

A Fővárosi Ítéltábla a korábban Fábiánné dr. Kása Nikoletta ügyvéd majd dr. Mező Béla pártfogó ügyvéd (fél címe 1) által képviselt dr. I.rendű felperes neve I. rendű, II.rendű felperes neve II. rendű (mindketten: I-II.rendű felperes címe szám alatti lakosok) felpereseknek - a Dr. Szabadkai Ügyvédi Iroda (fél címe 2, ügyintéző: dr. Szabadkai József ügyvéd) által képviselt I.rendű alperes neve I. rendű és II.rendű alperes neve II. rendű (mindketten: I-II.rendű alperes címe szám alatti lakosok) alperesek ellen jogalap nélküli gazdagodás megtérítése iránt indított perében a Székesfehérvári Törvényszék 2012. május 29. napján kelt 30.P.22.322/2011/14. számú ítélete ellen az I-II. rendű felperes részéről 17. sorszám alatt előterjesztett és 23. sorszám alatt kiegészített fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Az I. rendű felperes 150.000 (Egyszázötvenezer) forint plusz áfa összegű, míg a II. rendű felperes 25.000 (Huszonötezer) forint plusz áfa összegű fellebbezési eljárási költséget köteles - 15 napon belül - megfizetni az I-II. rendű alpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak.

Az I-II. rendű felperesek képviselőjét ellátó dr. Mező Béla ügyvéd (...) pártfogó ügyvédi díját teljes egészében az I-II. rendű felperesek viselik.

A le nem rótt 1.120.000 (Egymillió-egyszázhuszezer) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az I. rendű felperes és akkori házastársa, dr. ... az 1990-es években az egybefüggően használt ... helyrajzi számú ingatlanokon lakást és orvosi rendelőt magában foglaló felépítményt létesítettek. Az épület egy részét már 1995-ben is használták, majd 1996-ban annak egészét használatba vették, de az ingatlan-nyilvántartásban való feltüntetésére csak 2006 szeptemberében került sor. Az I. rendű felperes és dr. ... házassági életközössége 1996 októberében megszakadt,

majd elváltak, közös vagyonuk megosztása során a ...i Városi Bíróság a 2004. szeptember 21-én meghozott jogerős ítéletével a ... helyrajzi számú ingatlant dr. ... tulajdonába adta. Ezt az ingatlant dr. ... a 2005. január 10-én megkötött szerződéssel 2.720.000 forint vételár ellenében eladta az I-II. rendű alpereseknek. A ... helyrajzi számú ingatlant 1999-ben bírósági végrehajtás alá vonták, a 2001. május 9-én megtartott árverésen annak tulajdonjogát az I. rendű alperes szerezte meg 3.000.000 forint vételár ellenében. Tulajdonszerzésüket követően az I-II. rendű alperesek telekalakítás útján a két ingatlant összevonták, az így kialakított 1829 m² nagyságú ... helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlannak jelenleg ők a társtulajdonosai.

Keresetében az I. rendű felperes 14.000.000 forint, a II. rendű felperes 3.500.000 forint és ezen összegek 2005. január 10-étől a megfizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamata egyetemleges megfizetésére kérte kötelezni az I-II. rendű alpereseket jogalap nélküli gazdagodás címén. Előadták, hogy az ingatlanon lévő épületnek az ellenértékét az I-II. rendű alperesek nem fizették meg, mivel az a tulajdonszerzésük időpontjában még nem volt feltüntetve az ingatlan-nyilvántartásban. Ebből következően az általuk megfizetett összeg csupán a beépítetlen telek vételárát foglalja magában, vagyis jogalap nélkül jutottak hozzá a felépítményhez, amelynek értéke 35.000.000 forintot tesz ki. Az I. rendű felperes és elvált férje között fennállt házastársi vagyonközösségre figyelemmel ennek a felére tartanak igényt, amit a II. rendű felperes által az építkezés befejezéséhez szükséges munkálatokban való 2001 előtti részvételére tekintettel osztottak meg egymás között.

