

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.VI.20.792/2013/4.szám

A Kúria a Zagyva Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Zagyva Norbert ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Soproni László ügyvéd által képviselt I. r. és II. r. alperesek ellen jogalap nélküli gazdagodás megfizetése iránt a Törvényszék előtt 27.P.28.248/2009. szám alatt megindított és másodfokon az Ítéltábla 8.Pf.21.235/2012/5. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes részéről előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán tárgyaláson kívül meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 15 napon belül 50.000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt 507.300 (ötszázhetezer-háromszáz) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A II. r. alperes tulajdonát képezi a D. belterületi hrsz-ú, D. S. út 56. szám alatti ingatlan, amelyet az I. r. alperes holtig-tartó haszonélvezeti joga terhel. A felperes együtt élt S. T.-vel, akitől 2007-ben gyermeke is született. S. T. 2006. szeptember 27-én bérleti szerződést kötött az I. r. alperessel és bérbevette a perbeli ingatlant 2006. november 1-től 2008. október 31. napjáig határozott időre, azt követően pedig határozatlan időre. A lakás bérleti díját havi 100.000 forintban állapították meg. A szerződés 7. pontja szerint a bérleti jogviszony időtartama alatt a lakás fenntartásával járó kisebb kiadások a bérlőt, a többi kiadás a bérbeadót terheltek. A 8. pont szerint a bérlő átalakításokat csak a bérbeadó előzetes hozzájárulásával végezhetett.

A felperes és S. T. 2006. novemberében, a beköltözésüket megelőzően jelentős felújítási munkálatokat végeztek, az ingatlanba 2006. decemberében költöztek be. S. T. 2007. május 8-án elhunyt. A felperes ezt követően, 2007. június 12-én elköltözött, mivel a bérleti díj megfizetését nem tudta vállalni. 2007. június 12-én az I. r. alperes a felperes által szerkesztett, megállapodásnak nevezett okiratot írt alá, amelyben elismerte, hogy a beleegyezésével a bérlő és a felperes jelentős összegű beruházást hajtottak végre az ingatlanban, amely elmondásuk szerint meghaladja a 4.500.000 forintot. Az I. r. alperes ezen okiratban kijelentette: megállapodtunk, hogy az értéknövelő beruházásért elővásárlási jogot kapnak, amikor az ingatlan eladásra kerül.

A felperes a jelen perben 5.073.014 forint tőke és annak 2008. április 1-től járó törvényes kamatai, valamint a perköltség megfizetésére kérte az alpereseket kötelezni. Előadta, hogy a bérleményt az általa csatolt szakértői vélemény szerint 5.073.014 forint összegű beruházással teljesen felújították, ezt a munkát az alperesek beleegyezésével végezték el. A felperes állította, hogy a beruházás pénzforrása tőle származott, mert 2006. szeptember 30-án P. P.-től 5.500.000 forint kölcsönt vett fel, amelyet teljes egészében a felújításra fordított, az nem képezte S. T.-vel a közös tulajdonukat az élettársi kapcsolat ellenére sem.

Az I. és II. r. alperesek érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Előadták, hogy a 2007. június 12-i megállapodás szerint a felperes és korábbi élettársa elővásárlási jogot kapott az általuk végzett beruházások ellentételezéseként. Másodlagosan hivatkoztak arra, hogy a beruházás forrása nem teljesen a felperes pénze volt, a beruházást az élettársával közösen végezték el, így legfeljebb a kért összeg fele illetné meg a felperest. Ezzel szemben azonban a Ptk. 296. § (1) bekezdése alapján beszámítással éltek a felperes károkozására hivatkozva. A beszámítás összege 5.269.130 forint volt, amely a felperes követelését meghaladta. Az alperesek szerint, ha a bíróság a felperes teljes követelését megítélné, az a beszámítással akkor is elenyészik. Az alperesek utaltak arra is, hogy az elhunyt bérlőnek nem a felperestől született gyermekei is voltak, akik az örökösei. A felperes a hagyatéki eljárás során az ingatlan felújítására fordított összeget nem jelentette be hagyatéki teherként, holott állítása szerint a felújítás az ő pénzéből történt meg.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította. Ítéletének indokolásában kifejtette, hogy a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján a felperesnek kellett volna a perben azt bizonyítania, hogy az értéknövelő beruházások az ő pénzéből történtek meg. A felperes azonban ellentmondó nyilatkozatokat tett. Kezdetben azt hangsúlyozta, hogy az élettársával közösen végeztek beruházásokat és csak később utalt arra, hogy az általa felvett kölcsönből azt

