

A Fővárosi Ítéltábla a Zagyva Ügyvédi Iroda (... , ügyintéző: dr. Zagyva Norbert ügyvéd) által képviselt felperes neve (...) felperesnek, a dr. Soproni László ügyvéd (...) által képviselt I.rendű alperes neve (...) I. rendű és II.rendű alperes neve (...) II. rendű alperesek ellen jogalap nélküli gazdagodás megfizetése iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2012. április 17. napján kelt, 27.P...../2009/46. sorszámú ítélete ellen a felperes 47. sorszám alatti fellebbezése folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. és a II. rendű alpereseknek egyetemlegesen 50 000 (Ötvenezer) forint + áfa összegű ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget.

A felperes teljes személyes illetékmentessége folytán le nem rótt 400 000 (Négyszázezer) forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes keresetét elutasította és kötelezte a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. és a II. rendű alpereseknek egyetemlegesen 317 500 forint perköltséget. Megállapította, hogy az eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet tényállása szerint a II. rendű alperes tulajdonát képezi a D. belterületi ... hrsz. alatti, természetben a D., S. út szám alatt fekvő ingatlan, az I. rendű alperes holtig tartó haszonélvezeti és özvegyi jogával terhelt.

A felperes 2006. szeptemberétől együtt élt S. T.-sal, aki házastársától különváltan élt, három kiskorú gyermeke volt. S. T. 2006. szeptember 27-én bérleti szerződést kötött az I. rendű alperessel, amely alapján bérbe vette a D., S. út szám alatt található lakást a hozzá tartozó kerttel 2006. november 1-jétől 2008. október 31. napjáig tartó határozott időre, azt követően határozatlan időre. A lakás bérleti díját havi 100 000 forintban állapították meg, S. T. bérlő 200 000 forint kauciót fizetett. A szerződés 7. pontja szerint a bérleti jogviszony időtartama alatt a lakás fenntartásával járó kisebb kiadások a bérlőt, a többi kiadás a bérbeadót terhelte, és

a bérelő a bérleményt a bérleti jogviszony megszűntekor eredeti állapotában volt köteles a bérbeadó birtokába adni.

A 8. pont szerint a bérelő a bérlet időtartama alatt a bérbeadó írásbeli engedélye nélkül más személyt a lakásba nem fogadhatott be, albérletbe a lakást nem adhatta, átalakításokat csak a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával végezhetett és a lakás használatát másnak nem engedhette át.

A 10. pont értelmében a bérleti jogviszony megszűnésekor a bérelő köteles volt azonnal elhagyni a bérleményt és azt eredeti állapotában a bérbeadó birtokába adni.

A felperes és S. T. 2006 novemberében a beköltözést megelőzően felújítási munkálatokat végeztek, majd az ingatlanba 2006 decemberében költöztek be. 2007. április 1-jén S. Cs. G. nevű gyermekük született, S. T. 2007. május 8-án elhunyt. A felperes e helyzetben nem tudta vállalni a továbbiakban az ingatlan bérleti díjának fizetését, abból 2007 júniusában kiköltözött. 2007. június 12-én a felperes kiköltözésekor az I. rendű alperes egy, a felperes által szerkesztett „Megállapodás”-t írt alá, amelyben rögzítésre került, hogy a felperes 2006. október 1-jétől élettársi kapcsolatban élt S. T.-sal és az ott lakásuk alatt az I. rendű alperes beleegyezésével jelentős összegű beruházást hajtottak végre az ingatlanban, amelynek összege elmondásuk szerint meghaladja a 4,5 millió forintot. Az I. rendű alperes ezen iratban kijelentette, hogy a felperessel megállapodtak abban, hogy „az ingatlanon történt értéknövelő beruházásért a felperes és S. T. elővásárlási jogot kapnak, amikor az ingatlan eladásra kerül”.

