

Fővárosi Ítéltábla
7.Pf.21.911/2013/3.

A Fővárosi Ítéltábla - ... jogutódjaként - dr. Sallay András ügyvéd (fél címe 2) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - dr. Ács László ügyvéd (fél címe 1) által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű és II.rendű alperes neve (uo.) II. rendű alperesek ellen jogalap nélküli gazdagodás visszafizetése iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2013. június 10. napján kelt 11.P.21.463/2011/32. számú ítélete ellen a felperes részéről 33. sorszám alatt előterjesztett és 35. sorszám alatt megindokolt fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg együttesen az I-II. rendű alpereseknek - 15 napon belül - 40.000 (Negyvenezer) forint plusz áfa összegű fellebbezési eljárási költséget, továbbá az államnak - felhívásra - 411.100 (Négyszáztizenegyezer-egyszáz) forint fellebbezési eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A felperes lánya - a felperes jogelődjeként eljáró ..., későbbi nevén ... - és az I. rendű alperes fia, a II. rendű alperes 2002 decembere és 2006 márciusa között élettársi kapcsolatban éltek. Az élettársak közös lakásuk megszerzéséhez szüleiktől kaptak anyagi segítséget, a 2003. szeptember 7-én megvásárolt ... szám alatt lévő ... helyrajzi számú (perbeli) ingatlan 8.800.000 forint összegű vételárából 8.300.000 forintot abból a köztisztviselői kölcsönből fizettek ki, amit az I. rendű alperes vett fel. A kölcsön felvétele érdekében vevőként az I. rendű alperes kötötte meg az adásvételi szerződést, és az ingatlan egészére az I. rendű alperes tulajdonjogát jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba. A kölcsön összegén felüli 500.000 forint foglalót az élettársak szülei egymás között fele-fele arányban fizették meg. A lakóházba az élettársak költöztek be, és vállalták, hogy annak rezsiköltségeit ők viselik, továbbá ők törlesztik az I. rendű alperes által felvett bankkölcsönt. Anyagi nehézségeik miatt azonban az élettársak a felperes és házastársa segítségére szorultak, akik az évek során összesen 1.556.000 forint kölcsöntörlesztést teljesítettek, és hozzájárultak az ingatlan felújításának és bővítésének a költségeihez is. A beruházásokhoz szükséges anyagvásárlási számlákon a felperes és házastársa tulajdonában álló ... Kft. volt megjelölve vevőként, és a cég

munkavállalói - köztük a II. rendű alperes - végezték el a munkálatok nagy részét. Az életközösség megszakadása után a felek abban állapodtak meg, hogy a felperes vagy valamely hozzátartozója a köztisztviselői kölcsön 2006. december 31-ei egyenlegével megegyező vételáron megveszi az ingatlant az I. rendű alperestől, és kiegyenlíti az azt terhelő illetéktartozást. Az előszerződés alapján megkötött 2007. január 10-ei adásvételi szerződésben a felperes lányát tüntették fel vevőként, aki vállalta, hogy a 8.000.000 forint összegű vételárat 2007. február 17-éig megfizeti az I. rendű alperesnek. A vételár teljesítéséhez szükséges bankkölcsön folyósítására azonban nem került sor, ezért az I. rendű alperes 2007. február 20-i levelében közölte a vevővel, hogy a teljesítési határidő elmulasztása folytán eláll a szerződéstől. A felperes lánya 2007 januárjában kiköltözött a családi házból. Az I. rendű alperes a 2007. július 27-ei szerződéssel 9.000.000 forint vételár ellenében értékesítette az ingatlant, melynek a bankkölcsön alóli tehermentesítésére 7.434.748 forintot fordított, és ezen felül 50.000 forint adót is meg kellett fizetnie. A 2008. VIII. 5-i írásbeli megállapodással a felperes és házastársa az ingatlan megosztásával és az ott végrehajtott beruházásokkal kapcsolatos 5.740.730 forint és járulécai erejéig fennálló követelésüket a lányukra engedményezték. A 2012. február 20-án aláírt szerződés szerint a felperes lánya az élettársi együttélés alatt végzett beruházásokkal kapcsolatos követelését 5.474.167 forint és járulécai erejéig a felperesre engedményezte.

