

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Kovács Kond Ügyvédi Iroda (fél címe 1, ügyintéző: dr. Kovács Kond ügyvéd) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a Dr. Szilas György Ügyvédi Iroda (fél címe 2, ügyintéző: dr. Szilas György ügyvéd) által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe.) I. rendű, II.rendű alperes nevé (u.o.) II. rendű, III.rendű alperes neve u.o.) III. rendű, IV.rendű alperes neve (u.o.) IV. rendű, V.rendű alperes neve (u.o.) V. rendű, valamint a jogi képviselet nélkül eljáró VI.rendű alperes neve (VI.rendű alperes címe.) VI. rendű alperesek ellen jogalap nélküli gazdagodás és egyéb iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2013. október 31. napján kelt 71.P.20.626/2010/58. számú ítélete ellen a felperes részéről 59. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy - 15 napon belül - együttesen fizessen meg az I-V. rendű alpereseknek 332.000 (Háromszázharminckettőezer) forint fellebbezési eljárási költséget, továbbá - felhívásra - az államnak 1.238.500 (Egymillió-kettőszázharmincnyolcezer-öttszáz) forint fellebbezési eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A ... szám alatt lévő ... helyrajzi számú (perbeli) ingatlan személyenként 1/3 hányadban a III., a IV. és az V. rendű alperesek tulajdonában áll, az ingatlan egészét terheli a szüleik, az I-II. rendű alperesek javára bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jog, valamint a VI. rendű alperes javára bejegyzett jelzálogjog. Az I-II. rendű alperesek a már meglévő családi ház mögött lévő területen 2006-ban kétszintes lakóépület építésébe kezdtek gyermekeik, a III-V. rendű alperesek részére. Az újonnan épülő lakóház 2006 októberére szerkezetkész állapotba került, amikor a felperes abban állapodott meg az I-II. rendű alperesekkel, hogy közösen létrehoznak egy úgynevezett Kaqun fürdőt, erre a célra az I-II. rendű alperesek

rendelkezésre bocsátják az épülő házat, melynek befejezéséhez és fürdővé alakításához a felperes biztosítja a pénzeszközöket. Megállapodtak abban is, hogy mindaddig kizárólag a felperes fog részesülni a fürdő bevételeiből, amíg az általa finanszírozott beruházások meg nem térülnek, azt követően pedig közös vállalkozást hoznak létre a fürdő üzemeltetésére. A felperes az építkezés befejezéséhez 14.357.000 forintot adott az I-II. rendű alpereseknek, és ezenfelül átadott 4.000 eurót is az I. rendű alperesnek, amelynek akkori értéke 1.123.600 forint volt. A fürdő 2007 májusától 2008. november 31-éig üzemelt, a felperes a bezárt fürdőből 2009 augusztusában a leszerelhető berendezési tárgyakat elvitte.

A felperes módosított keresetében elsődlegesen annak tűrésére kérte kötelezni az I-VI. rendű alpereseket, hogy az ingatlan 3/12 hányadára ráépítés címén bejegyezzék tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba. Másodlagosan jogalap nélküli gazdagodás címén elsősorban az I-II. rendű alperesek, másodsorban a III-V. rendű alperesek egyetemleges kötelezését kérte 14.357.000 forint és 1.123.600 forint, valamint ezen összegek 2009. szeptember 1. napjától járó törvényes mértékű késedelmi kamatának a megfizetésére. Előadta, hogy az építkezés befejezését ő finanszírozta, ezért az 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 137. § (3) bekezdése alapján a bővítés értékének arányában tulajdonjogot szerzett az ingatlanon. Tulajdonjogi keresete alaptalansága esetén a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint tartott igényt a beruházásokkal kapcsolatos kiadásai megtérítésére.

Az I-V. rendű alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Álláspontjuk szerint a jogvita elbírálására sem a ráépítés, sem a jogalap nélküli gazdagodás szabályai nem alkalmazhatóak, jogviszonyukat a létrejött megállapodásnak megfelelően kell rendezni. Rámutattak, hogy a felperes nem számolt el a fürdő bevételeivel, melyből - vélekedésük szerint - megtérültek a kiadásai.

A VI. rendű alperes ellenkérelme ugyancsak a kereset elutasítására irányult.

Az elsőfokú bíróság ítéletével elutasította a keresetet, és kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I-V. rendű alpereseknek 761.080 forint perköltséget, továbbá az államnak 900.000 forint le nem rótt kereseti illetéket.

