgalmi értékhányadra, a felújítás forgalmi értékhányadra, arra, hogy az elvégzett munkálatoknak az egész ingatlan forgalmi értékére milyen százalékos kihatása van. A szakértő végkövetkeztetése szerint a perbeli ingatlanon végzett felújítások együttes összege 2020. évre vonatkoztatva 29,91 millió forint, amely az ingatlan általa becsült forgalmi értékének – levonva az autószerelő műhelyben bérlő által elvégzett saját munkálatok értékre kihatását – a 21%-a.

[20] A költségalapú és összehasonlító értékelemző módszerrel készült, szóban és írásban kiegészített szakértői véleményt az elsőfokú bíróság aggálytalannak és hiánytalannak fogadta el, nem osztotta alperes azon védekezését, miszerint a szakértő kizárólag a vállalkozási szerződés alapján adott véleményt. A felújítási munkálatok elvégzését a tanúvallomások is alátámasztották, továbbá a szakértő a helyszíni szemlén szerzett tapasztalataira, a 2003-ban és 2007-ben készült értékbecslésre, valamint a rendelkezésre álló fényképfelvételekre is alapította a megállapításait.

[21] Az elsőfokú bíróság a szakértői bizonyítás alapján arra jutott, hogy a perbeli ingatlan szakértő által 2020. évre becsült 134 millió forint forgalmi értékének a 21%-át kitevő, 28.140.000 forint értéknövekedést eredményezett a beruházás. Tekintettel arra, hogy ezen vagyoni előny az alperesnél kimutatásra került, a vagyoni hátrány az I. és II. rendű felpereseknél jelentkezett, és a vagyoneltolódásnak nincs jogalapja, az alperest az I. és II. rendű felperesek javára személyenként 14.070.000 forint megfizetésére kötelezte, késedelmi kamattal terhelten.

[22] Szükségtelensége okán mellőzte az alperes végelszámoló tanúkenti meghallgatására, illetőleg a kivitelező cégiratainak a beszerzésére vonatkozó bizonyítási indítványát. Hatálytalannak tekintette az alperes által az érdemi tárgyalási szakban becsatolt magánszakértői véleményt, valamint az adóhatóság perbeli ingatlan 2023. évi forgalmi értékére vonatkozó határozata tekintetében nem adott helyt az utólagos bizonyítás iránti kérelemének.

[23] Az alperes az elsőfokú bíróság ítélete ellen előterjesztett fellebbezésében elsődlegesen a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 381. §-a alapján történő hatályon kívül helyezését, másodlagosan a részbeni megváltoztatását, a fizetésre kötelezése 11.900.000 forintra leszállítását, valamint az I. és II. rendű felperesek első- és másodfokú perköltségében marasztalását kérte.

[24] Az elsődleges fellebbezési kérelmében arra hivatkozott, hatályon kívül helyezésre ad okot, hogy az elsőfokú bíróság megsértette a bizonyításra, a bizonyítékok mérlegelésére vonatkozó szabályokat.

[25] Alaptalanul hagyta figyelmen kívül a kivitelező közhiteles cégadatokkal igazolt státuszát. A cégmásolat szerint kizárólag 2009. február 19. és 2013. február 2. napja között

volt jogosult gazdasági tevékenységet végezni. Az adószámát az állami adóhatóság öt alkalommal felfüggesztette, majd végleg törölte. 2011. július 23-án jogerőre emelkedett bírósági határozattal a megszűntnek nyilvánítására került sor. Mindebből következően jogilag nem létező gazdasági társaság végezte a keresetben állított felújítási munkálatokat, amely önmagában kétségesse teszi a beruházás megtörténtét és felperesi finanszírozását.

[26] A kivitelező részéről tanú1 – aki a perbeli időszakban vezető tisztségviseléstől eltávolítás hatálya alatt állt – kizárólag a hamis tanúzás következményeire figyelmeztetés mellett hallgatta meg és a tanút nem tájékoztatta a Pp. 290. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltakról. Tévesen mellőzte végelszámoló1 végelszámoló tanúkénti meghallgatását, az idézése nem a lakcímeire ment ki és az idézése újbóli kiadása elmaradt, annak ellenére, hogy nyilatkozhatott volna a felújítási munkálatok elvégzéséről, a vállalkozói díj kifizetéséről, cáfolhatta volna tanú1 tanúvallomásaiban ezekre vonatkozóan előadottakat.

