

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.20.879/2018/4. szám

A tanács tagjai: . Orosz Árpád a tanács elnöke
. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes előadó bíró
. Kiss Gábor bíró

A felperes

A felperes képviselője: Dr. Szentpéteri Miklós ügyvéd

Az alperesek: I. rendű
II. rendű
III. rendű
IV. rendű
V. rendű
VI. rendű
VII. rendű

Az alperesek képviselője: Dr. Halmos Ügyvédi Iroda I., és IV-VII. rendű képviseletében
ügyintéző: Dr. Halmos Péter ügyvéd

A per tárgya: Jogalap nélküli gazdagodás

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: Felperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma: Pécsi Törvényszék
1.Pf.20.341/2017/6.

Az elsőfokú bíróság és a határozat száma: Pécsi Járásbíróság
6.P.22.555/2013/100.

Rendelkező rész

A Kúria a Pécsi Törvényszék 1.Pf.20.341/2017/6. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 20.000 (húszezer) forint, a II-VII. rendű alpereseknek személyenként 10.000 (tízezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

- [1] A másodfokú bíróság 1.Pf.20.492/2013/7. számú hatályon kívül helyező végzése folytán megismételt eljárás során a felülvizsgálat alapjául megállapított tényállás szerint az ingatlan-nyilvántartásba X. helyrajzi szám alatt felvett beépítetlen terület megjelölésű ingatlan a felperes

tulajdonát képezte. Az ingatlanon 2001 évtől négylakásos társasház épületet emelt, amely 2005. évre szerkezetkész állapotba került. Ebben az időben a padlástérben további önálló rendeltetésű egységek - sem lakás, sem egyéb célra szolgáló helyiség - nem volt kialakítható.