A Fővárosi Ítéltábla 17.Pf.21.596/2010/3. számú hatályon kívül helyező végzése alapján megismételt eljárásban lánya jogutódjaként eljárva a felperes engedményesként lépett fel, és leszállított keresetében „elszámolási kötelezettség”, illetve jogalap nélküli gazdagodás címén 5.138.865 forint és 2007. július 27. napjától járó törvényes mértékű késedelmi kamata egyetemleges megfizetésére kérte kötelezni az I-II. rendű alpereseket.

Az I-II. rendű alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Az I. rendű alperes hangsúlyozta, hogy az ingatlan eladásából nem jutott haszonhoz, hiszen a köztisztviselői hitel kiegyenlítésén felül 5 havi kölcsöntörlesztést, 50.000 forint adót, a 200.000 forint ingatlan közvetítői díjat és az élettársak 48.218 forint szemétdíj tartozását is meg kellett fizetnie.

Az elsőfokú bíróság ítéletével elutasította a keresetet, és kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az I-II. rendű alpereseknek 543.490 forint perköltséget, míg az államnak 344.400 forint kereseti illetéket.

Döntésének jogi indokolása szerint elsődlegesen a felek között létrejött jogviszony tartalmát állapította meg. Rámutatott, hogy a felperes lánya és a II. rendű alperes között élettársi vagyontársaság állt fenn, és az élettársak közös vagyonába tartozott a részükre megvásárolt ingatlan függetlenül attól, hogy az I. rendű alperest jegyezték be tulajdonosként az ingatlan-nyilvántartásba. Az I. rendű alperes részéről az adásvételi szerződés megkötésére azért került sor, hogy köztisztviselői jogállása folytán hozzájuthasson a hitelhez, melyet a felek megállapodása szerint az élettársaknak kellett volna törlesztenie. Az ingatlan megvásárlására fordított

további szülői juttatások ajándékként ugyancsak a megajándékozott élettársak vagyonát gyarapították [1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 579. § (1) bekezdése]. Ugyanez vonatkozik a lakóház bővítésével és felújításával kapcsolatos költségekre, valamint a felperes, és a házastársa által teljesített hiteltörlesztésre. Ezek a juttatások tehát az élettársak és nem az I. rendű alperes vagyonába kerültek, ezért nem alapozzák meg az I. rendű alperessel szemben érvényesített követelést. Azt is vizsgálta, hogy van-e mit visszakövetelni az I. rendű alperestől. Kifejtette: a felperes nem tudta bizonyítani, miszerint az I. rendű alperes a szerződésben megjelölt összegnél magasabb vételáron értékesítette az ingatlant, így csupán a tehermentesítés után fennmaradó összeg tartozhat a megmaradt élettársi közös vagyonba. Az élettársi közös vagyon kiadása iránti igény azonban olyan dologi jellegű igény, amely a régi Ptk. 328. § (2) bekezdése szerint nem engedményezhető. Ebből következően a felperes engedményesként támasztott követelése alaptalan. Rámutatott, hogy az ingatlan bővítésének és felújításának a költségei nem térültek meg, ez a ráfordítás az ingatlan értékében nem jelent meg, a veszteséget pedig az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosnak kell viselnie [régi Ptk. 99. §]. Álláspontja szerint a jogvita elbírálására a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szubszidiárius jellegüknél fogva nem alkalmazhatóak, mivel van olyan jogcím, amely alapot ad az I. rendű alperessel szemben az igény érvényesítésére. Álláspontja szerint a felperes lányával kötött adásvételi szerződés teljesítését nem az I. rendű alperes magatartása hiúsította meg, aki mindaddig együttműködést tanúsított, amíg reális esélye volt a vételár kiegyenlítésének. A folyósításra kerülő hitel és a kikötött vételár különbözetének a teljesítésére ugyanis a vevőnek nem volt fedezete, és ebben a helyzetben az I. rendű alperestől nem volt elvárható, hogy beleegyezzen a határidő meghosszabbításába, ezért jogszerűen állt el a szerződéstől.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes jelentett be fellebbezést, melyben annak megváltoztatását és a kereset teljesítését kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság nem derítette fel teljes körűen a tényállást, mivel nem tisztázta, hogy kik között és milyen vagyoni jogviszonyok jöttek létre. A tényállás felderítése érdekében előterjesztett bizonyítási indítványait az elsőfokú bíróság indokolatlanul mellőzte, mivel nem szerezte be az alperesi hitelfelvétellel kapcsolatos okiratokat, az adásvételre vonatkozó földhivatali iratanyagot, valamint az ingatlanközvetítőnél fellelhető iratokat, holott ezekkel bizonyíthatta volna az ingatlan tényleges forgalmi értékét és a valós vagyoni viszonyokat. Fenntartotta, hogy a lánya részéről a hitelfelvétel az I. rendű alperes felróható magatartása miatt nem teljesült, hiszen az I. rendű alperesnek nem állt szándékában a hitel rendezése. Vélekedése szerint teljesen téves az elsőfokú bíróságnak azon megállapítása, hogy a ráfordításból, bővítésből és a felújításból nem keletkezett kára.