[27] Indokolatlanul nem vette figyelembe az I. rendű felperesre vonatkozóan megtett ellentmondásos nyilatkozatait. Az ügyészség előtt 2014. június 5-én úgy nyilatkozott, hogy a perbeli ingatlanon most végzik a helyszíni felméréseket, hamarosan felújítják, majd bérbe adják. A kereseti tényállítás szerint viszont a 2013. július 20-án megkötött vállalkozási szerződés alapján a felújítás 2013 augusztusától folyt és ezen időpontra 15.240.000 forint vállalkozói díj kifizetésre került. tanú2 a tanúvallomásaiban úgy nyilatkozott, hogy a tulajdonjoga 2014. augusztus 22-i bejegyzését követően mérte fel a perbeli ingatlant, ahol 2014 júniusában járt először, akkor elhanyagolt iparterületnek nézett ki. A felújítások nagyrészt fél év alatt, a teljes munka hozzávetőleg egy év alatt lezajlott. Az elsőfokú bíróságnak az I. rendű felperes nyilatkozata és tanú2 tanúvallomása közötti ellentmondást a Pp. 316. § (1) bekezdés c) pontja szerint fel kellett volna oldania, ennek elmaradása az ügy érdemére kiható lényeges eljárási szabálysértés.

[28] Alaptalanul nem adott helyt az elsőfokú bíróság az utólagos bizonyítási indítványának. A 2023. november 23-i adóhatósági határozat, amely a perbeli ingatlan forgalmi értékét 120 millió forintban határozta meg, korábban nem állt a rendelkezésére, ezért fennálltak a Pp. 220. § (1) bekezdés a) pontjában és (2) bekezdésében meghatározott feltételek.

[29] Érvelése szerint a kirendelt szakértő véleménye a Pp. 316. § (1) bekezdés c-d) pontjai szerint aggályos, az adóhatósági határozat cáfolja a forgalmi értékbecslését, módszertanilag hiányos, az összehasonlításra szolgáló adatbázisa ellenőrizhetetlen, valamint az érvénytelen vállalkozási szerződésen és a tanúvallomásokon alapul, ezért az érdemi döntés alapjául nem szolgálhat, új szakértő kirendelésének lett volna helye.

[30] A szakértő a tanúvallomások lényeges részeit figyelmen kívül hagyta, illetőleg olyan állításokat tulajdonított a tanúknak, amelyek nem hangzottak el. tanú4 beszakadt fafödémről vagy beázott cserepekről nem nyilatkozott, erre tanú2 vallott akként, hogy a tető 30%-os felújítása, az ereszcsontról részleges cseréje, vakolatjavítások és hőszigetelés történt. tanú4 – aki tíz évig havi 700.000 forint ellenében bérelte a perbeli ingatlant – a tanúvallomásaiban előadta, hogy 2003-ban maguk újították fel az ingatlan egy részét. Ezen túlmenően a fényképfelvételek szerint megtörtént a talajt borító fű és gaz eltávolítása, de a felhasznált felvételek készítésének az időpontja nem ismert. A szakértő nem vizsgálta a beruházás előtti

állapotokat, az épületegyüttes nem lehetett romos, a bérbeadása okán sem. A szakértő rögzítette, hogy a helyszíni szemlén a II. rendű felperes az elvégzett felújításokról épületenként részletes ismertetést nem tudott adni, a takart szerkezetek véleményezése pedig korlátozott volt.

[31] Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a felújítási munkákra vonatkozó pénzügyi dokumentáció hiányát sem vette figyelembe. A vállalkozói díjról nincs hiteles számla, kifizetést tanúsító átutalási bizonylat, szükséges lett volna az adóhatóságtól a perbeli munkálatokra vonatkozó számlák beszerzése, amely elmaradt. A szakértő nem vizsgálta a beruházás pénzügyi alátámasztottságát, fenntartás nélkül elfogadta a felperesi állításokat.

[32] Álláspontja szerint a magánszakértői vélemény pontos és ellenőrizhető adatokat, számításokat tartalmaz, a fellebbezésben konkrétan ismertetett szakmai megállapításai alkalmasak a kirendelt szakértő véleményének az aggályossá tételére.