Az I-II. rendű alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Elsődlegesen arra hivatkoztak, hogy a korábbi perekben született jogerős ítéletek hatálya kizárja, hogy a felperesek ismét vitássá tegyék a követelést (ítélt dolog). A per érdemét tekintve azzal védekeztek, hogy a ... helyrajzi számú ingatlan tekintetében az I-II. rendű felpereseknek nincs keresetőségi joga, mivel az a házastársi közös vagyon megosztása során dr. ... tulajdonába került, aki azzal szabadon rendelkezhetett. A ... helyrajzi számú ingatlant pedig az I. rendű alperes árverés útján szerezte meg, ami eleve kizárja a jogalap nélküli gazdagodás lehetőségét. Ettől függetlenül az árverési hirdetések bizonyítják, hogy a kikiáltási ár meghatározásakor figyelembe vették az ingatlanon álló felépítményt.

Az elsőfokú bíróság ítéletével elutasította a keresetet és az I. rendű felperest 254.000 forint, míg a II. rendű felperest 63.500 forint perköltség 15 napon belüli megfizetésére kötelezte az I-II. rendű alperesek mint egyetemleges jogosultak javára. Megállapította, hogy a le nem rótt kereseti illetéket az állam viseli. Az ítélet jogi indokolása szerint a perbeli ingatlanokat érintő korábbi perekben meghozott ítéletek anyagi jogereje [Pp. 229. § (1) bekezdés] nem zárja ki a jelen perben előterjesztett kereset érvényesítését, amelynek a jogalapját a két ingatlan tekintetében külön-külön vizsgálta. Arra a következtetésre jutott, hogy a ... helyrajzi számú ingatlan tekintetében az I-II. rendű felpereseket nem illeti meg keresetőségi jog, mivel az alperesi tulajdonszerzés időpontjában az ingatlan a rajta lévő

felépítménnyel együtt dr. ... tulajdonában állt. A felperesek pedig nem érvényesíthetnek igényt, azzal kapcsolatban, hogy a tulajdonos milyen vételáron értékesítette az ingatlant. Kifejtette, hogy a házastársi közös vagyon megosztására vonatkozó ítélet meghozatalakor a ... helyrajzi számú ingatlan már kikerült az I. rendű felperes tulajdonából, mivel azt a 2001. május 9-én megtartott árverésen az I. rendű alperes árverési vétel hatályával megszerezte. Az árverési hirdetményen feltüntették, hogy az ingatlanon 80%-os készültségű épület áll, ami azt bizonyítja, hogy a kikiáltási ár meghatározása során annak értékét is figyelembe vették. Ebből következően az árverést megelőzően végrehajtott beruházások nem alapozzák meg a kereset teljesítését. Az érdemi döntés meghozatalához a perbe becsatolt iratokon kívül további bizonyításra nem volt szükség, ezért a felperesek bizonyítási indítványait elutasította.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I-II. rendű felperesek jelentettek be fellebbezést, melyben elsődlegesen annak hatályon kívül helyezését, míg másodlagosan a megváltoztatását és a kereset teljesítését kérték. Vélekedésük szerint az elsőfokú bíróság indokolatlanul utasította el bizonyítási indítványaikat. Dr. ... kihallgatása nem lett volna mellőzhető, hiszem vallomásával alátámasztotta volna, hogy beépítetlen telket adott el az alpereseknek. Ebből következően a telek értéke alapján szabták ki a vagyonátruházási illetéket, amit a NAV-tól beszerezhető iratok igazoltak volna. Álláspontjuk szerint a Ptk. 120. § (1) bekezdése nem alkalmazható ingatlan árverésére, de az I-II. rendű alperesek egyébként sem tekinthetők jóhiszemű szerzőknek, hiszen kétségtelenül tudták, hogy beépítetlen telket vesznek meg, mivel az ingatlanok ilyen megjelöléssel voltak nyilvántartva. Az épület feltüntetését is ők intézték el, az erre irányuló földhivatali eljárást ők indították meg a tulajdonszerzésüket követően.

Az I-II. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helyes indokain alapuló helybenhagyására irányult. Hangsúlyozták, hogy az épület ingatlan-nyilvántartásba való feltüntetéséhez nem fűződik jogkeletkeztető hatás, ezért az elmaradása nem ad alapot arra a következtetésre, hogy az általuk megfizetett vételár nem foglalja magában a felépítmény ellenértékét.

Az elsőfokú bíróság ítéletének jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, ezért azt a Fővárosi Ítéltábla teljes terjedelmében felülbírálta [Pp. 228. § (4) bekezdés].

Az I-II. rendű felperesek fellebbezése alaptalan.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a tényállást, arra alapított érdemi döntésével a Fővárosi Ítéltábla egyetértett. Az ítélet jogi indokolását pontosította, és a fellebbezésre tekintettel kiegészítette a következőkkel.

Az I-II. rendű felperesek jogalap nélküli gazdagodás címén léptek fel követeléssel, ezért a kereset elbírálására a Ptk. 361. § (1) bekezdését kell alkalmazni, amely szerint, aki másnak a rovására jogalap nélkül jut vagyoni előnyhöz, köteles ezt az előnyt visszatéríteni. E törvényi rendelkezés értelmében az I-II. rendű felpereseknek

azt kellett bizonyítaniuk, hogy az I-II. rendű alperesek vagyongyarapodása az ő vagyonuk terhére történt, és ezt a vagyontelődést nem alapozzák meg a létrejött ügyletek: sem az ingatlan árverése, sem annak eladása. Az egymástól időben elkülönülő és jellegében is eltérő két jogügyletre figyelemmel az elsőfokú bíróság helyesen járt el, amikor az ingatlan-egyesítést megelőző állapotból kiindulva a korábban két helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan tekintetében külön-külön vizsgálta, hogy a jogalap nélküli gazdagodásra vonatkozó szabályok alkalmazhatóak-e.

Az I. rendű felperes és elvált férje által felépített építmény valóban nem volt feltüntetve az ingatlan-nyilvántartásban sem a ... helyrajzi számú ingatlan 2001. május 9-ei árverezésekor, sem a ... helyrajzi számú ingatlan 2005. január 10-ei elidegenítésekor. Az épület létesítése azok közé az ingatlanhoz kapcsolódó jogilag jelentős tények közé tartozik, amely az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 17. § (1) bekezdés i) pontja szerint az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezhető. A feljegyzés elmaradása azonban az Inytv. 17. § (2) bekezdése értelmében nem érinti az épület létesítéséhez fűződő joghatásokat. Ebből következően az épület tulajdonjogát a Ptk. 97. § (1) bekezdése rendezi, amely szerint az épület tulajdonjoga a földtulajdonost illeti meg. Ebből következően az újjal felépített épületen - az akkor még beépítetlen terület megjelölésű - ingatlanok nyilvántartott tulajdonosai: az I. rendű felperes és elvált férje - vagyis maguk az építtetők - szereztek tulajdonjogot. Ezt követően mindkét ingatlannak az egésze - a föld a rajta lévő épülettel együtt - került elidegenítésre, ezért az I-II. rendű alperesek az épületen is tulajdonjogot szereztek, függetlenül attól, hogy az nem volt feltüntetve az ingatlan-nyilvántartásban.

Az előzőekben kifejtettekkel egyező tartalmú tulajdonváltozást eredményezett a ... helyrajzi számú ingatlan egészének (1/1 részének) az árverése. A becsatolt árverési hirdetmény - amint arra az elsőfokú bíróság helytállóan rámutatott - bizonyítja, hogy a kikiáltási árat az ingatlan becsértékét meghatározó jellemző sajátosságai alapján állapították meg, és a tartozékok között figyelembe vették a 80%-os készültségi fokú főépületet, amely egy lakásból és egy orvosi rendelőből állt (a ... számú 2001. április 9-én kelt ingatlanárverési hirdetmény). Ebből következően az I. rendű alperes által hiánytalanul megfizetett árverési vételár az ingatlan egészének az ellenértéke volt, amely magában foglalta a felépítmény ellenértékét is. A vételár teljesítésére figyelemmel az I. rendű alperes vagyona visszterhesen gyarapodott az árverésen megvett ... helyrajzi számú ingatlan értékével, ezért e tekintetben nem mutatható ki a jogalap nélküli gazdagodása.

