

A Pécsi Ítéltábla dr. Kiss Attila ügyvéd által képviselt **felperes neve** (felperes címe.) felperesnek - dr. Burrat Husam ügyvéd által képviselt **I.rendű alperes neve** (I. rendű alperes címe) I. rendű, **II.rendű alperes neve** (címe) II. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Baranya Megyei Bíróság 2011. április hó 7. napján kelt, 15.P.20.558/2009/40. számú ítélete ellen a felperes részéről 44. sorszám alatt előterjesztett fellebbezése folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - részben megváltoztatja, és az alpereseket terhelő marasztalás összegét 3.400.000,- (hárommillió-négyszázezer) forintra, és ennek 2008. augusztus hó 31. napjától a kifizetésig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatára felemeli. A keresetet ezt meghaladóan tekinti elutasítottnak.

A felperes által fizetendő le nem rótt elsőfokú illeték összegét 463.050,- (Négyszázhatvanháromezer-ötven) forintra felemeli, az alperesek által fizetendő le nem rótt elsőfokú illeték összegét 198.450,- (százkilencvennyolcezer-négyszázötven) forintra leszállítja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az állami adóhatóság felhívására 81.180,- (nyolcvanegyezer-száznyolcvan) forint le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

Kötelezi az alpereseket egyetemlegesen, hogy fizessenek meg az állami adóhatóság felhívására 66.420,- (hatvanhatezer-négyszázhusz) forint le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

A felek a fellebbezési eljárás során felmerült költségeiket maguk viselik.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével kötelezte az alpereseket, hogy fizessenek meg a felperesnek egyetemlegesen jogalap nélküli gazdagodás címén 2.040.000, forintot, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Megállapította,

hogy felperes az alperesek tulajdonában álló P.,..... szám alatti ingatlanon alperesek hozzájárulásával a tetőteret beépítette, az elvégzett munkák az épület szerkezetet nem érintették, felek között a használat, tulajdonjog tárgyában megállapodás nem jött létre. Kifejtette, hogy a beruházás költségeit - az alperesek fürdőszobájának vízszerezését kivéve - a felperes viselte, a beruházás az ingatlan forgalmi értéke tekintetében 2.040.000,- forint értéknövekedést, vagyoni előnyt eredményezett alpereseknél, melynek megtérítésére a Ptk. 361. §-a szerint kötelesek. Utalt arra, hogy felperes a jogalap nélküli gazdagodás jogcímén előterjesztett keresetében késedelmi kamatigényt nem érvényesített. A perkoltségről és a feljegyzett illetékről 30-70 % mértékű, a felperesre kedvezőbb, pernyertességi, pervesztességi arány figyelembevételével határozott.

Az ítélet ellen a felperes, valamint az I.-II. rendű alperesek terjesztettek elő fellebbezést.

Felperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, elsődlegesen a jogalap nélküli gazdagodás címén megítélt marasztalási összeg 4.500.000,- forint és kamataira felemelését, másodlagosan az elsőfokú eljárás során kifejtett indokok alapján annak megállapítását kérte, hogy a P., szám alatti ingatlan 1/3 arányú tulajdonjoga illeti meg ráépítés jogcímén. Hivatkozott arra, hogy késedelmi kamatigényét az elsőfokú eljárásban érvényesítette, illetve arra, hogy a felperes beruházása folytán az alperesi ingatlan forgalmi érték növekedése 4.500.000,- forint.

Az I.-II. rendű alperesek fellebbezésükben az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, a kereset elutasítását kérték. A Baranya Megyei Bíróság 15.P.20.558/2009/47. számú végzésével az alperesek elkésztett fellebbezését hivatalból elutasította. A Pécsi Ítéltábla Pf.II.20.331/2011/4. számú végzésével az alperesek - fellebbezési határidő elmulasztása miatt előterjesztett - igazolási kérelmét elutasította, Pkf.IV.20.273/2012/2. számú végzésével az elsőfokú bíróság fellebbezést elutasító végzését helybenhagyta.

Az I.-II. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérték.