[33] A másodlagos fellebbezési kérelmében az elsőfokú ítélet anyagi jogi felülbírálata szükségességére, arra hivatkozott, hogy a perbeli időszakban a beruházással összefüggésben legfeljebb 11.900.000 forint értéknövekedés mutatható ki, ezért a marasztalása ezen összegre leszállítása indokolt.

[34] Az I. és II. rendű felperesek a fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását és az alperes – 17/2024. (XII. 9.) IM. rendelet 3. § (1) bekezdése alapján felszámított – másodfokú perköltségükben marasztalását kérték.

[35] Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság helyesen mellőzte az alperes által benyújtott magánszakértői véleményt és nem adott helyt az adóhatósági határozat tekintetében előterjesztett utólagos bizonyítási indítványának. A pervezetés során adott tájékoztatás alapján az alperes tisztában volt azzal, hogy a kirendelt szakértővel történő bizonyítás mellett magánszakértői bizonyításnak nincs helye. Az alperes szakértői véleményre tett észrevételeire a szakértőt nyilatkoztatta, szóban meghallgatta, illetőleg a szakértői vélemény kiegészítését rendelte el.

[36] A jogalap nélküli gazdagodásra alapított követelést megfelelő anyagi pervezetést követően, helyesen bírálta el, a bizonyítás eredményének okszerű értékelésével jutott arra, hogy bizonyítást nyert a beruházás és annak értéknövelő hatása, az alperesi gazdagodás mértéke.

[37] A jogvita keretein kívül esik a kivitelező státusza, közömbös a cégjogi helyzete, az a beruházás megtörténtével nem áll kapcsolatban.

[38] A felújítási munkákat annak tudatában végezték, hogy a perbeli ingatlan a tulajdonukat képezi, az alperes birtokába visszaadás a beruházás eredményével együtt történt meg. A bizonyítási érdeke alapján a Pp. 265. § (1) bekezdése értelmében az alperest terhelte volna annak bizonyítása, hogy az értéknövelő beruházást más végezte el.

[39] A Fővárosi Ítéltábla a jogorvoslati felülbírálat során az elsőfokú bíróság ítéletének az I. és II. rendű felperesek keresetét részben elutasító rendelkezését nem érintette, figyelemmel arra, hogy fellebbezés hiányában ebben a részében az ítélet jogerőre emelkedett [Pp. 358. § (5) bekezdés].

[40] Az alperes fellebbezése nem megalapozott.

[41] A Pp. 383. § (1) bekezdése értelmében a Fővárosi Ítéltáblának elsőként abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy szükséges-e az elsőfokú bíróság ítéletének az alperes által elsődlegesen kért, a Pp. 381. §-án alapuló hatályon kívül helyezése. A Fővárosi Ítéltábla nem osztotta a bizonyítási eljárás lefolytatását, az alperes bizonyítási indítványai mellőzését, valamint a bizonyítékok mérlegelését kifogásoló fellebbezési érvelést az alábbiakra figyelemmel.

[42] A Pp. 263. § (1) bekezdése a tényállás szabad megállapításának az elvét rögzíti, ennek részeként a bíróság szabadon dönt a felek által indítványozott bizonyítások fogatosításáról. A Pp. 267-268. §-ai a bizonyítás módjai és eszközei között nem állítanak fel sorrendet, a bizonyítási mód és a bizonyítási eszköz megválasztása körében is a szabadság elve érvényesül, azzal a kritériummal, hogy a tényállás megállapítására az észszerűség mellett célszerűnek, és alkalmasnak kell lenniük, a Pp. 268. § (1) bekezdése a bizonyítási eszközökkel szemben azt az általános követelményt támasztja, alkalmasnak kell lenniük arra, hogy igénybevételeükkel a bíróság a perben jelentős tények megállapításához felhasználható, a mérlegelés során figyelembe vehető bizonyítékhoz jusson.

[43] A bíróság számára a bizonyítás eredményének a Pp. 279. § (1) bekezdésében rögzített szabad mérlegelése a szabad bizonyítás elvével összhangban álló jogosultság.

