

A Fővárosi Ítéltábla dr. Matyi Mária ügyvéd (fél címe 2) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a Leé Ügyvédi Iroda (fél címe 1, ügyintéző: dr. Leé Tamás ügyvéd) által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű, valamint II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe.) II. rendű alperesek ellen jogalap nélkül gazdagodás megtérítése iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2014. december 16. napján kelt 27.P.21.042/2013/38. számú ítélete ellen az I. rendű alperes részéről 39. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit helybenhagyja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek - 15 napon belül - 30.000 (Harmincezer) forint plusz áfa összegű fellebbezési eljárási költséget, továbbá - felhívásra - 152.000 (Egyszázötvenkettőezer) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam javára.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az ítéltetés alapjául szolgáló tényállás szerint a felperes 1999 októberétől 2005 decemberéig élettársi kapcsolatban élt az I. rendű alperes fiával, ifjabb ...el. Az élettársak lakhelye a közös tulajdonban álló ... szám alatt lévő, ... helyrajzi számú ingatlanon volt. Az ingatlan használatát a társtulajdonosok megosztották egymás között, az 1462/4131 tulajdoni hányaddal rendelkező I. rendű alperes és lánya, az akkor 543/4131 tulajdoni hányaddal rendelkező II. rendű alperes a többi tulajdonostárs ingatlanrészétől elkülönítve használták a több lakásos épülettel beépített ingatlanrészüket. Az élettársak az I-II. rendű alperesek által kizárólagos használt ingatlanrészen lévő raktárépületből - az I-II. rendű alperesek hozzájárulásával - egy lakást alakítottak ki, amelybe 2000 májusában költöztek be. Az építkezést ifjabb ... szervezte, de a beruházások költségeit teljes egészében a felperes finanszírozta, erre az ingatlana eladásából származó pénzét használta fel. A felperes 2005. decemberi elköltözésének az időpontjában a beruházások értéknövelő hatása 2.100.000 forintban volt kimutatható az I-II. rendű alperesek ingatlanrészének az összértékén belül. A beruházásokra fordított költségek megtérítése céljából ifjabb ... 200.000 forintot fizetett a felperesnek. A - per során megkötött - 2011. július 26-ai ajándékozási szerződéssel a II. rendű alperes az akkor még tulajdonában álló 170/4131 ingatlanhányadot az I. rendű alperesnek ajándékozta.

A felperes a 2007. augusztus 13-án benyújtott keresetében tulajdonjogi követelést érvényesített, és annak tūrésére kérte kötelezni az alpereseket, hogy az I. rendű alperes tulajdonaként nyilvántartott ingatlanrészből 195/4131 hányadra ráépítés címén bejegyezzék tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba. Az eljárás szūnetelését, majd félbeszakadását követően a felperes megváltoztatta a keresetet, és jogalap nélküli gazdagodás visszatérítése címén 2.500.000 forint és kamatai megfizetésére kérte kötelezni az I. rendű alperest (27.P.24.517/2009/12. szám alatt csatolt beadvány). Előadta, hogy az építkezést kizárólag ő finanszírozta, a beruházás azonban az I. rendű alperes tulajdonában álló ingatlanrész forgalmi értékét növelte, ezért a beruházás költségeit az I. rendű alperes köteles megtéríteni a részére.

Az I. rendű alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Az elsőfokú bíróság 27.P.28.363/2010/34. számú ítéletével kötelezte az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 414.390 forintot 2007. augusztus 14. napjától járó kamatával, míg ezt meghaladóan elutasította a keresetet, és kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az I. rendű alperesnek 481.330 forint perköltséget, továbbá az államnak 24.900 forint illetéket. A Fővárosi Ítéltőábla 7.Pf.21.496/2012/5. számú végzésével az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. Az új eljárásra adott utasításai értelmében a bizonyítási eljárást ki kellett egészíteni annak felderítése érdekében, hogy 2005 decemberében az I-II. rendű alperesek ingatlanrészének a forgalmi értékén belül mennyi volt az élettársak beruházásának az értéknövelő hatása.