- [2] A felperes a S. E. vel P-n 2005. május 12-én megkötött adásvételi szerződés alapján az X helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan 183/528 tulajdoni hányadát 200.000 forint ellenérték fejében átruházta S. E.-re. Megállapodtak továbbá, hogy a négylakásos társasház építésére kiadott építési engedély alapján a felperessel kötendő külön szerződésnek megfelelően S. E. a 3 jelű lakást és a felette lévő tetőteret fogja felépíttetni 15.707.000 forint vállalkozói díj fejében. Vállalták, hogy a felperesnek kiadott építési engedélyt 30 napon belül átíratják a vevő nevére. S. E. az említett adásvételi szerződéssel megszerzett ingatlan-illetőséget 2006. május 12-én eladta az I. rendű alperesnek, egyúttal a vállalkozói szerződést a felperes és S. E. felbontották. Az I. rendű alperes és házastársa, Sz.-né T. B. vállalkozási szerződést kötöttek a felperessel, amelynek alapján a felperes köteles volt a S. E.-vel kötött vállalkozási szerződésben körülírt lakásingatlant kivitelezni azzal, hogy a tetőtér nem képezi a megállapodás tárgyát, az a vállalkozó tulajdonában marad; a vállalkozói díjat 12.707.00 forintban állapították meg.
- [3] A felperes a VI. és VII. rendű alperessel P-n 2005. augusztus 17-én megkötött adásvételi szerződés alapján az X. helyrajzi számú ingatlan 97/528 tulajdoni hányadát 200.000 forint ellenérték fejében átruházta a VI-VII. rendű alperesekre, annak kikötése mellett, hogy a VI-VII. rendű alperesek - a felperessel kötendő külön szerződés alapján - a felépítendő négylakásos társasház 1 jelű lakását fogják felépíttetni. A II-III. rendű alperesekkel P-n 2006. március 27-én megkötött adásvételi szerződés alapján a felperes az ingatlan-nyilvántartásban az X helyrajz szám alatt felvett ingatlan 182/1056 részét 200.000 forint vételárért eladta a II-III. rendű alpereseknek azzal, hogy a II-III. rendű alperesek az ott épülő társasház 4 jelű lakását és az egyik garázst fogják a felperessel megkötendő külön megállapodás alapján felépíttetni. A IV-V. rendű alperesekkel P-n, 2006. augusztus 28-án megkötött adásvételi szerződés alapján a felperes az X. helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan 314/1056 tulajdoni illetőségét 200.000 forint vételár fejében eladta a IV-V. rendű alpereseknek, kikötötték egyúttal, hogy a IV-V. rendű alperesek az ott épülő négylakásos társasház 2 jelű lakását fogják felépíttetni. A II-VII. rendű alperesekkel megkötött adásvételi szerződések tartalma lényegében megegyezett a korábban S. E.-vel kötött adásvételi szerződésben foglaltakkal.
- [4] A vállalkozói szerződések megkötésekor a falak álltak és a tető is készen volt.
- A Megyei Jogú Város Címzetes Főjegyzője az elkészült négylakásos lakóépületre a használatbavételi engedélyt 2007. június 27-én megadta, abban a padlástér nem tüntette fel, a használatbavételi engedély jogosultjai az alperesek. Az I-VII. rendű alperesek az X. számú ingatlanon a 2009. október 7-én aláírt alapító okirattal társasházat alapítottak. Megállapodtak, hogy az ingatlan-nyilvántartásban X/A/1. helyrajzi szám alatt felvett, földszint 1. szám alatti lakásingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 88/349 tulajdoni hányaddal a VI-VII. rendű alperesek egyenlő arányú közös tulajdonába kerül, az X/A/2. helyrajzi számon nyilvántartott, földszint 2. számú lakás a közös tulajdonból hozzá tartozó 81/349 résszel együtt a IV-V. rendű alperesek egyenlő arányú közös tulajdonába kerül, az X/A/3. helyrajzi számú, I. emelet 3. szám alatti ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 94/349 illetőséggel az I. rendű alperes tulajdonába kerül, az ingatlan-nyilvántartásban az X/A/4. helyrajzi szám alatt felvett, I. emelet 4. számú lakásingatlan pedig a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 86/349 tulajdoni hányaddal egymás között egyenlő arányban a II-III. rendű alperesek közös tulajdonába kerül.
- [6] Az alapító okiratban úgy rendelkeztek, hogy az V. jelű 98,51 m² térmértékű padlástér közös tulajdonban és a földszinti 1. számú lakás, valamint az I. emelet 3. szám alatti lakás mindenkori tulajdonosainak közös használatában, a VI. jelű 89,78 m² területű padlástér közös tulajdonban, az I. emelet 4. szám alatti lakás és a földszint 2. szám alatti lakás mindenkori tulajdonosainak közös használatában van.

- [7] A tetőtér a társasház alapításakor szerkezetkész állapotban volt; önálló ingatlanként abban az időben sem volt kialakítható. Az V. jelű tetőtérben víz- és csatorna, elektromos áram, továbbá gázközművek vannak. A VI. jelű tetőtérben a vízközmű be van vezetve, illetve a szennyvízvezeték is kiépítésre került, de mérőhely nincs kialakítva, az elektromos áram és a gázközművek csak a lépcsőházig vannak kiépítve, de ezek bevezetésének lehetősége adott.
- [8] A P. belterület X. helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanon lévő négylakásos társasház épület V-VI. jelű padlásteri helyiségeinek együttes értéke a társasház alapítása idején 2.000.000 forint volt.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [9] A felperes módosított keresetében kérte, hogy a bíróság jogalap nélküli gazdagodás címén kötelezze az I. rendű alperest 1.616.046 forint, a II. rendű alperest 739.255 forint, a III. rendű alperest 739.255 forint, a IV. rendű alperest 696.275 forint, az V. rendű alperest 696.275 forint, a VI. rendű alperest 756.447 forint, a VII. rendű alperest 756.447 forint megfizetésére.
- [10] Az I-VII. rendű alpereseket a marasztalási összegek után 2009. október 7-től kérte késedelmi kamat megfizetésében marasztalni.
- [11] Keresetét arra alapította, hogy az adásvételi szerződésekkel nem adta el az alpereseknek a már szerkezetkész állapotban lévő épület tetőtérét, hanem külön kikötötte, hogy a tetőtér nem képezi a megállapodás tárgyát, mert az ennek megfelelő tulajdoni hányadot elkülönülten kívánta értékesíteni.
- [12] Az I. és a IV-VII. rendű alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult, elsődlegesen elévülési kifogással éltek.
- [13] Hivatkoztak arra, hogy az építtető nem a felperes, hanem a gyermeke volt, ezért a felperes keresetössége joggal nem rendelkezik.