egymaga finanszírozta. Ugyanakkor a kereseti kérelmében, illetve az alpereseknek küldött ügyvédi felszólító levélben a kölcsönről nem tett említést. Az elsőfokú bíróság a per adatait mérlegelve arra a következtetésre jutott, hogy a felperes előadása életszerűtlen. Nem valószínű, hogy ilyen nagy összegű magánkölcsönt fordított volna arra az ingatlanra, amelynek ő maga nem volt bérlője és az ingatlan vonatkozásában elővásárlási joga sem volt kikötve, akkor amikor a beruházást végrehajtották. A felperes tehát nem tudta azt bizonyítani, hogy az alperesekkel szemben követelése állna fenn, mert az ingatlanra a saját vagyoni hozzájárulásával beruházásokat teljesített.

A felperesnek az ítélettel szemben benyújtott fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg és helytálló érdemi döntést hozott, ugyanakkor az ítélet indokolásával nem értett egyet. A másodfokú bíróság szerint az alperesekkel a felperes néhai élettársa kötött az 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 2. § (1) bekezdésében szabályozott lakásbérleti szerződést. Az Ltv. 15. § (1) bekezdése szerint a bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti és azt is tartalmaznia kell a megállapodásnak, hogy a munkák elvégzésének költségei melyik felet terhelik. Az alperesek nem vitatták, hogy történtek a bérlő részéről, illetve a vele együtt élő felperes részéről beruházások az ingatlanban, azonban azt állították, hogy a 2007. június 12.-i megállapodás alapján a felperest ennek fejében elővásárlási jog illeti meg arra az esetre, ha az ingatlant eladnák. A Ptk. 361. §-a szerint a jogalap nélküli gazdagodás címén előterjesztett kereset tehát alaptalan. Az Ltv. 15. § (1) bekezdése szerinti megállapodás tényét támasztja alá a másodfokú bíróság szerint a 2007. június 12.-i irat és a felperes személyes előadása is. A felperes ugyanis azt adta elő, hogy az ingatlant meg kívánták vásárolni, ezért került sor a nagyértékű beruházásra. Az elővásárlási jog tartalmát tekintve a tulajdonos rendelkezési jogosultságának korlátozását jelenti, így vagyoni értékkel bíró jogosultságot biztosít az elővásárlási jog jogosultja számára. A közösen végzett beruházás tehát ezzel ellentételezésre került.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet. A felperes kérte a másodfokú ítélet hatályon kívül helyezését és a keresetének megfelelő határozattal az I. és II. r. alperesek marasztalását. Másodlagosan a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése mellett a bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. Előadta, hogy a másodfokú bíróság indokolása iratellenes és nem vont le helytálló jogi következtetéseket. A felperes ugyanis 2006. szeptember 30-án kölcsönszerződést kötött P. P.-vel és a csatolt szerződés 1. pontja is tartalmazza, hogy a perbeli ingatlan felújítása céljából vette

fel a kölcsönt. P. P. tanúvallomása is azt igazolja, hogy az alperesek házáat újíttotta fel a felperes ebből az összegből. Az I. r. alperes a 2009. júniusi megállapodásban elismerte, hogy a beleegyezésével a felperes jelentős összegű beruházást hajtott végre a bérelt ingatlanon. Az I. r. alperes mindvégig tudott a felújítási munkálatokról. Az alperesek több alkalommal megjelentek a felújítás során az ingatlanban, így az értéknövelő beruházások végrehajtása az alperesek együttes beleegyezésével történt meg. Miután a beruházások forrása a felperes tulajdona volt, így a felperest illeti meg a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint a beruházott érték, amelyet az alperesek hozzájárulásával az ingatlanukba fektetett. Az élettársi kapcsolatra tekintettel nem volt jelentősége annak, hogy ki szerepel bérlőként a szerződésben. Az élettársával a későbbiekben meg kívánták vásárolni ezt az ingatlant, amely a felperes nevére került volna. Kifejezetten az I. r. alperes anyagi megfontolásai miatt nem került sor azonnal az adásvételi szerződés megkötésére. Az a tény, hogy a felperes a nyilatkozataiban a felújítás közös elvégzésére utalt nem azt jelenti, hogy közösen is fizették azt ki az élettársával. Az elsőfokú bíróság mellőzte a felperes által indítványozott szakértő meghallgatását, de ezt a Pp. 221. §-ában foglalt kötelezettsége ellenére nem indokolta meg. A felperes szerint a másodfokú bíróság utalása a Ptk. 373. § (1) bekezdésére nem megalapozott, hiszen írásbeli megállapodással csak a tulajdonos engedhet elővásárlási jogot, az I. r. alperes azonban csak haszonélvezeti joggal rendelkezett.