A felperes keresetében 5 073 014 forint tőke és annak 2008. április 1-jétől járó törvényes kamatai, valamint a perköltség megfizetésére kérte az alpereseket kötelezni. Előadta, hogy a bérleményt S. T.-sal teljes egészében felújították arra tekintettel, hogy az alperesek olyan nyilatkozatot tettek, miszerint megvásárolhatják az ingatlant. Szakértői véleményt csatolt, amely szerint a felújítási, karbantartási munkálatok 5 073 014 forintot tesznek ki. Előadta, hogy a felújítási munkálatokat az alperesek beleegyezésével végezték, amelyhez P. P.-től a 2006. szeptember 30-án kelt kölcsönszerződéssel 5 500 000 forint kölcsönt vett fel a felperes. A felújítás teljes egészében a felperes által kölcsönként összegből zajlott, így az nem képezte S. T.-sal közös tulajdonukat.

Az I. és a II. rendű alperesek érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Hivatkozásuk szerint a 2007. július 12-én kelt megállapodással a felperes és a korábbi élettársa elővásárlási jogot kapott az általuk végzett beruházások ellentételezéseként. Másodlagosan arra hivatkoztak, hogy a felperes a néhai S. T.-sal közösen végezte a beruházásokat, így legfeljebb a kért összeg fele jár számára, mely követeléssel szemben a Ptk. 296. §-ának (1) bekezdése alapján beszámítással éltek a felperesi károkozást illetően, melynek összegét 5 269 130 forintban jelölték meg. Amennyiben a bíróság mégis a felperes keresetének helyt adna az összegszerűség tekintetében is, úgy harmadlagosan e követeléssel szemben terjesztették elő a korábbiakban megjelölt összegű beszámítási kifogásukat a felperes által a bérleményben okozott károkozás címén.

Előadták továbbá, hogy amennyiben a felperes a bérlőnek az ingatlan felújítására pénzt adott, úgy azt hagyatéki hitelezői igényként érvényesíthette volna a hagyatéki eljárás során.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét nem találta alaposnak.

Határozatát a Pp. 164. §-ának (1) bekezdésére alapította és hangsúlyozta, hogy a felperesnek kellett a perben bizonyítania, hogy a perbeli ingatlanon a saját anyagi ereje felhasználásával értéknövelő beruházást végzett, mely bizonyítási kötelezettségének azonban a felperes nem tett eleget. Úgy a kereset jogalapja, mint annak összecszerűsége körében többféle, egymásnak ellentmondó nyilatkozatot tett a per során. Kezdetben azt hangsúlyozta, hogy S. T.-sal közösen végeztek beruházásokat, később azt állította, hogy a munkálatokat kizárólag az általa felvett kölcsönből egymaga finanszírozta. A kölcsönről a kereseti kérelmében nem tett említést és azt az alpereseknek küldött ügyvédi felszólító levél sem tartalmazza.

Az elsőfokú bíróság a per adatait mérlegelve arra a meggyőződésre jutott, hogy a kölcsönszerződés létrejöttére vonatkozó felperesi előadás életszerűtlen. Valószínűtlen, hogy annak ellenére, hogy a bérleti szerződést nem ő kötötte, ilyen nagy összegű magánkölcsönt vegyen igénybe egy nem általa bérelt ingatlan felújítására, elővételi jog kikötése nélkül. A felperes a kölcsön felhasználására is eltérően nyilatkozott, míg a beruházásra vonatkozó előadását többesszámban adta elő. Ebből az elsőfokú bíróság azt a következtetést vonta le, hogy amennyiben a felperes hozzá is járult a beruházásokhoz, azt S. T.-sal közösen, a bérló anyagi hozzájárulásával tették. A felperes a beruházások körében számlákat csatolni nem tudott annak ellenére, hogy hivatkozása szerint minden szükséges anyagot ő vásárolt.

Mindezen körülmények mérlegelésével az elsőfokú bíróság arra jutott, hogy a felperes nem tudta bizonyítani a perben, hogy az ingatlanra saját vagyoni hozzájárulásával beruházásokat teljesített, erre tekintettel a felperes keresetét elutasította.