Az első- és másodfokú ítélet

- [14] Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alpereseket, hogy 15 napon belül fizessék meg a felperesnek az alábbi összegeket:
az I. rendű alperes 538.682 forintot, a II. rendű alperes 246.418 forintot, a III. rendű alperes 246.418 forintot, a IV. rendű alperes 232.092 forintot, az V. rendű alperes 232.092 forintot, a VI. rendű alperes 252.149 forintot, a VII. rendű alperes 252.149 forintot és az I-VII. rendű alperesek fizessék meg ennek 2009. október 7-től a törvényes mértékű - az ítéletben részletesen kimunkált összegű - késedelmi kamatát. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.
- [15] Indokolása szerint amikor az alperesek a társasház alapításáról a felperes nélkül állapodtak meg a felperes rovására - a közös tulajdonban lévő tulajdoni hányadaik arányában - jogcím és ellenérték nélkül vagyoni előnyhöz jutottak, azaz jogalap nélkül gazdagodtak a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 361. § (1) bekezdése értelmében. A gazdagodás mértékének meghatározásánál elfogadta a kirendelt K. G. igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő 30. sorsszám alatt benyújtott és többször kiegészített szakértői véleményét. A felperes megbízásából eljáró D. L. igazságügyi építésszakértő véleményét - amelyet 54/F/2. sorsszám alatt csatolt - azért nem találta alkalmasnak az igazságügyi szakértői vélemény megdöntésére, mert a magánszakértő az V. számú tetőtéri helyiség építőmesteri kivitelezési munkáinak költségeiről, azaz a bekerülési költségről készített szakértői véleményt, amely az ügy érdemi elbírálása szempontjából nem releváns. Dr. H. Cs. igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő magánszakvéleménye pedig megítélése szerint azért nem tette aggályossá a kirendelt igazságügyi szakértő véleményét, mert a tetőtéri helyiségek társasház alapításkori értékét arra figyelemmel kellett megállapítani, hogy ebben az időszakban a tetőtérben a hatályos építésügyi előírásoknak megfelelően önálló tulajdonként nyilvántartható ingatlan - lakás, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiség - nem volt kialakítható.
- [16] Az elsőfokú bíróság a gazdagodás mértékét az V-VI. jelű tetőterek együttes értékével egyező

2.000.000 forintban állapította meg, amelyet az I-VII. rendű alperesek között a teljes ingatlanban meglévő tulajdoni hányadaik arányában osztott meg. Az I-III. rendű alperesek elévülési kifogását nem találta alaposnak. Megállapította, hogy 2009. október 7-től a keresettel érvényesített igény jogcímének megjelöléséig a 2013. április 17-én benyújtott 10.P.20.543/2013/2. számú előkészítő iratig az 5 év nem telt el [régi Ptk. 324. § (1) bekezdése]. A követelés bírósági úton való érvényesítése pedig - mutatott rá - a régi Ptk. 327. § (1) bekezdése szerint az elévülést megszakította.