[44] Az elsőfokú bíróság a jogalap nélküli gazdagodás jogcímén érvényesített követelés elbírálása körében helytállóan azt vizsgálta, hogy bekövetkezett-e visszarendezést igénylő vagyoni eltolódás az alperes javára, a perbeli ingatlanon felperesi finanszírozásban forgalmi értéket növelő hatással bíró beruházás történt-e. Nem tévedett, amikor a gazdagodás bekövetkeztének és alaptalanságának a megítélése körében nem tekintette relevánsnak a kivitelező beruházáskori közhiteles cégadatai szerinti státuszát, a vállalkozó díj kifizetésének alapjául szolgáló számlák számvetési megfeleltetését. A Fővárosi Ítéltábla egyetért azzal, hogy az érvényesített joghoz igazodó per keretein túlmutat, a beruházás fizikai megvalósulásának a megítélését nem befolyásolja, hogy a kivitelező képviseletében a vállalkozási szerződést arra jogosult személy írta-e alá, a társaság gazdasági tevékenység végzésére jogosult volt-e. Mindezt nem tévedett az elsőfokú bíróság, amikor szükségtelensége okán mellőzte a végelszámoló tanúkenti meghallgatását, illetőleg a kivitelező cégiratainak a beszerzését.

[45] A beruházás megvalósulásának az időpontja ugyanakkor jelentős, de csupán annyiban, hogy az megelőzte-e az alperes 2020. április 25-i birtokba visszaküldését. Ebből következően nem relevánsak a munkavégzésre vonatkozó, fellebbezésben hivatkozott eltérő kezdő időpont megjelölések, nincs ügydöntő jelentősége annak, hogy a felújítás a keresetben megjelölt 2013 augusztusától folyt vagy az I. rendű felperes ügyessége előtt tett tanúvallomásának, illetőleg tanú2 tanúvallomásának megfelelően csak 2014-ben vette kezdetét. Jelentőséghez az jutott, hogy a megtett nyilatkozatok abban azonosak voltak, miszerint a munkálatok közel egy év alatt, tehát az alperes birtokba kerülését évekkal megelőzően befejeződtek.

[46] A keresetben állított beruházás ellenőrzése, felmérése műszaki szakértelmet igényelt, az elsőfokú bíróság a szakkérdések vonatkozásában hiányzó ismereteit helyesen szakértői bizonyítással pótolta.

[47] A fellebbezésben foglaltaktól eltérően az elsőfokú bíróság a szakértő alkalmazására vonatkozó perjogi szabályozással összhangban jutott arra, hogy az alperes által beszerzett magánszakértői vélemény bizonyítékként nem vehető figyelembe. A Pp. 300. § (3) bekezdése szerint a törvény eltérő rendelkezése hiányában szakértő a fél megbízása vagy kirendelés alapján, indítványra alkalmazható. A Fővárosi Ítéltábla kiemeli: a szakértői bizonyítás koncepcionális megújításának egyik eleme a szakértő kirendelésének fenntartása mellett a magánszakértői vélemény intézményesítése, ugyanakkor az új koncepció kizárja, hogy ugyanazon szakkérdés vonatkozásában egyidejűleg különböző módon igénybe vett szakértő alkalmazására kerüljön sor. A bizonyításra köteles felperes nem magánszakértői vélemény benyújtását [Pp. 302. § (1) bekezdés], hanem szakértő kirendelését [Pp. 307. § (1) bekezdés] indítványozta, ezáltal kijelölte a szakértői bizonyítás módját, és a törvényben biztosított választási jogával élve a továbbiakban kizárta a magánszakértővel történő bizonyítás lehetőségét.

[48] A Pp. 316. § (3) bekezdése szerint törvény rendelkezése ellenére vagy a szakértői bizonyításra vonatkozó szabályok megsértésével benyújtott magánszakértői vélemény a perben bizonyítékként nem vehető figyelembe. Ebből következően az alperes magánszakértői véleménye bizonyítékkénti felhasználása melletti érvelése nem áll összhangban a perjogi renddel, így súlytalanok a magánszakértő fellebbezésben hivatkozott szakmai végkövetkeztetései, nincs jelentősége a kirendelt és a magánszakértő forgalmi értékbecslés körében mutatkozó véleményeltérésének, valamint nem foghat helyt a magánszakértői vélemény kirendelt szakértő véleményének aggályossá tételére vonatkozó fellebbezési érvelés sem.

[49] Nem helytálló az alperes utólagos bizonyítástól elzárását vitató álláspontja sem. A Pp. 220. § (1) bekezdés a) pontja értelmében az alperes a perfelétel lezárását követően abban az esetben bocsáthatott volna rendelkezésre további bizonyítékot, ha az az ellenkérelme alapjául hivatkozott tény bizonyítására vagy ellenbizonyításra szolgált volna, feltéve, hogy az utóbb keletkezett vagy arról önhibáján kívül utóbb szerzett tudomást.