A perköltségről a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése és a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (2) bekezdés a) pontja alapján rendelkezett. A felperes teljes személyes költségmentessége folytán le nem rótt eljárási illetékről a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése és 14. §-a alapján határozott.

Az ítélettel szemben a felperes nyújtott be fellebbezést, amelyben elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatásával az alperesek kereset szerinti marasztalását, másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését kérte.

Ismét előadta, hogy P. P.-rel 2006. szeptember 30-án kölcsönszerződést kötött, amely alapján P. P. 500 000 forint kölcsönt nyújtott a felperes részére a ... D....S.i u. ... szám alatt található ingatlan felújítása céljából. Ezt támasztotta alá Pozsonyi Péter tanúvallomása is, a felperes ezért bizonyította, hogy a felújítás az általa kért

kölcsön összegéből történt és az nem képezte S. T.-sal közös tulajdonát. Az I. rendű alperes a 2009. június 12-ei nyilatkozatában elismerte azt, hogy a beleegyezésével jelentős összegű beruházást hajtott végre a felperes a bérlet ingatlanon, az okirat a valóságot tartalmazza és azt az I. rendű alperes nem kifogásolta. Az I. rendű alperes mindvégig tudott a felújítási munkálatokról, mivel a felperes folyamatosan tájékoztatta a felújítás menetéről. A meghallgatott tanúk is azt támasztották alá, hogy az alpereseket több alkalommal látták az ingatlanban a felújítás alatt, ebből az állapítható meg, hogy az értéknövelő beruházásokat a felperes az alperesek együttes hozzájárulásával végezte, míg a felperes által felkért magánszakértő megállapította az elvégzett felújítási és karbantartási munkák értékét 5 073 014 forint összegben. Mindezzel a felperes maradéktalanul eleget tett bizonyítási kötelezettségének.

Előadta továbbá, hogy az I. rendű alperessel szóban abban állapodott meg, hogy az ingatlan felújítását követően a szerződés lejártakor azt meg fogják vásárolni, az ingatlan a felperes nevére került volna, annak megvásárlására csupán az I. rendű alperes anyagi megfontolásai miatt nem kerülhetett sor azonnal. A felperes éppen abból a célból kért kölcsönt, hogy a későbbiekben a tulajdonába kerülő ingatlan felújítását finanszírozza. Nyilvánvalóan nem számolhatott azzal a lehetőséggel, hogy S. T. tragikus balesete miatt kiköltözni kényszerül a bérleményből. A felújítást a felperes valóban S. T.-sal közösen szervezte, ezért beszélt a felújítási munkálatokról többesszámban, azt azonban nem közösen fizették, annak finanszírozása a felperes anyagi forrásaiból történt. Az I. rendű alperes írásbeli nyilatkozatában ismerte el a tartozást, míg a II. rendű alperes, mint az ingatlan tulajdonosa jogalap nélkül gazdagodott az ingatlan felújítása által. A kölcsönszerződés létrejöttének ténye nem vonható kétségbe pusztán arra alapítva, hogy azt a felperes nem a keresetleleveléhez, hanem a bizonyítás körében csatolta.

Sérelmezte a fellebbezés, hogy a felperes a 2012. március 8-án kelt beadványában indítványozta a magánszakvéleményt készítő R. J. igazságügyi szakértő meghallgatását, amely indítványt az elsőfokú bíróság anélkül mellőzött, hogy ennek indokát adta volna.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

Hivatkoztak a bérleti szerződés 8. pontjára, amely szerint a bérlő a bérbeadó írásbeli engedélye nélkül más személyt a lakásba nem fogadhat be, a lakást albérletbe nem adhatja és a lakásban átalakításokat csak a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával végezhet. Hangsúlyozták, hogy a felperessel semmiféle jogi kapcsolatban nem álltak, vele bérleti szerződést nem kötöttek és írásbeli hozzájárulást sem adtak a bérlő S. T.-nak, hogy az ingatlanba bárkit befogadjon vagy annak használatát másnak átengedje.