- [17] Az elsőfokú ítéletben kifejtettek szerint a felperes volt az építtető, az I. rendű alperes ezt maga sem vonta kétségbe, a felperessel mint tulajdonostárssal kötöttek adásvételi szerződést, ezért a felperes keresetösségi joga fennáll.
- [18] A felperes és az I. és a IV-VII. rendű alperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - helybenhagyta.
- [19] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást ítélkezése alapjául elfogadta, és az arra alapított jogi következtetéseivel is mindenben egyetértett. A fellebbezések folytán kifejtettek szerint abból kellett kiindulni, amint azt a másodfokú bíróság az 1.Pf.20.492/2013/7. számú - hatályon kívül helyező - végzésében is kifejtette: a társasház alapítás időpontjában önálló tulajdonként nyilvántartható ingatlan a tetőtérben nem volt kialakítható. Ezt kiindulási alapnak tekintve, a másodfokú bíróság is elfogadta a perben kirendelt igazságügyi ingatanforgalmi szakértő véleményét a vagyoni előny megszerzése tekintetében is. Egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy helytállóan rekesztette ki a bizonyítékok értékelésének köréből a felperes megbízásából elkészített építészsakértői véleményt, amely a bekerülési költségeket tartalmazta.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [20] A jogerős ítélet ellen a felperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatásával a keresetnek teljes egészében helytadó ítélet meghozatalát kérte.
- [21] Hivatkozása szerint a jogerős ítélet a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 206. § (1) bekezdésébe, valamint a régi Ptk. 361. §-ába ütköző módon jogszabálysértő, a másodfokú bíróság a bizonyítékok okszerűtlen mérlegelésével megállapított tényállásra alapított döntése téves, az irányadó jogszabályokból helytelen jogi következtetést vont le. A szakértői véleményt a régi Pp. 182. § (3) bekezdésébe ütköző módon megalapozatlannak tartotta, mert szerinte a becsatolt magánszakértői véleménnyel szemben önkényesen foglalta el azt az álláspontot, hogy kizárólag tárolóként lettek volna hasznosíthatók a perbeli ingatlanrészek, annak is csak korlátozottan. Ehhez képest - álláspontja szerint - azok minden olyan hasznosítást lehetővé tettek volna, amely nem építési engedélyköteles. E ténynek pedig állítása szerint értéknövelő hatása van. Életszerűtlennek tartotta azt az álláspontot, hogy az ingatlanforgalmi érték megállapításánál nem lehet figyelembe venni az adott ingatlanban rejlő jövőbeni beépítési lehetőségeket. Állította, hogy miután a szakértő a véleményét megfelelő összehasonlító adatokkal nem támasztotta alá, az aggályos. Arra hivatkozott, hogy tanúvallomás támasztja alá az előadását a tekintetben, hogy az alpereseknek kölcsönösen kialakított 3.000.000 forint vételáron adta el a tetőteret, amikor a padlástér már beépíthető volt, az alperesek ennek ellenére a vételárat mégsem fizették ki és a padlástér adott részét, bár a társasház közös tulajdonban maradó részeként szabályozták, kizárólagosan birtokolják.
- [22] Az I. és IV-VII. rendű alperesek felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [23] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [24] A felülvizsgálati kérelmet a régi Pp. 270. § (2) bekezdése és a 275. § (3) bekezdése együttes értelmezéséből következően anyagi jogszabálysértés vagy az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással bíró eljárási jogszabálysértés alapozhatja meg.
- [25] A felperes felülvizsgálati kérelmében lényegében a jogalap nélküli gazdagodás mértékének - állítása szerint - alacsony voltát sérelmezte.
- [26] Egységes az ítélkezési gyakorlat abban, hogy a felülvizsgálati eljárás keretében a bíróság mérlegelési körébe tartozó kérdés általában nem vizsgálható, és nincs lehetőség a bizonyítás adatainak újabb egybevetésére és értékelésére. A felülvizsgálat csak arra szorítkozhat, hogy a mérlegelés körébe vont adatok, tények értékelésénél van-e nyilvánvalóan helytelen következtetés (BH 1994.195.). A bíróság az egyes bizonyítékok kellően indokolt elfogadásával - mérlegeléssel - olyan tényállást is megállapíthat, amely a fél előadásával vagy az általa hivatkozott bizonyíték tartalmával nem áll ugyan összhangban, a per egyéb adataira figyelemmel azonban nem nyilvánvalóan okszerűtlen (BH 2001.301.).