Az alperesek ellenkérelmükben a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérték. Az alperesek elismerik, hogy a beruházásokat a felperes és a bérlő közösen hajtották végre, és azt is, hogy megállapodásban az ingatlanon történt értéknövelő beruházásért elővásárlási jogot biztosítottak a felperes részére. Ezzel a beruházás ellentételezése megtörtént.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

A felperes a felülvizsgálati kérelmében az eljáró bíróságok Pp. 206. §-a szerinti mérlegelését támadta. A Kúria felülvizsgálati ügyekben követett töretlen gyakorlata szerint a felülvizsgálati eljárás keretében a bíróság mérlegelési körébe tartozó kérdés általában nem vizsgálható és nincs lehetőség a bizonyítás adatainak újabb egybevetésére és értékelésére. Felülmérlegelésre csak igen kivételesen akkor kerülhet sor, ha a tényállás feltáratlan maradt, iratellenes vagy okszerűtlen, illetve logikai ellentmondást tartalmaz. A jelen ügyben ez nem állapítható meg.

A Kúria egyetért a másodfokú bíróság azon okfejtésével, hogy a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján a felperes nem tudta azt a perben bizonyítani, hogy a beruházás teljes egészében az ő forrásaiból

valósult volna meg. Ennek ellentmond az, hogy a bérleti szerződést az élettársa kötötte meg és a peradatok szerint tehetős ember volt, akinek kölcsönre nem volt szüksége. Az kétségtelen, hogy a felperes a P. P.-vel kötött szerződés szerint a felújításra kölcsönt vett fel, az azonban a perben nem bizonyított, hogy erre is használta fel. A felperes a bizonyítási eljárás során nem tudta azt igazolni, hogy a felújítás bármely szakaszában az elkészült munkálatokról számlával vagy kifizetési igazolással rendelkezne. A tanúvallomások inkább arra utaltak, hogy a finanszírozás közös forrásból történt (pl. 28. sorszám alatt az elhalt élettárs anyjának tanúvallomása).

Valójában azonban az ügyben ennek a kérdésnek nincs jogi jelentősége, így az eljáró bíróságok helytállóan mellőzték a felperes szakértői bizonyítási indítványát az összepszerűség vonatkozásában. A Pp. 3. § (4) bekezdése értelmében a bíróság a bizonyítási indítványhoz nincs kötve, mellőzi a bizonyítás elrendelését, ha az jogvita elbírálása szempontjából szükségtelen. A 2007. június 12-i megállapodás tartalmát megvizsgálva ugyanis az eljáró bíróságok helytállóan jutottak arra a következtetésre, hogy az I. r. alperes a felperes és az élettársa által végrehajtott beruházásokat elismerte és ennek ellentételezéseképpen az ingatlanra elővásárlási jogot biztosított. Az kétségtelen, hogy az okiratot csak az I. r. alperes haszonélvező írta alá, ugyanakkor a per folyamán a II. r. alperes a 2007. június 12-i megállapodásban foglaltakat a bíróság előtt képviselője útján több alkalommal is a saját akarata szerinti nyilatkozatnak ismerte el. Ezt tartalmazza a felülvizsgálati ellenkérelem is. Az egyértelműen megállapítható, hogy a felperes és az élettársa szívesen megvásárolták volna az ingatlant és hosszabb ottlakást terveztek, amelyre tekintettel az ingatlant az igényüknek megfelelően átalakították. A felperes - saját előadása szerint rokonai ingatlan eladásából - még az élettársa halála után is tervezte az ingatlan megvásárlását. Nyilvánvalóan erre tekintettel kötötte ki az általa szövegezett megállapodásban az elővásárlási jog biztosítását. Miután a felperes és az alperesek között a beruházások ellentételezése tárgyában megállapodás jött létre, a felperes utóbb a Ptk. 361. §-a szerint nem léphet fel megtérítési igényvel az alperesekkel szemben.

A kifejtettek alapján tehát a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, ezért azt a Kúria a Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül eljárva, a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta. A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a felperes köteles megfizetni az alpereseknek a Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint a felülvizsgálati eljárással felmerült perköltségüket. Ennek összegét a Kúria a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdése alapján állapította meg azzal, hogy az az általános forgalmi adót is tartalmazza.

A felperes személyes költségmentességben részesült, így az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése, valamint a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Budapest, 2014. február 4.

Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, Tamáné dr. Nagy Erzsébet s.k. előadó bíró, Dr. Puskás Péter s.k. bíró

Szné

A kiadmány hitelével:
tisztviselő