[50] Az elsőfokú bíróság helytállóan vont le következtetést ezen konjunktív jogszabályi feltételek teljesülésének a hiányára. Az alperes a perfelvételt lezáró 7. sorszámú végzés 2024. február 21-i meghozatalát követően, 2025. május 28-án csatolt be egy részleges tartalommal bíró – dátummal nem is ellátott – adóhatósági határozatot, amely szerint a Hivatal 2023. november 23-án megtartott helyszíni szemlén a perbeli ingatlan forgalmi értékét 120 millió forintban határozta meg. Amellett, hogy az okirat nem teljes terjedelmű, az alperes az elsőfokú bíróság tájékoztatása és felhívása (58.) ellenére sem jelölte meg, hogy az okirati bizonyíték mikor keletkezett, arról mikor szerzett tudomást, az erre vonatkozó állításai hiánya pedig önmagában kizárta a kérelme számára kedvező elbírálását.

[51] A szakkérdések tisztázására szolgáló szakértői vélemény – pertípustól függően – a peres eljárás súlyponti részévé válhat, ezért elengedhetetlen, hogy aggálytalan, ellentmondásoktól mentes és a releváns szakkérdések megválaszolása tekintetében teljes körű legyen.

[52] Az adott ügyben kirendelt szakértőtől előterjesztette a szakértői véleményét (25.), az arra tett alperesi észrevételekre az elsőfokú bíróság a 2025. április 23-i tárgyaláson szóban nyilatkoztatta (42.), majd a szakértői vélemény kiegészítését rendelte el, amelynek a szakértő kiegészítő szakértői vélemények (50., 55.) benyújtásával eleget tett. Az ekként kiegészítésre került szakértői vélemény a jogvita elbírálásához jelentőséghez jutó szakkérdések tekintetében egyértelmű; a szakértő aggálytalan, ellentmondásoktól mentes szakmai végkövetkeztetései lehetővé tették az elsőfokú bíróság számára a jogvita megalapozott elbírálását, ezért új szakértő kirendelésének nem volt helye.

[53] Rámutat a Fővárosi Ítéltábla arra is, hogy a szakértői bizonyítás fellebbezésben állított hiányosságai – tényleges fennállásuk esetén – a másodfokú eljárás során orvosolhatóak lennének, a Pp. 313. § (2) és (3) bekezdése alkalmazásával, a szakértői vélemény további írásbeli kiegészítésével, illetőleg a szakértő ismételt szóbeli meghallgatásával. A szakértői vélemény kirívóan okszerűtlen értékelése pedig – fennállása esetén – ugyancsak nem hatályon kívül helyezési ok, hanem a bizonyítás eredményének a felülmérlegelésére adna alapot a Pp. 369. § (3) bekezdésében szabályozott anyagi jogi felülbírálat keretében.

[54] Az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezésére alapot adó ok hiányában a Fővárosi Ítéltábla az ügy érdemében hozta meg a döntését.

[55] Az elsőfokú bíróság a kereset elbírálásához szükséges mértékben a tényállást hiánytalanul felderítette, az arra alapított érdemi döntésével a Fővárosi Ítéltábla egyetértett, a másodlagos fellebbezési kérelem alapján az ítélet részbeni megváltoztatásra, a marasztalás összegének az alperes által kért leszállítására sem látott indokot.

[56] Az elsőfokú bíróság a bizonyítás eredményének okszerű értékelésével jutott arra, hogy az I. és II. rendű felperesek a bizonyítási érdekük mentén, a Pp. 265. § (1) bekezdése alapján őket terhelő bizonyítási kötelezettségüknek eleget tettek. Kétségmentesen bizonyították, hogy a perbeli ingatlan forgalmi értéke a birtoklásuk alatt saját finanszírozásban végzett beruházás folytán növekedett, amely értékhez az alperes az ingatlan birtokába visszakerülésével jogalap nélkül jutott hozzá; a szakértői bizonyítással feltárt és kimutatott vagyoneltolódást a Ptk. 6:579. § (1) bekezdése és 6:580. §-a alapján jogszerűen követelik.