Döntésének jogi indokolásában kifejtette: a régi Ptk. 137. § (3) bekezdése szerint a ráépítésre vonatkozó törvényi rendelkezések csak a felek eltérő megállapodása hiányában alkalmazhatóak. Adott esetben azonban a felperes és az I-II. rendű alperes között olyan tartalmú megállapodás jött létre, miszerint a felperes pénzt ad a hátsó épület befejezéséhez és a Kaqun fürdő kialakításához, majd az általa befektetett pénz megtérülése után közös vállalkozást hoznak létre, és 50-50%-os arányban osztoznak a fürdő üzemeltetéséből eredő hasznon. Erre a megállapodásra tekintettel a felperes tulajdonjogi keresete alaptalan, és követelését a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint sem érvényesítheti. A felperes ugyanis nem jogalap nélkül fektetett be pénzt az épületbe, hanem az előzőekben már ismertetett megállapodás alapján, bízva abban, hogy a fürdő nyereségesen fog üzemelni. A vállalkozás kockázatát a felperesnek kell viselnie, mivel nem jött létre

olyan megállapodás, hogy az esetleges veszteségeket az alperesek bármelyike megtérítené. Erre figyelemmel a felperes alaptalanul követeli mind a ház befejezésére, mind a fürdő kialakítására fordított kiadásai visszafizetését.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes jelentett be fellebbezést, melyben annak megváltoztatását és keresete teljesítését kérte. Fenntartotta az elsőfokú eljárás során kifejtett érvelését, miszerint az épület befejezése érdekében végzett beruházásai ráépítésnek minősülnek, így azok értékének az arányában tulajdonjogot szerzett az ingatlanon. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helytelenül következtetett arra, hogy az alperesek nem kötelesek megtéríteni a befektetéseit, hiszen nem csak a fürdő közös üzemeltetésében állapodtak meg, hanem abban is, hogy a lakóépület befejezését ő finanszírozza. A megállapodás alanyai kizárólag az I-II. rendű alperesek voltak, így ez a szerződés nem érintette a III-V. rendű alpereseket. Hangsúlyozta, hogy a fürdő üzemeltetésével kapcsolatos kiadások nem képezik a per tárgyát, hiszen a tulajdonában álló ... Kft. ennek érdekében vásárolta meg a licencia jogokat, amellyel együtt körülbelül 53.000.000 forintba becsülhető az investíciója. Kiemelte a szakértői vélemény azon részeit, amelyek bizonyítják, hogy követelése megalapozott, mivel az építkezés befejezéséhez átadott összeg megfelel az épületben bekövetkezett értéknövekedésnek. Vélekedése szerint az elsőfokú bíróságnak azt is értékelnie kellett volna, hogy az I-II. rendű alperesek készek voltak egy bizonyos összeg visszafizetésére, így lényegében elismerték, hogy az építkezéshez adott pénzt kölcsönkapták, vagyis az nem valamiféle kockázati befektetés volt. Hangsúlyozta, hogy az I-II. rendű alperesek rábeszélése nyomán vállalta a pénz befektetést, akik azt a látszatot keltették, hogy a korábban ott üzemelő fürdő kirívó haszonnal működött.

Az I-V. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének a helyes indokain alapuló helybenhagyására irányult. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a létrejött megállapodás tartalmát, és abból kiindulva helytállóan mutatott rá, miszerint sem a ráépítés, sem a jogalap nélküli gazdagodás szabályai nem alkalmazhatóak. Úgy vélték: a felperes egyoldalúan „felrúgta” a megállapodást, amikor a fürdőt még azelőtt bezárta, hogy az számukra is hasznosulhatott volna. Fenntartották: a felperesnek el kellett volna számolnia a bevételekkel, különös tekintettel arra, hogy a fürdőt valójában az ... Kft. üzemeltette, de az üzemeltetésre vonatkozó iratokat felhívás ellenére sem csatolta be, holott a cég különböző adókedvezményekben is részesült.

Az I-V. 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 megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a tényállást, arra alapított érdemi döntésével és annak jogi indokolásával a Fővárosi Ítéltábla maradéktalanul egyetértett, ezért okfejtését - annak szükségtelen megismétlése nélkül - csupán a fellebbezésre tekintettel egészíti ki a következőkkel.