A megismételt eljárás során pontosított keresetében a felperes a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (régı Ptk.) 361. § (1) bekezdése alapján 2.100.000 forint és ezen összeg 2006. január 1. napjától járó törvényes mértékű késedelmi kamatának a megfizetésére kérte kötelezni elsődlegesen egyetemlegesen az I-II. rendű alpereseket; másodlagosan a II. rendű alperest; harmadlagosan az I. rendű alperest. Változatlanul azzal érvelt, hogy az általa finanszírozott beruházások előnyeit nem élvezheti, mivel az a I-II. rendű alperesek tulajdonában álló ingatlanrésznek a forgalmi értékét növelte meg, akik kötelesek részére visszatéríteni a gazdagodást. Elismerte, hogy ebből a célból korábbi élettársa 200.000 forintot már megfizetett a részére.

Az I-II. rendű alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Az I. rendű alperes azzal védekezett, hogy a lakás kialakításának az időszakában a beruházásokkal érintett épület nem állt a tulajdonában. A II. rendű alperes elévülési kifogást terjesztett elő arra hivatkozással, hogy az 5 éves elévülési idő már eltelt akkor, amikor a vele szemben érvényesített pénzkövetelést a felperes előterjesztette.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 1.900.000 forintot ezen összeg 2006. január 1. napjától járó törvényes mértékű késedelmi kamatával, továbbá 139.700 forint perköltséget. Ezt meghaladóan elutasította a keresetet, és a felperest 95.000 forint perköltség megfizetésére kötelezte a II. rendű alperes részére, míg az I. rendű alperest 114.000

forint kereseti illeték, valamint 168.320 forint szakértői költség megfizetésére kötelezte az állam javára.

Döntésének jogi indokolása szerint - a Fővárosi Ítéltábla hatályon kívül helyező végzésében adott iránymutatásnak megfelelően - ifjabb ... tanúvallomása, valamint a felperesi ingatlan eladásokat alátámasztó adásvételi szerződések alapján bizonyítottnak találta, hogy a lakás kialakítása érdekében végzett értéknövelő beruházások költségeit kizárólag a felperes finanszírozta. Vörös Ottó aggálytalan igazságügyi szakértői véleménye alapján megállapította, hogy a felperes elköltözésekor, azaz a 2005. év végén, a beruházások értéknövelő hatása 2.100.000 forintban volt kimutatható. Mivel a II. rendű alperes elévülésre hivatkozott, ezért először ennek a védekezésnek a megalapozottságát vizsgálta. Álláspontja szerint a felperes követelése a beruházások befejezésének az időpontjában, a 2000. év végén vált esedékessé [régit Ptk. 326. § (1) bekezdés]. Ettől számítva a régi Ptk. 324. § (1) bekezdésében meghatározott 5 éves elévülési idő 2005 decemberében eltelt, de a felperes csak ezt követően érvényesítette igényét a II. rendű alperessel szemben, amikor az elévülés folytán a követelés már nem érvényesíthető bírósági úton [régit Ptk. 325. § (1) bekezdés]. Az I. rendű alperes nem hivatkozott elévülésre, ezért a vele szemben érvényesített keresetet érdemben vizsgálta, és arra a következtetésre jutott, hogy az I. rendű alperes köteles a gazdagodás visszatérítésére, hiszen a beruházások kivitelezésekor, azaz 2000-ben az ingatlannak ő is a társtulajdonosa volt. Rámutatott: a társtulajdonosok a használati megállapodást 2005 októberében foglalták írásba, azt követően, 2005 decemberében, a jogalap nélküli gazdagodás az I. rendű alperesnél még kimutatható volt. Az I. rendű alperes 2011-ben ajándékozás útján megszerezte a II. rendű alperes ingatlanrészét is, ettől kezdődően a gazdagodás teljes egészében nála jelentkezett. Minderre figyelemmel a régi Ptk. 361. § (1) bekezdése alapján kötelezte az I. rendű alperest a vagyoni előnyök visszatérítésére, melynek a 2005 decemberében fennálló értékebe beszámította a felperes részére már megfizetett 200.000 forintot. A főkötelezettséghez járuló kamat mértékét a régi Ptk. 301. § (1) bekezdése alapján határozta meg. Az I. rendű alperessel szemben a felperes 67%-ban pernyertes lett, ezért a Pp. 81. § (2) bekezdése alapján osztotta meg közöttük a perköltségeket. A II. rendű alperessel szemben viszont a felperes teljes egészében pervesztéses lett, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felperest a II. rendű alperes perrel felmerült költségeinek a megfizetésére.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I. rendű alperes jelentett be fellebbezést, melyben annak megváltoztatását, és a kereset teljes elutasítását kérte. Továbbra is fenntartotta azt a védekezését, hogy nem állt a tulajdonában az az épület, amelyet a beruházások érintettek, az a gazdagodás szempontjából jelentőséghez jutó időszakban az a II. rendű alperes tulajdonában állt. Vélekedése szerint ezt egyrészt alátámasztotta a II. rendű alperes személyes előadása, valamint a 2005. évi használati megállapodás, amelyben az évtizedek óta fennálló használati rendet foglalták írásba. Ettől függetlenül elsődlegesen azzal érvelt, hogy a követelés vele szemben is elévült, hiszen a keresetlevelet a felperes 2007 augusztusában nyújtotta be. Továbbra is vitatta, hogy a felperes egyedül finanszírozta a beruházásokat, és kétségbe vonta, hogy a szakértő helyesen dolgozta ki a beruházások értéknövelő hatását. Álláspontja