Az I-II. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének a helyes indokain alapuló helybenhagyására irányult.

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

A felperes fellebbezése alaptalan.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a tényállást, arra alapított érdemi döntésével a Fővárosi Ítéltábla maradéktalanul egyetértett, de annak jogi indokolását nem minden tekintetben osztotta, ezért azt a következők szerint módosította.

A Fővárosi Ítéltábla 17.Pf.21.596/2010/3. számú hatályon kívül helyező végzésében az új eljárásra adott utasítások szerint elsődlegesen a felperest kellett felhívni annak ismertetésére, hogy kereseti főkövetelése milyen tételekből adódik össze, és az adott követelést milyen tények és bizonyítékok alapján kéri megítélni. A felperes ennek a felhívásnak nem tett eleget, mivel a megismételt eljárásban előterjesztett 14.P.21.463/2011/7. számú előkészítő irata lényegében megegyezett a korábban benyújtott 14.P.20.814/2008/6. sorszám alatt csatolt előkészítő iratával, noha ennek a az írásbeli nyilatkozatnak a kiegészítésére és pontosítására irányult az új eljárásra adott utasítás. A későbbiekben a felperes a főkövetelés tekintetében a keresetet leszállította, de azt nem fejtette ki, hogy melyik tétel érvényesítését mellőzte [11.P.21.463/2011/32. számú jegyzőkönyv].

A felperes a II. rendű alperessel szemben érvényesített keresetének a jogalapját az elsőfokú bíróság felhívása ellenére sem jelölte meg, erre határidőt kért, de a felhívásnak a későbbiekben sem tett eleget [19. sorszámú jegyzőkönyv]. Azt viszont a felperes következetesen hangsúlyozta, hogy az ingatlanra fordított kiadásai és az általa végrehajtott beruházások következtében emelkedett a perbeli ingatlan értéke, így annak tulajdonosaként az I. rendű alperes köteles a jogalap nélküli gazdagodás visszatérítésre, és ezt az álláspontját a fellebbezési tárgyaláson is fenntartotta.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a perbeli ingatlan eladási árának és az azzal kapcsolatos kiadásoknak a különbözete az I. rendű alperesnél jelentkezett gazdagodásként, de okfejtése téves volt a tekintetben, hogy az ingatlanak valójában az élettársak voltak az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosai. Az ingatlan tulajdonjogára vonatkozó jogszabályok szerint ugyanis azt kell az ingatlan tulajdonosának tekinteni, akinek a tulajdonjogát bejegyzik az ingatlan-nyilvántartásba. A perbeli ingatlanra adásvétel jogcímén az I. rendű alperes tulajdonjogát jegyezték be, így az ingatlan az ő tulajdonába került. Az élettársak - az I. rendű alperessel kötött megállapodásuk alapján - az ingatlannak csupán a használati jogát és korlátozott rendelkezési jogot szereztek.

Az ingatlan megvétele előtt létrejött szóbeli megállapodásban a felperes és a házastársa is részt vettek, annak lényeges tartalmát az elsőfokú bíróság - a felperes fellebbezési érvelésétől eltérően - hiánytalanul feltárta. A megállapodás szerint a szülők azt vállalták, hogy a vételárból a foglalót egymás között fele-fele arányban ők egyenlítik ki, míg az élettársak azt vállalták, hogy a használatukba bocsátott ingatlan rezsiköltségeinek a fizetésén felül ők törlesztik az I. rendű alperes által felvett köztisztviselői kölcsönt.

Az előzőek szerint felperes és házastársa - a lányukkal és I-II. rendű alperesekkel kötött - szerződés alapján fennálló kötelezettségét teljesítette, amikor a fogláló fele részét megfizette. Az ebből eredő vagyoneztolódás tehát nem jogalap nélkül következett be, így annak megtérítésére az I. rendű alperes nem köteles. Ugyanez vonatkozik a felperes által megfizetett kölcsöntörlesztésre, hiszen azt az élettársak helyett teljesítette. Lényegében a törlesztéssel a felperes az élettársaknak juttatott vagyoni támogatást abból a célból, hogy eleget tehessenek szerződésben vállalt kötelezettségüknek. Ennélfogva - amint arra az elsőfokú bíróság helytállóan rámutatott - a felperes vagyonának csökkenése az élettársak vagyoni előnyeként mutatható ki. Ez pedig azt jelenti, hogy a felperes az általa teljesített kölcsöntörlesztést legfeljebb az élettársaktól követelhetné vissza, de az I. rendű alperes nem köteles annak a visszatérítésére.

Az ingatlanon lévő épület felújításával és bővítésével kapcsolatban sem jött létre közvetlen jogviszony a felperes és az I. rendű alperes között. Nem volt vitatott, hogy a beruházások elvégzését az élettársak határozták el, és ahhoz nem kértek előzetes hozzájárulást az I. rendű alperestől. A felperes és házastársa részéről a bővítéshez nyújtott szülői támogatás tehát ugyancsak az élettársaknak szánt juttatás volt, melyet ezért tőlük követelhetnek vissza. Az I. rendű alperest - amint azt az elsőfokú bíróság helytállóan kifejtette - nem terheli olyan kötelezettség, amely alapján kötelezhető lenne az épület bővítésével felmerült költségek megfizetésére.

A kifejtettek szerint a felperes és a lánya között létrejött engedményezési szerződés nem alapozza meg a felperes követelését. Az engedményezés ugyan - az elsőfokú bíróság álláspontjától eltérően - nem lehetetlen szolgáltatásra irányul, hiszen a szerződő felek nem dologi jogi, hanem kötelmi jogi követelés átruházásról rendelkeztek [régi Ptk. 228. § (1) bekezdés], azonban az engedményesként érvényesített kereset azért nem vezethet eredményre, mert a felperesre engedményezett követelésnek nincsen jogalapja.

A kifejtettek szerint az érdemi döntés meghozatalához nem volt szükség további bizonyításra, mivel az elsőfokú bíróság hiánytalanul felderítette a releváns tényállást és a keresetet nem a bizonyítottság hiánya miatt, hanem azért utasította el, mert az I. rendű alperes nem köteles elszámolni az ingatlan eladási árával a felperes felé, hiszen nem jött létre közöttük olyan jogviszony, amely lehetőséget adna a jogalap nélküli gazdagodás szabályainak az alkalmazására [régi Ptk. 361. § (1) bekezdés].

Itt jegyzi meg a Fővárosi Ítélet táblája, hogy a megismételt eljárásban a felperes - a fellebbezésben előadottaktól eltérően - már nem kérte a hitelfelvétellel kapcsolatos iratok beszerzését, illetve a földhivatal és az ... Ingatlanközvetítő megkeresését az ingatlanra vonatkozó iratok megküldése iránt. Azt a bizonyítást viszont, amelyet a felek a megismételt eljárásban indítványoztak az elsőfokú bíróság hiánytalanul fogantatosította. Ilyen előzmények után a Pp. 235. § (1) bekezdése nem teszi lehetővé, hogy a felperes a fellebbezésben újabb bizonyítást indítványozzon.

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

A Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében az eredménytelenül fellebbező felperesnek meg kell térítenie az I-II. rendű alperesek részére a jogi képviselőjük ellátásával felmerült fellebbezési eljárási költségeiket. Ennek összegét a Fővárosi Ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és (5), (6) bekezdései alapján a tényleges ügyvédi tevékenység arányában mérlegeléssel állapította meg, amelyhez a 4/A. § (1) bekezdése szerint hozzáadódik az áfa.

Az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése és 15. § (1), (3) bekezdései szerint ugyancsak a felperes köteles megfizetni.

Budapest, 2014. július 2.

Dr. Sággy Mária s. k.
a tanács elnöke

Dr. Csordás Csilla s. k.
előadó bíró

Dr. Kincses Attila s. k.
bíró