A ... helyrajzi számú ingatlant - a már kifejtettek szerint a rajta lévő felépítménnyel együtt - az I. rendű felperes elvált férje azt követően ruházta át az I-II. rendű alperesekre, miután a ...i Városi Bíróság 2004. december 24-én jogerőre emelkedett ítéletével ezt az ingatlant az ő tulajdonába adta, egyidejűleg megállapítva a korábbi adásvételi szerződés semmisségét. A jogerős ítéleti rendelkezésre figyelemmel a 2005. január 10-ei szerződéskötéskor dr. ... volt az ingatlan egészének az egyedüli tulajdonosa, így tulajdonjogából fakadóan az ingatlannal szabadon rendelkezhetett

[Ptk. 112. § (1) bekezdés]. Ezt a rendelkezési jogát gyakorolta, amikor az ingatlant eladta az I-II. rendű alpereseknek. Az adásvétel során lezajlott vagyoneltolódás kizárólag a szerződő felek vagyonát érintette, de egyáltalán nem volt hatással az I-II. rendű felperesek vagyoni viszonyaira. Erre figyelemmel a kereset e tekintetben is alaptalan, mivel a tulajdonjog átruházásakor a ... helyrajzi számú ingatlan - és a rajta lévő felépítmény - nem az I-II. rendű felperesek vagyonába tartozott, ezért annak elidegenítése számukra nem jelentett vagyoni hátrányt. Az előző okfejtés szerint a Fővárosi Ítéltábla - az elsőfokú bíróságtól eltérően nem a keresetösségi jog hiányára, hanem - arra vezette vissza a kereset elutasítását, hogy a jogalap nélküli gazdagodás törvényi előfeltételei nem teljesültek [Ptk. 361. § (1) bekezdés].

Az érdemi döntés meghozatalához nem volt szükség további bizonyításra, ezért az elsőfokú bíróság a Pp. 3. § (4) bekezdése szerint helyesen járt el, amikor az I-II. rendű felperesek által indítványozott iratok beszerzését és az általuk megjelölt tanú meghallgatását mellőzte. Erre figyelemmel nem volt szükség a bizonyítási eljárás és ennek érdekében a tárgyalás kiegészítése, mivel a rendelkezésre álló iratok lehetővé tették a jogvita megalapozott eldöntését.

Mindezekre figyelemmel - az indokolás pontosítása mellett - a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében az eredménytelenül fellebbező I-II. rendű felpereseknek - az eltérő értékű fellebbezési kérelmeik arányában - meg kell téríteniük az I-II. rendű alperesek részére a jogi képviselőjükkel felmerült költségeiket. Ennek összegét a Fővárosi Ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdései alapján a ténylegesen kifejtett tevékenység arányában mérlegeléssel állapította meg, amelyhez a 4/A. § (1) bekezdése szerint hozzáadódik az áfa.

A Pp. 87. § (2) bekezdése alapján a Fővárosi Ítéltábla - a díj összegének meghatározása nélkül - megállapította, hogy a fellebbezési eljárás során a képviselőtöket ellátó pártfogó ügyvéd díját ugyancsak az I-II. rendű felpereseknek kell viselnie.

Az I-II. rendű felperesek teljes személyes költségmentessége folytán a le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a szerint az állam viseli.

Budapest, 2013. február 13.

Dr. Sággy Mária s. k.
a tanács elnöke

Dr. Csordás Csilla s. k.
előadó bíró

Dr. Kincses Attila s. k.
bíró