szerint az elsőfokú bíróság tévedett a perköltség meghatározásánál is, mivel a keresetlevélben előadott ráépítés jogcímén érvényesített tulajdonjogi kereset értékéből kellett volna kiindulnia, amelyhez viszonyítva a felperes pervesztessége sokkal nagyobb arányú, mint amit az elsőfokú bíróság megállapított.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében azt kérte, hogy a bíróság ne adjon helyt a az I. rendű alperes fellebbezésnek. Hangsúlyozta, hogy a beruházások időszakában az ingatlan társtulajdonosai közül a II-IV. és a VI-VII. rendű alperesek biztosan nem használták azt az épületet, amelyet a beruházások érintettek. A II. rendű alperes a keresetindítást követően ajándékozta a tulajdoni hányadát az I. rendű alperesnek, így a gazdagodás lényegében az I. rendű alperesnél következett be.

Az elsőfokú bíróság ítéletének jogerőre emelkedett az a rendelkezése, amellyel a II. rendű alperessel szemben érvényesített keresetet elutasította [Pp. 228. § (4) bekezdés]. Ezt a rendelkezést a Fővárosi Ítéltábla felülbírálata nem érintette.

Az I. rendű alperes fellebbezése megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság hiánytalanul felderítette a tényállást, arra alapított érdemi döntésével a Fővárosi Ítéltábla egyetértett, de a jogi indokolását nem minden tekintetben osztotta, ezért azt a következők szerint módosította.

Az I. rendű alperes a fellebbezésben a védekezését elsődlegesen a felperes pénzkövetelésének az elévülésére alapította. Az I. rendű alperes elévülési kifogása kapcsán a Fővárosi Ítéltábla rámutat: vizsgálódása nem terjedhetett ki a II. rendű alperes elévülési kifogására, hiszen e tekintetben az elsőfokú bíróság ítéletének a keresetet elutasító rendelkezéséhez fűződő anyagi jogerő az érdemi döntés releváns indokaira is kiterjed, a jogi indokolás utólagos módosítására nincsen lehetőség. Erre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla elévüléssel kapcsolatban kifejtett álláspontja kizárólag az I. rendű alperessel szemben érvényesített követelésre vonatkozhat.