A fellebbezés részben megalapozott.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást az elsőfokú bíróság iratai alapján az alábbiak szerint kiegészíti:

A P, szám alatti ingatlan felperesi beruházást megelőző 2007. évi forgalmi értéke 10.200.000,- forint, a tetőtér beépítést követően 2008. évben 13.600.000,- forint volt.

Az így kiegészített tényállásra is figyelemmel helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a felperesi beruházások körét és azt is, hogy a beruházás

értéknövekedést eredményezett az alperesek tulajdonában álló ingatlanon. Mellőzi e körben a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásából azt az okfejtést, hogy egyes tanúk vallomását a felekhez fűződő rossz viszonyuk miatt kellett volna a tényállás kialakításánál mellőzni, önmagában a tanúk felekhez fűződő viszonya miatt ugyanis vallomásuk a bizonyítékok közül nem zárható ki, azok értékelése a bizonyítékok Pp.206.§ (1) bekezdése szerinti mérlegelésénél nem mellőzhető. Ha a tanúk vallomásukat a hamis tanúzás törvényes következményeinek ismeretében tették, magukat érdektelennek vallották, vallomásuk a tényállás kialakításánál csak akkor mellőzhető, ha az a per többi bizonyítékával, más tanúk vallomásával, a per egyéb adataival nem ellentétes.

Helyesen látta az elsőfokú bíróság, hogy a gazdagodás visszatérítése a Ptk. 361. § (1) bekezdése értelmében a jogalap nélküli vagyoni előny visszatérítését jelenti, azaz a jogosultat ért vagyoni hátrány - jelen esetben a felperes oldalán a kivitelezéssel felmerült költség vagy kiadás - mértéke a visszatérítés szempontjából közömbös. Tévesen állapította meg azonban az elsőfokú bíróság a gazdagodás mértékét figyelemmel arra, hogy az ingatlan forgalmi értéknövekedést a 2007. és 2010. évi forgalmi érték összevetése alapján határozta meg, és a 2010. évi forgalmi érték a piaci viszonyok változása miatt alacsonyabb volt, mint a beruházást követő, 2008. évi forgalmi érték. A Ptk. 361. § (2) bekezdése értelmében nem köteles visszatéríteni a gazdagodást az, aki attól a visszakövetelés előtt elesett, kivéve, ha a) számolnia kellett a visszatérítési kötelezettséggel, és felelőssége a gazdagodás megszűnéséért megállapítható, vagy b) rosszhiszeműen jutott a gazdagodáshoz. Ebből következően a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint a visszakövetelés alapja a visszaköveteléskori vagyoni előny. Felperes keresetét a Pp. 132. § (1) bekezdésére figyelemmel 2008. december hó 4. napján terjesztett elő, amikor is az aggálytalan igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői vélemény alapján az ingatlan forgalmi értéke 13.600.000,- forint, így az ebben az időpontban az alpereseknél jelentkező vagyoni előny a beruházás előtti forgalmi értékhez viszonyítottnan 3.400.000,- forint volt. Az alperesek ebben az időpontban a gazdagodástól nem estek el, a gazdagodást ennek alapján kötelesek megtéríteni. Az ingatlan forgalmi értékében ezt követően beállott változás a felperes igényét nem érinti, a változás csak akkor volna figyelembe vehető, ha az a visszakövetelés előtt következett volna be.

A Pp. 164. § (1) bekezdése alapján a vagyoni előny mértékét a felperesnek kellett bizonyítania, felperes azonban az elsőfokú eljárás során az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői véleményben megállapított értéknövekedést meghaladó mértékű vagyoni előnyt nem bizonyított, további bizonyítást nem ajánlott fel, ezért az alperesek által a Ptk. 361. § (1) bekezdése alapján megtérítendő vagyoni előnyt 3.400.000,- forintnál magasabb összegben nem volt megállapítható.

Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy felperes az elsőfokú eljárás során a Ptk. 361. § (1) bekezdésére alapított 7.000.000,- forint megfizetésére irányuló keresetében késedelmi kamatigényt nem érvényesített, arra csupán utalt. A fellebbezési eljárás során azonban kérte, hogy a bíróság kötelezze alpereseket a

marasztalási összeg után 2008. augusztus hó 31. napjától törvényes mértékű késedelmi kamat megfizetésére. A felperes keresetét 2008. december hó 4. napján terjesztette elő, így a Pp. 2011. március hó 1. napjától hatályos 2010. évi CLXXXIII. törvénnyel módosított 247. § a jelen perben nem alkalmazható, a 2010. március hó 1. napja előtt hatályos Pp. 247. § (1) bekezdés b) pontja alapján a felperes keresetét felemelheti, leszállíthatja, az eredetileg nem követelt járulékokra vagy a követeléseknek, illetve járulékoknak a per folyamán esedékessé vált részleteire kiterjesztheti. Fentiekre tekintettel a felperes fellebbezési eljárás során előterjesztett késedelmi kamatigényét - felemelt keresetét - a másodfokú eljárás során érdemben kellett elbírálni.

A Ptk. 364. §-a folytán alkalmazandó Ptk. 359. §-a alapján a vagyoni előny megtérítése a gazdagodás bekövetkeztekor - azaz a beruházás befejezésével - vált esedékessé. Az elsőfokú bíróság által megállapított ítéleti tényállás szerint a felperes a lakhatóvá alakított tetőtérbe 2008. áprilisában költözött be, azonban 2008. augusztusára a felek viszonya megromlott, felperes az ingatlant elhagyta. Az alperesek e tény az elsőfokú eljárás során nem vitatták. Ez a ténymegállapítás, további a felperes által a P.20.558/2009/21. sorszám alatt csatolt számlák igazolják azt, hogy a beruházás legkésőbb 2008. augusztus hó 31. napjára megvalósult, így a felperes által megjelölt 2008. augusztus hó 31. napja tekintendő a késedelmi kamatfizetés kezdő időpontjának.

Minderre figyelemmel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét fellebbezett részében a Pp. 253. § (3) bekezdése alapján részben megváltoztatta, az alpereseket terhelő marasztalás összegét 3.400.000,- forint és ennek kamataira felemelte.

Az elsőfokú bíróság 7.000.000,- forint pertárgy érték alapul vételével határozta meg a peresztesség, pernyertesség arányát, és az így megállapított arány alapján rendelkezett a perköltségről és a feljegyzett illeték viseléséről. A felperes 2008. december hó 4. napján előterjesztett keresetében tulajdonjog megállapítását kérte, ezért a pertárgy értéke a felperes által a keresetben megjelölt forgalmi értéknek a tulajdoni arányhoz igazodó mértéke, jelen esetben annak fele, 12.500.000,- forint, a peresztesség-pernyertesség arányát ennek alapján kell meghatározni. A felperes 27 % mértékben, az alperesek 63 % mértékben lettek pernyertesek. Fellebbezés nem irányult a perköltség fizetésére vonatkozó elsőfokú ítékezés megváltoztatására, ezért a másodfokú bíróság a Pp. 253. § (3) bekezdése alapján kizárólag a le nem rótt illetékre vonatkozó rendelkezést változtatta meg a pernyertességi arányoknak megfelelően, figyelembe véve a felperes által a keresetlevélre lerótt 15.000,- forint illetéket.

A felperes a marasztalási összeg 4.500.000,- forintra felemelését kérte, ezért a fellebbezett pertárgy érték 2.460.000,- forint, melyhez viszonyítottan a fellebbezés 55 % mértékben volt eredményes, ezért a másodfokú bíróság a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján úgy rendelkezett, hogy mindegyik fél viseli a másodfokú

eljárásban felmerült költségét. A feljegyzett illetékről a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján határozott.

P é c s, 2012. május 9.

. Kovács Ildikó s.k. a tanács elnöke, Dr. Gyöngyösiné Dr. Antók Éva s.k. előadó bíró,
Dr. Zóka Ferenc s.k. bíró