- [27] A felek által kért bizonyítást az elsőfokú bíróság lefolytatta, a kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleményét több ízben módosította, személyes meghallgatására két alkalommal is sor került, a felek által tett észrevételekre és kérdésekre a szakértő személyesen válaszolt. Az elsőfokú bíróság a felperes megbízásából eljáró dr. H. Cs. szakértő-tanú megállapításait ütköztette az igazságügyi szakértő véleményével, az igazságügyi szakértő ezt követően is fenntartotta azt, és összehasonlító adatokkal kellően alátámasztva, megfelelően megindokolta. Ezért a kiegészített szakértői vélemény nem szenved a régi Pp. 182. § (3) bekezdésében írt hibában, az aggályosnak, alaptalannak nem tekinthető.
- [28] A Kúria kiemeli, hogy D. L. magánszakértő a kivitelezési költségekről adott szakértői véleményt. A jogalap nélküli gazdagodás szempontjából viszont nem volt jelentősége annak, hogy a felperesnek a kivitelezéssel kapcsolatban mennyi kiadása merült fel. Ezért az elsőfokú bíróság ezt a magánszakvéleményt alappal rekesztette ki a bizonyítékok köréből. Dr. H.Cs. - szintén a felperes megbízásából véleményt alkotó szakértő-tanú - ugyan forgalmi értéket állapított meg, azonban téves kiindulási alapból: a tetőtér későbbiekben önálló rendeltetési egységként való kialakításának lehetőségére figyelemmel határozta meg a tetőtér forgalmi értékét. Ez ugyancsak téves kiindulási alap, tekintettel arra, hogy a perbeli tetőtér rész a mai napig nem alakítható ki önálló ingatlanként. Önálló tulajdonként nyilvántartható lakás, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiség nem volt kialakítható 2009. október 7-én sem, amikor a társasház alapítására sor került. Ezért a H.-féle magánszakvélemény sem volt alkalmas az igazságügyi szakértői vélemény megdöntésére. A szakvélemények ütköztetésének adatai alapján a kirendelt szakértő véleményének helyességéhez nyomatékos kétség nem fér, a magánszakértői vélemények megállapításai nem voltak alkalmasak a bíróság által kirendelt szakértő által adott szakvélemény aggályossá tételére, bizonyító erejének lerontására. Ebben a körben a másodfokú bíróság helyesen utalt a következetes bírói gyakorlatra (BH 2012.175.).
- [29] A Kúria hangsúlyozza, hogy a jogalap nélküli gazdagodásként annak a vagyoni előnynek a megtérítésére tarthat igényt a felperes, amellyel a rovására az alperesek ténylegesen gazdagodtak. A Kúria kiemeli, hogy a vagyoni előnynek nem kell azonos mértékűnek lennie a másik félnél jelentkező vagyoni hátránnyal. A jogalap nélküli gazdagodás intézményének a kártérítési felelősségtől való különbözősége abban is áll, hogy az előny visszatérítése nem regresszív jellegű. A gazdagodás címén a tényleges gazdagodást kell megtéríteni, nem a másik fél által elszenvedett kárt.
- [30] Ennek tükrében a felek közötti elszámolás 2009. október 7-én volt esedékes. Erre az időpontra vetítve a gazdagodás mértékének meghatározásakor az ügyben eljáró első- és másodfokú bíróság részéről nyilvánvalóan okszerűtlen mérlegelés nem állapítható meg.

A felperes ezért a bizonyítékok mérlegelését eredménnyel nem támadhatta, az ügy érdemi elbírálására kiható lényeges eljárási szabálysértés nem áll fenn, az érdemi döntés a régi Ptk. 361. §-ának rendelkezésével nem ellentétes.

[31] Mindezekre tekintettel a Kúria a másodfokú bíróság jogerős ítéletét a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

[32] A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a régi Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó 78. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni az alperesek felülvizsgálati eljárási költségét a perbeli ingatlanon fennálló tulajdoni hányadaikhoz igazodó mértékben, és viseli a jogi képviselétével felmerült költségét, valamint az általa lerótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

[33] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a régi Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül bírálta el.

Budapest, 2019. február 13.

Dr. Orosz Árpád s.k. a tanács elnöke, Dr. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes s.k. előadó bíró, Dr. Kiss Gábor s. k. bíró