Életszerűtlennek találták a felperes előadását a kölcsön összegére nézve, különös tekintettel arra, hogy az elhalt bérlő tehetős ember volt, aki jelentős összeggel támogatta a családját és nem szorult arra, hogy bárkitől kölcsön kérjen. A 2007. július 12-én kelt megállapodás tartalma szerint a felperes és S. T. végeztek az

ingatlanban lakásuk alatt jelentős összegű beruházást, az értéknövelő beruházásért cserébe elővásárlási jogot kaptak. Erre tekintettel a Ptk. 361. §-a szerinti jogalap nélküli gazdagodás címén előterjesztett felperesi kereset alaptalan. A jogalap nélküli gazdagodás szabályainak alkalmazására egyébként is csak akkor kerülhet sor előadásuk szerint, ha a felek között nincsen szerződéses jogviszony.

Utaltak a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 15. §-ának (1) bekezdésére, amely szerint helyiségbérletnél a bérlő által az ingatlanon eszközölt ráfordításokat (beruházásokat) csak az erre vonatkozó külön megállapodás alapján köteles a bérbeadó a szerződés megszűnésekor megtéríteni. A felperes által csatolt megállapodás szerint a beruházásért elővásárlási jogot biztosítottak az alperesek, ezért a jogalap nélküli gazdagodás címén előterjesztett felperesi kereset alaptalan. A megállapodás értelmében a beruházást a felperes és az elhalt bérlő eszközölték, ezért a felperes a teljes beruházás megtérítésére nem tarthat igényt. Az alperesek a bérlemény tárgyát képező ingatlant soha nem kívánták értékesíteni, ilyen ígéretet sem tettek a felperes felé.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárást az ügy eldöntéséhez szükséges mértékben lefolytatta, a tényállást helyesen állapította meg és abból helytálló érdemi döntést hozott. Kifejtett indokait azonban a Fővárosi Ítéltábla nem osztotta.

Mindenekelőtt rögzíti, hogy a felperes néhai élettársa - S, T, - és az I. rendű alperes között 2006. szeptember 27-én a Ptk. 434. §-ában és a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 2. §-ának (1) bekezdésében szabályozott lakásbérleti szerződés jött létre, amely alapján a bérbeadó főkötelezettsége a lakást a bérlő használatába adni, míg a bérlő köteles a lakás használatáért, továbbá a szerződés keretében a bérbeadó által nyújtott szolgáltatásért lakbért fizetni.

Az Ltv. 13. §-ának (1) bekezdése értelmében a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó, megállapodás hiányában a karbantartással és felújítással kapcsolatos költségek a bérlőt, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik.

A 15. § (1) bekezdése szerint a bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti. A megállapodásnak tartalmaznia kell azt is, hogy a munkák elvégzésének költségei melyik felet terhelik.

A peradatok szerint az ingatlanban a bérlő S, T, és a vele együtt lakó felperes közösen végeztek felújítási munkálatokat, amelynek keretében beruházásokat eszközöltek. Ezt az alperesek nem vitatták, mindössze arra hivatkoztak mind az érdemi, mind a fellebbezési ellenkérelmükben, hogy a 2007. július 12-én kelt megállapodás tartalma szerint az értéknövelő beruházásért cserébe a felperes és a

bérlő számára elővásárlási jogot biztosítottak, amelyre tekintettel a Ptk. 361. §-a szerinti jogalap nélküli gazdagodás címén előterjesztett felperesi kereset mind a bérbeadó I. rendű alperessel, mind pedig a tulajdonos II. rendű alperessel szemben alaptalan.