Az elsőfokú bíróság helyesen mutatott rá, hogy a jogvitát a felperes és az I-II. rendű alperesek megállapodása alapján kell elbírálni. A felperes a fellebbezési eljárásban már nem vitatta, hogy az elsőfokú bíróság a valóságnak megfelelően határozta meg a szerződéskötésben résztvevő felek személyét és a megállapodásuk tartalmát. Ennek a megállapodásnak az is a lényeges tartalmi eleme volt, hogy a felperes összes - az ingatlanra illetve a fürdő kialakítására fordított - pénzbeli befektetésének a megtérítése a fürdő üzemeltetéséből származó bevételekből történik.

A felperes a közte és az I-II. rendű alperesek között létrejött megállapodás alapján a fellebbezésben azzal érvelt, hogy az elsődleges kereset elutasítása azért jogszabálysértő, mert az ingatlan tulajdonosai, a III-V. rendű alperesek nem vettek részt a szerződéskötésben, így a ráépítésre vonatkozó jogszabályok alkalmazásának nincsen akadálya. Ez az érvelés annak ellenére sem fogadható el, hogy az ingatlan tulajdonosai valóban nem voltak alanyai a szerződésnek. A szerződés azonban - az előzőekben ismertetett tartalmánál fogva - egyértelmű a tekintetben, hogy a felek a ráépítésre vonatkozó törvényi szabályoktól eltérően rendezték a felperes által finanszírozott építkezés következményeit. Ez a szerződéses szabályozás irányadó az ingatlan tulajdonviszonyaira is, hiszen a társ tulajdonosoknak nem kellett számolniuk tulajdoni hányaduk csökkenésével, mivel a felperes és az I-II. rendű alperesek szerződéséből tudtak arról, hogy a felperes befektetései a fürdő üzemeltetéséből származó bevételekből fognak megtérülni. Nyilvánvaló, hogy a társ tulajdonosok ennek szerződéses rendelkezésnek az ismeretében adták meg - a hatósági eljárásokban is felhasznált - a tulajdonosi hozzájárulást az eredeti építési tervektől való eltéréshez és a fürdő kialakításához. Ezt támasztja alá az V. rendű alperes személyes meghallgatása során tett előadása, ki maga is megerősítette, hogy testvéreivel (a III-IV. rendű alperesekkel) együtt a szüleiktől értesültek a fürdő építésére vonatkozó megállapodásról, amellyel valamennyien egyetértettek [48. sorszámú jegyzőkönyv 8. oldala].

Ebből következően az elsőfokú bíróság helytállóan fejtette ki, hogy a felperes és az I-II. rendű alperesek eltérő tartalmú megállapodása - melyet a III-V. rendű alperesek is ismertek és elfogadtak - kizárja a ráépítésre vonatkozó törvényi rendelkezések egyidejű alkalmazását [rég. Ptk. 137. § (3) bekezdés].

A felperes az I-II. rendű alperesekkel szemben érvényesített másodlagos keresettel kapcsolatban a fellebbezésben is fenntartotta, hogy az I-II. rendű alperesek kölcsön jogcímén kötelesek visszafizetni az általa befektetett pénzt, mivel a kölcsönadás tényét lényegében elismerték annak kijelentésével, hogy készek visszafizetni egy bizonyos összeget. A felperes által megjelölt jogügyletet a régi Ptk. 523. § (1)

bekezdése szabályozza, aszerint a kölcsönszerződésben az adós arra vállal kötelezettséget, hogy a kölcsön összegét a szerződés szerint visszafizeti. A törvényben meghatározott tartalmú kötelezettségvállalásra azonban az I-II. rendű alperesek részéről nem került sor, nyilatkozatukat a felperes a szövegkörnyezetből kiragadva tévesen értelmezte. Az I-II. rendű alperesek ugyanis nem vállalták, hogy a felperes által befektetett pénzt ők fizetik vissza, vagyis - a törvényben meghatározott fő tartalom hiányában - a felperes és az I-II. rendű alperesek megállapodása nem minősíthető kölcsönszerződésnek.

A felperes a kölcsönszerződésre történő hivatkozásakor figyelmen kívül hagyta azt a lényeges körülményt, hogy az I-II. rendű alperesek elszámoláshoz kötötteen vállaltak pénzfizetési kötelezettséget, kizárólag abban az esetben, ha a felperes befektetései és a fürdő üzemeltetéséből eredő bevételekre kiterjedő teljes körű elszámolás megalapozza ezt a kötelezettséget. Ez a megfogalmazás azt az álláspontot tükrözi, hogy az I-II. rendű alperesek szerint elszámolási jellegű jogviszony jött létre köztük és a felperes között. A jogviszony jellegének az e módon történő meghatározásával a Fővárosi Ítéltábla is egyetértett.

A megállapodás fő tartalma szerint a felperes és az I-II. rendű alperesek a fürdő kialakítása, közös üzemeltetése és az üzemeltetésből származó haszon későbbi megosztása érdekében vállaltak együttműködési kötelezettséget azzal, hogy a felperes bocsátja rendelkezésre a fürdő kialakításához szükséges pénzeszközöket, míg az I-II. rendű alperesek biztosítják a helyet a fürdőnek a haszonélvezetükben álló ingatlan rendelkezésre bocsátásával. A megállapodás tartalmi elemzése alapján megállapítható, hogy a szerződés a régi Ptk. 568. § (1) bekezdésében szabályozott polgári jogi társasággal mutat nagyfokú hasonlóságot. A társaság közös gazdasági célja megvalósíthatóságának a lehetősége azonban a fürdő bezárásával megszűnt, és ez a körülmény a szerződést is megszüntette. A társaság megszűnésével egyidejűleg esedékessé vált a tagok elszámolási kötelezettsége [rég Ptk. 578/A. § (1) bekezdés].

A felperes hiányos tényelőadása alapján a polgári jogi társasági szerződés elemei nem voltak teljes körűen feltárhatóak. A felperes ugyanis nem adott tájékoztatást arra vonatkozóan, hogy az általa képviselt ... Kft. milyen jogállással és milyen módon vett részt a fürdő üzemeltetésében, és felhívás ellenére sem csatolta a fürdő üzemeltetéséből eredő bevételekre, illetve azzal kapcsolatos kiadásokra vonatkozó iratokat. E hiányosságok ellenére a jogvita elbírálásához nincs szükség a tényállás további felderítésére, mivel a felperes nem ezen a jogalapon érvényesítette a keresetét, nem azon a címen lépett fel pénzköveteléssel, hogy a polgári jogi társaság végelszámolása alapján az I-II. rendű alpereseket pénzfizetési kötelezettség terheli.

Az előzőekben kifejtettekből azonban az egyértelműen következik, hogy a jogvita elbírálására nem alkalmazhatóak a jogalap nélküli gazdagodás szabályai, mivel a felperes és az I-V. rendű alperesek jogviszonyát szerződés rendezi. E szerződésből eredően az I-II. rendű alperesek akkor tartoznának pénzfizetéssel, ha a teljes körű

elszámolás alátámasztaná a kötelezettséget. A szerződés a társtulajdonosok jogait is érinti, melyre tekintettel - a szerződéskötésben részt nem vevő - III-V. rendű alperesek sem jogalap nélkül jutottak hozzá az ingatlan forgalmi értékének a növekedésében megmutatkozó gazdagodáshoz, hanem a felperes és az I-II. rendű alperesek által megkötött szerződés alapján. Jogalap nélküli gazdagodás hiányában viszont az I-V. rendű alperesek egyike sem köteles ezen a jogcímen a felperes pénzületi befektetéseinek a visszatérítésére [rég Ptk. 361. § (1) bekezdés].

A Fővárosi Ítéltábla a fellebbezéssel kapcsolatban megjegyzi azt is, hogy a felperes által érvényesített jogra, illetve az általa megjelölt jogcímekre figyelemmel annak nem volt ügydöntő jelentősége, hogy valóban az I-II. rendű alperesek beszélték-e rá a szerződéskötésre, és ha igen milyen módon. Erre figyelemmel ezt - a fellebbezésben hosszasan részletezett - irreleváns körülményt a Fővárosi Ítéltábla nem vizsgálta.

A kifejtettek szerint a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét - a Pp. 254. § (3) bekezdése szerint helyes indokaira utalással - helybenhagyta.

A Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében az eredménytelenül fellebbező felperes köteles megtéríteni az I-V. rendű alperesek részére a fellebbezési eljárás során felmerült ügyvédi költségeiket. Ennek összegét a Fővárosi Ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja és az (5) bekezdése alapján a fellebbezett értékhez igazodóan állapította meg. A VI. rendű alperesnek a fellebbezési eljárással kapcsolatban költsége nem merült fel, ezért arról határozni nem kellett.

A 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése és a 15. § (1), (3) bekezdései szerint az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket ugyancsak a felperesnek kell megfizetnie.

Budapest, 2014. szeptember 17.

Dr. Sággy Mária s. k.  
a tanács elnöke

Dr. Csordás Csilla s. k.  
előadó bíró

Dr. Kincses Attila s. k.  
bíró