[57] A Fővárosi Ítéltábla nem értett egyet a kirendelt szakértő véleményének az érdemi vitatásával, az alábbiakra figyelemmel.

[58] A szakértő véleménye az alkalmazott módszertan ismertetése tekintetében nem hiányos. A szakértő rögzítette, hogy összehasonlító értékelemzést, valamint – tekintve, hogy a perbeli ingatlan nagyon eltérő minőségű és jellegű épületek együtteséből áll – költségalapú (fajlagos újraelőállítási) értékelemzést végzett (25.).

[59] Az összehasonlító értékelemzéshez szükséges, az adóhatóságtól beszerzett adatokról a szakértő a meghallgatása során előadta, hogy többsége a hiányossága okán nem volt használható, ezért leválogatást végzett és csak a leginkább perbeli ingatlanhoz hasonló adatokat használta fel, amelyeket a szakértői véleményében táblázatba foglalt. Iratellenes az adatok ellenőrizhetetlenségére való alperesi hivatkozás is, a szakértő az adóhatóságtól beszerzett teljes adatállományt becsatolta (43.).

[60] A szakértő forgalmi értékbecslésének a helyességéhez nyomatékos kétség nem fér, nem ellentétes a per adataival, más értékbecsléssel összevetésére nincs mód, figyelemmel arra, hogy a korábban kifejtettek – [47-48], [49-50] – szerint sem a magánszakértő, sem az adóhatóság értékbecslése nem vehető figyelembe.

[61] A fellebbezésben foglaltaktól eltérően a szakértő a szakmai végkövetkeztetéseit nem csak a vállalkozási szerződésben és a tanúvallomásokban foglaltakra alapította, hanem figyelembe vette a perbeli ingatlanról 2003-ban és 2007-ben készült, az alperes által rendelkezésére bocsátott értékbecsléseket és fényképfelvételeket, valamint a helyszíni szemlén szerzett tapasztalatait. A helyszíni szemle vonatkozásában a meghallgatása során egyértelművé tette, hogy a szakmai tapasztalata alapján, közvetlen szemrevételezéssel, állagvizsgálatot végezve meg tudta állapítani, hogy a kivitelezési munkák körülbelül mikor készültek, az adott szerkezeti elem mikor került beépítésre, kialakításra, és a felmérés során a természetes avulást a fajlagos újraelőállítási érték korrekciós tényezőjeként figyelembe vette.

[62] A szakértő számára a tanúk releváns műszaki információi bírtak jelentőséggel, nem a tanú személye, ezért súlytalan az alperes tanúvallomások nem megfelelő tanúnak tulajdonítására való hivatkozása. A szakértő a tanúvallomások alapján is valószínűsíteni tudta

a takart szerkezetek kivitelezését. A meghallgatása során egyértelművé tette: meg tudta állapítani, hogy a tetőhéjazat cseréje megtörtént a perbeli időszakban; a padlás aljzatára hőszigetelő üveggyapotréteg elhelyezését nem tudta ellenőrizni, de nem is vette figyelembe, miután az egyrétegű szigetelésnek nincs értéknövelő hatása; a használatban lévő villanyüzemű gépek alapján valószínűsítette a működésüket biztosító villanyvezetékek kiépítését.

[63] Az alperes a fellebbezésében nem jelölte meg, hogy a tanúvallomások mely releváns műszaki részei nem kerültek figyelembevételre, illetőleg konkrét számítással nem vezette le, hogy a bérelő által végzett felújítási munkálatok szakértő által megállapított értéknövelő hatása az elsőfokú bíróság részéről az I. és II. rendű felperesek javára került elszámolásra.

[64] Tekintettel arra, hogy a fellebbezésben előadottak sem eltérő tényállás megállapítására, sem eltérő jogi következtetés levonására nem adtak alapot, a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét – annak nem fellebbezett részét nem érintve – Pp. 383. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

[65] Az alperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján pervesztesként köteles a pernyertes I. és II. rendű felperesek jogi képviselőjével felmerült – a 17/2024. (XII. 9.) IM. rendelet 3. § (1) bekezdés a) és b) pontjai alapján számított, személyenként azonos összegű – 622.100 forint fellebbezési eljárási költség megfizetésére.

Budapest, 2026. június 3.

Dr. Mózsik Tímea s.k.

a tanács elnöke

Levek Istvánné dr. s.k.

Dr. Kollár Zoltán s.k.

előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül: