Pécsi Ítélőtábla
Gf.IV.40.020/2014/5. szám

A Pécsi Ítélőtábla Hámori és Soltész Ügyvédi Iroda által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek - dr. Bárdos László ügyvéd által képviselt **alperes neve** (alperes címe) alperes ellen 13.000.000,- forint és járulékainak megfizetése iránt indított perében a ..... Törvényszék 2012. március hó 26. napján kelt ..... számú ítélete ellen az alperes részéről 50. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta az alábbi

ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - megváltoztatja, és a keresetet elutasítja.

Mellőzi az alperes elsőfokú perköltség megfizetésére kötelezését, és kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 1.190.441,- (egymillió-százkilencvenezer-négyszáznegyvenegy) forint elsőfokú, 1.724.310,- (egymillió-hétszázhuszonnégyezer-háromszáztíz) forint másodfokú és 150.000,- (százötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletében kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek - ellenszolgáltatás nélküli szolgáltatás pénzbeli megtérítése címén - 16.126.612,- forintot. Megállapította, hogy a p.-i ...., ..., ...és ...hrsz.-ú ingatlanok adásvételére a peres felek között 2006. augusztus hó 25. napján létrejött szerződés nem terjed ki a ....hrsz.-ú ingatlanon található ....medence tulajdonjogának átruházására. Álláspontja szerint a medence a Ptk. 95. § (1) bekezdése alapján az ingatlan alkotórészeként a telek jogi sorsában osztozik, ezért az adásvételi szerződésnek a ...hrsz.-ú ingatlan átruházására vonatkozó része jogszabályba ütközik, érvénytelen. Megállapította, hogy alperes az ingatlant a szerződés megkötése óta hasznosítja, az eredeti állapot nem állítható helyre, így az 1/2010.(VI.28.) PK vélemény 6. pontja szerinti az ellenszolgáltatás nélkül maradó szolgáltatás ellenértékének - a medence szerződéskötéskori készültségi fokának megfelelő értéke - pénzbeli megtérítéséről rendelkezett.

Az ítélet ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését, másodlagosan az ítélet megváltoztatását, a kereset elutasítását kérte hivatkozással arra, hogy a 2006. augusztus hó 25. napján létrejött szerződés a .....medence tulajdonjogának átruházására is kiterjedt. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a szerződés terjedelme tekintetében kizárólag az alperes ügyvezetője által a 2007. június hó 25. napján megtartott képviselő testületi ülésen tett nyilatkozatokat vette figyelembe, mellőzte az egyéb - a jegyzőkönyv tartalmával ellentétes - bizonyítékok értékelését, és ezt ítéletében nem indokolta.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.

A .... Ítélőtábla ..... számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, a keresetet elutasította. Megállapította, hogy a medence az ingatlan-nyilvántartás szerint nem önálló ingatlan, és a felek között az építményre osztott tulajdont megalapozó írásba foglalt megállapodás nem jött létre, ezért az adásvételi szerződés folytán, a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével az alperes a földrészlettel együtt a ....medence - mint alkotórész - tulajdonjogát is megszerezte attól függetlenül, hogy a felek szándéka kiterjedt-e a medence tulajdonjogának átruházására. Kifejtette, hogy az adásvételi szerződés ezért nem ütközik jogszabályba, a felperesnek arra lett volna lehetősége, hogy feltűnő értékaránytalanságra hivatkozással a szerződést a Ptk. 201.§ (2) bekezdése alapján megtámadja. Kiemelte, hogy az alperes képviselő- testületi ülésen tett nyilatkozatai sem alapozzák meg az alperes fizetési kötelezettségét, mivel a régi Ptk. 242. § (2) bekezdése szerinti tartozás-elismerés nem történt, és az alperes egyoldalú nyilatkozatából a Ptk. 199. §-a alapján nem keletkezik jogosultság a szolgáltatás követelésére. Megállapította, hogy a nyilatkozat a Ptk. 211. § (1) bekezdése szerinti szóbeli ajánlat, azonban a felperes az ajánlatot nem fogadta el, a felek között a Ptk. 205. § (1) bekezdése értelmében kölcsönös és egybehangzó akaratnyilvánítás nem történt.

A Kúria, mint felülvizsgálati bíróság .....számú végzésével a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte, és a másodfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította. Megállapította, hogy a másodfokú bíróság a felperes elsődleges kereseti kérelmét megalapozatlannak találta, azonban a Ptk. 213. § (1) bekezdésében foglaltak megsértésével nem tért át a felperes másodlagos - jogalap nélküli gazdagodásra alapított - keresete érdemi vizsgálatára. Utalt arra, hogy a másodfokú bíróság elmulasztotta a másodlagos keresettel kapcsolatos álláspontjának a kifejtését. Iránymutatásul előírta, hogy a megismételt eljárás során a másodfokú bíróságnak érdemben kell állást foglalnia a másodlagosan előterjesztett kereseti kérelem tárgyában.

Felperes a megismételt másodfokú eljárás során elsődleges - érvénytelenségre alapított - keresetét nem tartotta fenn, kizárólag jogalap nélküli gazdagodás címén kérte az alperes marasztalását.

A fellebbezés megalapozott.

A felperes keresetét a megismételt másodfokú eljárásban tett nyilatkozata szerint kizárólag a másodlagosan megjelölt jogcímen, jogalap nélküli gazdagodás jogcímére alapított tartotta fenn, a szerződés érvénytelenségére alapítottan nem kívánt igényt érvényesíteni, kijelentette, hogy a másodfokú bíróság hatályon kívül helyezett ítéletében kifejtett jogi álláspontot a szerződés érvényessége kérdésben elfogadja. A felperes nyilatkozata folytán a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét abban a kérdésben bírálhatta felül, hogy megilleti-e a felperest az elsőfokú bíróság által megítélt összeg jogalap nélküli gazdagodás visszatérítse jogcímén.

A Ptk. 361. § (1) bekezdése szerint, aki másnak a rovására jogalap nélkül jut vagyoni előnyhöz, köteles ezt az előnyt visszatéríteni. E jogszabályhelyre alapított igény érvényesítésének feltétele egyrészt a vagyoni előny bekövetkezése az egyik félnél, másrészt, hogy a vagyoni előny (gazdagodás) az igényt érvényesítő fél rovására következzen be, de az előny visszatérítésének kötelezettsége e feltételek mellett is csak akkor terheli a vagyoni előnyt megszerző felet, annak megszerzésére jogalap nélkül került sor. A perbeli esetben a felek adásvételi szerződést kötöttek a p.-i .....hrsz.-ú ingatlanra, melyen megtalálható volt un. .....medence. A felperes állította, hogy a medence tulajdonjogát nem kívánta az alperesre átruházni, és az ingatlan vételárának megállapításánál a medence értékét nem vették figyelembe, ezért az alperes a medence-beruházás értékével jogalap nélkül gazdagodott. E felperesi álláspont azonban az alábbi okok miatt téves.

A Ptk. 95. § (1) bekezdése szerint a tulajdonjog kiterjed mind arra, ami dologgal olyképpen van tartósan egyesítve, hogy az elválasztással a dolog vagy elválasztott része elpusztulna, illetőleg az elválasztással értéke vagy használhatósága számottevően csökkenne (alkotórész). Az idézett „aedeficium solo cedit" elve a földterület és az építmény (felépítmény) tulajdonjogi egységét fejezi ki, az építmény, mint a földrészlet alkotórésze osztozik a földrészlet jogi sorsában, a föld tulajdonjoga az építmény tulajdonjogával összekötött, egységes, a földterület tulajdonjoga a rajta álló építmény nélkül - ide nem értve az önálló ingatlanként bejegyzett felépítményeket - nem ruházható át.

A perbeli esetben a medence nem volt az ingatlan-nyilvántartási törvény 12. §-a szerinti önálló ingatlan, aminek következménye az, hogy a földrészletre megkötött adásvételi szerződés folytán, a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével az alperes a földrészlettel együtt a .....medence - mint alkotórész - tulajdonjogát is megszerezte attól függetlenül, hogy felek szándéka kiterjedt-e a medence tulajdonjogának átruházására, és számításba vették-e a felek a vételár kialakításánál a medence értékét.

Az a tény, hogy a felperes ....medencét is magába foglaló ingatlan értékesítésekor a vételár kialakításánál nem vette figyelembe a medence beruházás értékét, és azt nem építette be az ingatlan vételárába, nem ad lehetőséget a számára arra, hogy

ezt az összeget a vevőtől jogalap nélküli gazdagodás címén követelje. A Ptk. 361. § (1) bekezdésében foglaltakból következően a dolog átruházásakor a vevő javára fennálló értékkülönbözet utóbb a vevővel szemben jogalap nélküli gazdagodás címén nem érvényesíthető, az alperes az ingatlanon végzett beruházás értékéhez nem jogalap nélkül, hanem az általa megkötött adásvételi szerződés alapján, a kikötött vételár ellenében jutott, ha gazdagodott is, e gazdagodás nem volt jogalap nélküli. (A felek között hasonló tényállás mellett folyamatban lévő ügyben azonos tartalmú döntést hozott a Kúria a..... számú ügyben).

A p.-i .... hrsz.-ú ingatlanon az adásvételi szerződés megkötését megelőzően elvégzett beruházás - .....medence kivitelezése - értéknövelő hatása az ingatlan tulajdonosánál, a felperesnél jelentkezett, ezért a felperesnek lehetősége lett volna annak értékesítésekor a vételár megállapításánál azt figyelembe venni, illetve amennyiben a .....medence értékét a vételár kialakításánál nem vették figyelembe, és emiatt a szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő értékaránytalansága a szerződés megkötésének időpontjában fennállott, lehetősége lett volna a szerződést a régi Ptk. 201. § (2) bekezdése alapján megtámadni, erre azonban nem került sor.

Tévesen hivatkozott a felperes - azok eltérő tényállása folytán - BH.1981/370. szám alatt, valamint a BH.2010/333. szám alatt közzétett eseti döntésekre, a perbeli jogvita alapjául szolgáló szerződés érvényesen létrejött, és a vagyoneltolódásra - a medence tulajdonjogának megszerzésére - éppen e szerződés szolgáltatott alapot, mely szerződés a perbeli esetben kizárja a Ptk. 361. § alkalmazását.

Fentiekre tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján, és a keresetet elutasította.

A másodfokú bíróság döntése folytán a felperes teljes egészében pervesztes lett, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles viselni az alperes első- és másodfokú eljárásban, és a felülvizsgálati eljárás során felmerült költségeit, mely a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2), (3) és (5) bekezdése alapján megállapított ügyvédi munkadíj, valamint az alperes által előlegezett szakértői költség és lerótt fellebbezési eljárási illeték.

A feljegyzett elsőfokú illetéket a pervesztes felperes illetékmentessége folytán a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 14. §-a szerint az állam viseli.

P é c s, 2014. június 11.

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