

A Pécsi Ítéltábla a Hári Ügyvédi Iroda (ügyvédi iroda címe, ügyintéző: dr. Hári Tibor ügyvéd) által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek - a dr. Bárdos & Erdélyi Ügyvédi Iroda (ügyvédi iroda címe, ügyintéző: dr. Bárdos László ügyvéd) által képviselt **I.rendű alperes neve** I. rendű, **II.rendű alperes neve** II. rendű, **III.rendű alperes neve** III. rendű, (I., II. és III. rendű alperesek címe) és a dr. Szabó Klára Ügyvédi Iroda (ügyvédi iroda címe, ügyintéző: dr. Szabó Klára ügyvéd) által képviselt **IV.rendű alperes neve** (IV. rendű alperes címe) IV. rendű alperes ellen - jogalap nélküli gazdagodás megfizetése iránt indított perében a Zalaegerszegi Törvényszék a 2012. szeptember 17. napján kelt 4.G.40.017/2012/21. számú ítélete ellen a felperes által 22. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az I. rendű alperesnek 635.000,- (hatszázharmincötezer) forint, a II.,III. rendű alpereseknek együttesen 34.925,- (harmincnégyezer-kilencszázhuszonöt) forint, míg a IV. rendű alperesnek 95.250,- (kilencvenötezer-kettőszázötven) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletében a felperes keresetét elutasította, és a felperest perköltség megfizetésére kötelezte. Tényként az alábbiakat állapította meg:

A felperes tulajdonában álló p.-i 08/16. hrsz. alatti ingatlanon volt a IV. rendű alperes kezelésében levő H-7 jelű meddő CH kút. A felperes a kút termálkúttá kívánta alakítani, a beruházás érdekében 2001. augusztus 14-én a IV. rendű alperessel szerződést kötött a kút ideiglenes átadásáról két évre azzal, hogy a felperes az átalakítást saját felelősségére és költségére végzi. Az illetékes Bányakapitányság engedélyezte a meddő kút felszámolását, hozzájárult a

termálvízkúttá alakításához, ehhez az illetékes vízügyi igazgatóság a felperes részére vízjogi létesítési engedélyt is adott. A IV. rendű alperes a kút lezárását elvégezte, a Bányakapitányság megállapította a kút bányászati jellegű bezárását. Ezt követően a felperes saját beruházásában a kutat termálvízkúttá alakította át, majd 2006. augusztus 22-én kelt adásvételi szerződéssel a 08/16. hrsz. alatti ingatlant II. és III. rendű alperesnek eladta. A vételt követően az ingatlan megosztásra került, létrejött a p.-i 08/24. hrsz.-ú, kivett termálkút megnevezésű 1054 m² nagyságú ingatlan, melyet adásvétel útján az I. rendű alperes szerzett meg 2011-ben. Mindeközben a IV. rendű alperes 2010. szeptember 6-án adásvételi szerződést kötött a 08/16. hogy hrsz.-ú ingatlanon található H-7 megnevezésű kútberendezésre - 3.000.000,- forint + ÁFA vételárért - az I. rendű alperessel.

Az elsőfokú bíróság a megállapított tények alapján arra a következtetésre jutott, hogy felperesnek, I. és IV. rendű alperessel szemben előterjesztett követelése, melyet arra a tényre alapított, hogy a felperes által elvégzett kútberuházás értékével az I. és IV. rendű alperes jogalap nélkül gazdagodott, elévült, mert a gazdagodás a beruházás befejezésekor; 2003. július 30-án kezdődött, az ettől számított 5 éves elévülési idő eltelt, és az elévülési idő nyugvására okot adó körülmény pedig nem volt megállapítható. A II. és III. rendű alperessel szemben, a velük megkötött adásvételi szerződés - feltűnő értékaránytalanságra alapított - érvénytelenségének megállapítására irányulóan keresetet azért találta alaptalannak, mert a felperes a megtámadási határidőt, amely 2006. augusztus 22-étől számítandó, elmulasztotta. A megtámadási határidő nyugvására vonatkozó felperesi hivatkozást alaptalannak találta, álláspontja szerint az új képviselő-testület megalakulása nem minősül olyan menthető oknak, amely lehetővé tenné a határidőn túli igényérvényesítést.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, kérte az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és a kereseti kérelemmel egyező ítélet meghozatalát. Az elsőfokú eljárásban már előadottakon túl hivatkozott arra, hogy a termálkút átruházása nem történt meg, érvényes szerződés hiányában a jogalap nélküli gazdagodás szabályai alkalmazandók.

Az alperesek ellenkérelmükben az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérték.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a kereset elbírálásához szükséges mértékben a tényállást tisztázta, azt helyesen állapította meg, és abból helyesen vonta le azt a jogi következtetést, hogy a kereset alaptalan, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta. A keresetelutasítás indokait azonban a másodfokú bíróság az alábbiak szerint módosítja és egészíti ki:

A Ptk. 361. § (1) bekezdése szerint, aki másnak a rovására jogalap nélkül jut vagyoni előnyhöz, köteles azt az előnyt visszatéríteni. A jogalap nélküli gazdagodás

megállapítására akkor van jogi lehetőség, ha a vagyoni előny kimutatható, az előny megszerzése jogalap nélkül történt, és az előnyhöz a kötelezett más rovására jutott. A Pp. 164. § (1) bekezdése alapján a felperest terhelte az I. és IV. rendű alperes vonatkozásában ezen három együttes feltétel fennálltának bizonyítása.

A termálkút kialakítása az akkor még a felperes kizárólagos tulajdonában álló p.-i 08/16. hrsz.-ú ingatlanon történt. A Ptk. 95. § (1) bekezdése szerint a tulajdonjog kiterjed mindarra, ami a dologgal olyképpen van tartósan egyesítve, hogy az elválasztással a dolog vagy elválasztott része elpusztulna, illetőleg az elválasztással értéke vagy használhatósága számottevően csökkenne (alkotórész). Mindebből következően a földdel, mind dologgal alkotórészi kapcsolatban lévő, tartósan egybeépített egyéb dologra a tulajdonjog szükségképpen kiterjed. Amennyiben az ingatlan tulajdonosa az ingatlanát értékesíti, a tulajdonjog-átruházás szükségképpen kiterjed a földre és annak alkotórészére is, valamint a rajta álló felépítményre, kivéve ha a felépítményt önálló ingatlan-nyilvántartási egységként, külön tulajdoni lapon tartják nyilván (BDT2007/1568). A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény 4. § d) pontja szerint jogszabály eltérő rendelkezése hiányában az ingatlan határain belül lévő és saját célt szolgáló vízi létesítmények az ingatlan tulajdonosának a tulajdonában állnak. A termálkút, mint vízi létesítmény az ingatlannal alkotórészi kapcsolatban álló építménynek minősül, és így a földingatlannal együtt ruházható át. A felperesi termálkút, így a felperes tulajdonában álló ingatlannal alkotórészi kapcsolatban állt, ezért a felperes az adásvételi szerződés megkötésekor az ingatlannal együtt a termálkutat, mint alkotórészt is értékesítette, annak tulajdonjogát a vevők az adásvételi szerződés alapján szerezték meg. Az értékesítést követően, a telekmegosztás után kialakított termálkút megjelölésű ingatlant pedig az I. rendű alperes úgyszintén adásvételi szerződéssel szerezte meg a tulajdonosoktól 2011-ben, ellenérték fejében, az így a megszerzett termálkút értékével ezért a felperes rovására jogalap nélkül nem gazdagodott. Mivel az I. rendű alperes 2011-ben szerezte meg az ingatlan tulajdonjogát a rajta lévő kúttal együtt, gazdagodása ebben az időpontban merülhetne fel, ezért a kereset elutasításának indoka a követelés elévülése nem lehet.

A IV. rendű alperes gazdagodása legfeljebb az I. rendű alperessel megkötött szerződés alapján hozzá befolyt 3 millió forint erejéig merülhetne fel, e jogügyletre 2010-ben került sor, így az e tényre alapított igény sem évült el. A 3 millió forinthez azonban nem jogalap nélkül, hanem az I. rendű alperessel megkötött szerződés alapján jutott. Ha a pénzösszeg ellenében valós szolgáltatást az I. rendű alperes nem nyújtott - mert a termálkút az önállóan kialakított, 08/24 hrsz.-ú ingatlan alkotórészeként a II-III. rendű alperesek tulajdonában állt - abban az esetben is legfeljebb az I. rendű alperes rovására merülhetne fel gazdagodása, a felperes rovására, aki jóval ezt megelőzően értékesítette a termálkutat is magában foglaló ingatlan, nem gazdagodott.

Megjegyzí a másodfokú bíróság, hogy az a tény, a termálkutat is magában foglaló ingatlan értékesítéskor a vételár kialakításánál a felperes nem vette figyelembe a

kútberuházás értékét, és azt nem építette be az ingatlan vételárába, nem ad lehetőséget a felperesnek arra, hogy az ingatlan értékébe be nem épített beruházási értéket akár a vevőktől, akár mástól jogalap nélküli gazdagodás címén követelje.

A II. és III. rendű alperessel szemben előterjesztett érvénytelenségi kereset elutasításának jogi indokaival a másodfokú bíróság egyetért, az elsőfokú bíróság által helyesen felhívott jogszabályi rendelkezések szerint az 1 éves megtámadási határidő eltelt, a felperes pedig bizonyítani nem tudta azt, hogy menthető okból nem élt megtámadási jogával.

A felperes fellebbezése eredménytelen volt, így a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles az alperesek javára másodfokú perköltség fizetésére, melynek összegét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) és b) pontja alapján az (5) bekezdésre is figyelemmel határozott meg. A felperes személyes illetékmentessége folytán az Itv. 74. § (3) bekezdése alapján alkalmazandó 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 14. §-a alapján a feljegyzett illetéket az állam viseli.

Pécs, 2013. március 26.

Dr. Kovács Ildikó s.k. a tanács elnöke, Dr. Berki Csilla s.k. előadó bíró, Dr. Gyöngyösiné Dr. Antók Éva s.k. bíró