A felperes követelésére az általános 5 éves elévülés az irányadó, amit a régi Ptk. 326. § (1) bekezdése szerint a követelés esedékessé válásától kell számítani. Azt, hogy a felperes követelése mikor vált esedékessé, az általa megjelölt jogcímhez és az általa előadott tényálláshoz igazodóan kell megállapítani. A felperes által előadott - és az I-II. rendű alperesek által nem vitatott - tényállás szerint az idegen ingatlanon végrehajtott értéknövelő beruházásoknak az volt a célja, hogy kialakítsanak egy önálló lakást maga és az élettársa számára. Ez a cél 2000-ben megvalósult, és az általa finanszírozott beruházásokból származó vagyoni előnyt a felperes mindaddig élvezhette, ameddig az újonnan kialakított lakásban lakott. Ez a helyzet akkor változott meg, amikor az élettársi kapcsolat megszűnése miatt a felperes elköltözött a lakásból, így a továbbiakban nem részesülhetett a beruházással létrehozott előnyökből. Ez az az időpont, amikor megnyílt a felperes igényérvényesítési joga, vagyis 2005 decemberétől kezdődően követelhetette a beruházással érintett ingatlan tulajdonosától a jogalap nélküli vagyoni

előny visszatérítését. (Ugyanezt az álláspontot foglalta el a Legfelsőbb Bíróság a Pfv.I.21.368/2000/2. számú közbenső ítéletében).

A kifejtettek szerint a felperes követelése akkor vált esedékessé, amikor 2005 decemberében elköltözött a beruházások révén kialakított lakásból. Ehhez képest az elévülési időn belül érvényesítette az I. rendű alperessel szemben támasztott követelését, hiszen az ezt tartalmazó módosított kereseti kérelmet 2010. május 20. napján benyújtotta az elsőfokú bírósághoz (27.P.24.517/2009/12. számú beadvány).

Az elévülési kifogás alaptalansága folytán a Fővárosi Ítéltáblának abban kellett állást foglalnia, hogy az I. rendű alperes további védekezése megalapozott-e. Az I. rendű alperes fellebbezésében változatlanul fenntartotta, hogy a beruházások végrehajtásának az időszakában nem volt az ingatlan tulajdonosa. Ezt az érvelést azonban a közhiteles ingatlan-nyilvántartási adatok megcáfolják, hiszen abból kitűnően az ingatlan 1462/4131 hányadának az I. rendű alperes volt a bejegyzett tulajdonosa.

Az I-II. rendű alperesek azt nem vitatták, hogy a beruházások a tulajdonukban lévő ingatlanrészeket érintették, így nincsen jelentősége annak, hogy a lakássá alakított épület - az I. rendű alperes érvelése szerint - a II. rendű alperes kizárólagos használatába utalt ingatlanrészen állt. A II. rendű alperes ugyanis - amint azt az elsőfokú bíróság helytállóan kifejtette - az ajándékozással ellenérték nélkül ruházta át a tulajdoni hányadát az I. rendű alperesre, aki ezáltal ingyenes jutott hozzá a beruházások eredményeként létrejövő, az ingatlan forgalmi értékének a megnövekedésében megmutatkozó vagyoni előnyhöz. Mivel az I. rendű alperes vált a beruházásokkal érintett ingatlanhányadnak az egyedüli tulajdonosává, így ő köteles visszatéríteni a jogalap nélkül megszerzett vagyoni előnyöket [régi Ptk. 361. § (1) bekezdés].

Az elsőfokú bíróság az aggálytalan szakértői vélemény alapján helyesen állapította meg a visszatérítendő gazdagodás összegét is. Az I. rendű alperes a fellebbezésben továbbra is kétségbe vonta a szakértői vélemény aggálytalanságát arra hivatkozással, hogy a szakértő nem megfelelő összehasonlító adatok alapján dolgozta ki a beruházásokkal elért értéknövekedés nagyságát. A szakértő azonban az elsőfokú eljárás során megfelelő tájékoztatást adott az általa alkalmazott módszer lényegéről, melyből kitűnően a forgalmi érték meghatározása során a begyűjtött összehasonlító adatok átlagértékét a perbeli ingatlan műszaki és forgalmi sajátosságaihoz igazodó korrekció alkalmazásával használta fel (28. sorszám alatt csatolt szakértői vélemény 15. oldala, 34. sorszám alatt csatolt szakértői tájékoztatás az I-II. rendű alperesek észrevételeire). Az I. rendű alperes azt nem jelölte meg, hogy az általa helyesnek tartott értékelés alapján milyen összegű gazdagodás mutatható ki. Összegező megjelölés hiányában a fellebbezésben megjelölt kifogások nem ébresztettek kétséget az ítélezés alapjául szolgáló szakvélemény helyességével szemben, így az megfelelő bizonyítékul szolgált annak megállapítására, hogy 2005 decemberében 2.100.000 forintban volt kimutatható az I-II. rendű alperes tulajdoni hányadának a forgalmi érték növekedése.

Az I. rendű alperes a fellebbezésben azt is kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság nem csökkentette a visszatérítendő gazdagodás összegét fiának a beruházásokban végzett közreműködése értékével. Az általa szükségesnek tartott csökkentés összegét számszerűen nem jelölte meg, ez a hiányosság azonban nem jutott jelentőséghez, mivel az elsőfokú eljárás során egyáltalán nem kérte fia beruházásokban való közreműködése jogkövetkezményeinek a levonását. A Pp. 235. § (1) bekezdése nem teszi lehetővé, hogy a fellebbezési eljárás során az I. rendű alperes új ténybeli és jogi alapra helyezze a védekezését, így a Fővárosi Ítéltábla ifjabb ... beruházásban való közreműködésének a jelentőségét és értékét nem vizsgálhatta. Ennélfogva a visszatérítendő gazdagodás értéke mindössze 200.000 forinttal csökkenthető, melynek erejéig az elsőfokú bíróság is megalapozottnak találta az I. rendű alperes beszámítási kifogását.

Az elsőfokú bíróság ítéletének a perköltség viselésére vonatkozó rendelkezései sem szorulnak megváltoztatásra. A felperes a keresetlevélben nem jelölte meg a ráépítés címén érvényesített keresetnek a pertárgyértékét, és ennek pótlására az elsőfokú bíróság sem hívta fel. Ezt követően a felperes a bizonyítási eljárás kezdeti szakaszában - a tulajdonjogi kereset pertárgyértékének a meghatározása nélkül - megváltoztatta a keresetét, a megváltoztatott kereset értéke megegyezett a megfizetni kért főkövetelés összegével, ami 2.500.000 forint volt. Utólag nem lehet olyan következtetést levonni, hogy ez az érték alacsonyabb, mint az eredetileg érvényesített tulajdonjogi kereset értéke, így az elsőfokú bíróság helyesen járt el, amikor a megváltoztatott kereset értékéhez igazodóan határozta meg a pernyertesség-pervesztesség arányát. Ebből az arányszámból kiindulva nincsen indok az I. rendű alperes által megfizetendő perköltség mérséklésére.

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

A Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében az eredménytelenül fellebbező I. rendű alperes köteles megtéríteni a felperes részére a jogi képviselete ellátásával felmerült fellebbezési eljárási költségét, melynek összegét a Fővárosi Ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja, (4), (5) és (6) bekezdései alapján a fellebbezett értékhez igazodóan állapította meg, amelyhez a 4/A. § (1) bekezdése szerint hozzáadódik az áfa.

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

Budapest, 2015. november 25.

Dr. Sággy Mária s. k.
a tanács elnöke

Dr. Csordás Csilla s. k.
előadó bíró

Hidvéginé dr. Adorján Livia s. k.
bíró