A Fővárosi Ítélőtábla osztotta az alperesek érvelését. Az Ltv. idézett 15. §-ának (1) bekezdése szerinti megállapodás tényét támasztja alá a 2007. július 12-én kelt irat, amelyet a bérbeadó alperesek maguk is ilyennek tekintettek. Ebben az I. rendű alperes, mint bérbeadó elismerte a felújítás tényét, valamint azt, hogy azt a felperes S, T, bérlővel közösen végezte, és arra a bérbeadó beleegyezésével került sor. Helyesen hivatkoztak az alperesek azonban arra, hogy ennek ellentételezése is megtörtént. A „Megállapodás” szerint a bérlő és a felperes az értéknövelő beruházásért cserébe elővásárlási jogot kaptak, amelyet az ingatlan értékesítésekor gyakorolhatnak. A felperes személyes előadása is azt támasztotta alá, hogy az ingatlant meg kívánták vásárolni, és azért került sor a nagy értékű beruházásra, mert tudták, hogy azt „maguknak csinálják”.

A Ptk. 373. §-ának (1) bekezdése szerint ha a tulajdonos meghatározott dologra nézve írásbeli megállapodással elővásárlási jogot enged, és a dolgot el akarja adni, a kapott ajánlatot a szerződés megkötése előtt köteles az elővásárlásra jogosulttal közölni. A (2) bekezdés értelmében ha az elővásárlásra jogosult a tulajdonoshoz intézett nyilatkozatában az ajánlat tartalmát magáévá teszi, a szerződés közöttük létrejön.

Az elővásárlási jog ún. hatalmasságot biztosít a jogosultnak arra, hogy egyoldalú nyilatkozattal jogviszonyt létesítsen maga és a dolgot eladni szándékozó tulajdonos között. Amennyiben a tulajdonos a dolgot el kívánja adni, az elővásárlási jog jogosultja egyoldalú nyilatkozatával a vevő helyett maga léphet be az adásvételi szerződésbe. Ez valójában a tulajdonost megillető rendelkezési jog korlátozását jelenti, vagyoni értékkel bíró jogosultságot biztosít az elővásárlási jog jogosultja számára. Alappal hivatkoztak ezért az alperesek arra, hogy a Ptk. 361. §-a szerinti jogalap nélküli gazdagodás címén előterjesztett felperesi kereset mind a bérbeadó I. rendű alperessel, mind pedig a tulajdonos II. rendű alperessel szemben alaptalan, mert a közösen végzett beruházás ellentételezésre került. Az a körülmény, amely szerint a felperes az időközben megváltozott anyagi helyzetére tekintettel e jogát gyakorolni nem tudja, nem eredményezheti azt, hogy a beruházott összeget az alperesektől jogalap nélküli gazdagodás címén eredményesen követelje.

A kifejtettek értelmében helyesen döntött az elsőfokú bíróság akkor, amikor a felperes keresetét elutasította, és az alperesek beszámítási kifogását - mint szükségtelent - nem vizsgálatára. Erre tekintettel a Fővárosi Ítélőtábla az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése szerint - az ismertetett eltérő indokok alapján - helybenhagyta.

Az eredménytelenül fellebbező felperest a Pp. 239. §-a alapján alkalmazandó 78. §-ának (1) bekezdése szerint kötelezte az alperesek oldalán felmerült, a 32/2003.

(VIII. 22.) IM rendelet 3. §-ának (2), (5) és (6) bekezdése és 4/A. §-a alapján mérlegeléssel megállapított 50 000 forint + áfa ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség I. és II. rendű alperesek mint egyetemleges jogosultak javára történő megfizetésére.

A felperes személyes illetékmentessége folytán le nem rótt fellebbezési illeték viseléséről az Itv. 74. §-ának (3) bekezdésén keresztül érvényesülő 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése és 14. §-a alapján rendelkezett.

A fellebbezést a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 256/A. § (1) bekezdés f) pontja alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

, 2013. január 15.

Dr. Lesenyei Terézia s.k.
a tanács elnöke

. Békefiné dr. Mózsik Tímea s.k.
előadó bíró

Dr. Pullai Ágnes s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: