

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.IX.20.152/2019/8.

A tanács tagjai: Dr. Madarász Anna a tanács elnöke, Dr. Bajnok István előadó bíró, Dr. Parlagi Mátyas bíró

Az I. rendű felperes:

Az I. rendű felperes képviselője: Dr. Kretzer Gábor ügyvéd

A II. rendű felperes:

A II. rendű felperes képviselője: Dr. Borbás Gábor ügyvéd

Az alperes: Badacsonytomaj Város Önkormányzata (8258 Badacsonytomaj, Fő u. 2.)

Az alperes képviselője: Dr. Gáli Mihály Ügyvédi Iroda; ügyintéző: Dr. Gáli Mihály ügyvéd)

A per tárgya: jogalap nélküli gazdagodás

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: alperes

A másodfokú bíróság neve és a felülvizsgálni kért jogerős határozat száma: Győri Ítélőtábla Gf.IV.20.061/2018/24/I.

Az elsőfokú bíróság neve és határozatának száma: Veszprémi Törvényszék 1.G.40.095/2015/84.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet a felülvizsgálattal támadott részében hatályában fenntartja.
- A le nem rótt 1.312.925 (egymillió-háromszáztizenkétezer-kilencszázhuszonöt) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A helyrajzi számú vendéglő, udvar megjelölésű, közvetlen Balaton-parti ingatlan (a továbbiakban: perbeli ingatlan) az alperes tulajdonában állt. Az I. és II. rendű felperesek - a korábban II. rendű alperesként perbe vont - Zrt.-vel a 2008. május 28-án kötött zártvégű pénzügyi lízingszerződés keretében kívánták a perbeli ingatlant használni, majd annak tulajdonjogát megszerezni.
- [2] Ennek megvalósítása céljából a korábbi II. rendű alperes 2009. április 24-én vásárolta meg a perbeli ingatlant az I. rendű alperestől, amely szerződésben szerződő félként a felperesek is szerepeltek mint lízingbevevők. Ezen adásvételi szerződés szerves részét képezte annak 18. pontja szerint az ugyanezen a napon kelt Megállapodás, továbbá az adásvétel tárgyát képező perbeli ingatlan felújításának műszaki tartalmát meghatározó okirat is, amelyeket szintén valamennyi szerződő fél aláírt. A Megállapodás rögzítette, hogy az alperest a perbeli ingatlan értékesítésre történt kijelölése során egyebek mellett az a cél is vezérelte, hogy az épület és környezetének külső-belső felújítása, korszerűsítése is belátható időn belül megtörténjen, az ingatlan leendő birtokosaival a Megállapodásban kívánja rendezni a felújítás, korszerűsítés megvalósításának műszaki tartalmát, ütemezését.

- [3] A Megállapodásban a felperesek kötelezettséget vállaltak arra, hogy a felújítási, korszerűsítési terveket teljes mértékben az eladó képviselő-testülete által elfogadott, a strand bejáratának látványtervével összhangban készítették el, és a szükséges szakhatósági engedélyek beszerzését követően az adásvételi szerződés tárgyát képező perbeli ingatlanon felújítási, korszerűsítési és átalakítási munkákat végeznek az adásvételi szerződés mellékletét képező okiratban meghatározott műszaki tartalom és ütemezés szerint. Utóbbiban rögzítették, hogy a felperesek a 2009. évtől 2013. évig tartó időszak alatt a tető átalakítását, a nyílászárók cseréjét, a felső szinten 4-5 apartman kialakítását, a homlokzat hőszigetelését és festését, az elhasználódott vízvezeték és elektromos hálózat felújítását, a csapadékvíz-elvezetés kialakítását, az épület fűthetővé tételét, az ingatlanhoz tartozó terület térburkolását, míg a földszinti üzletrész színvonalas étteremmé alakítását vállalták elvégezni.
- [4] A felperesek 2010. január és május között az ingatlanon saját kivitelezésben 32.068.403 forint értékű felújítási és karbantartási munkát végeztek el, zsaluzás, állványozás, irtás- és sziklamunka, síkalapozás, helyszíni beton- és vasbetonmunka, falazás, fém- és könnyűszerkezetek, ácsmunka, vakolás, szárazépítés, tetőfedés, hideg- és meleg burkolatok, bádogozás, fa- és műanyagyszerkezetek elhelyezése, fém nyílászárók, felületképzések, szigetelés, árnyékolók, közmű- és csatornaépítés, elektromos munkák, épületgépészeti csővezetékek és szerelvények beépítése, valamint oldalfali split klíma elhelyezése munkanemekben.
- [5] Az elvégzett munkák egy része a korábbi kereskedelmi-vendéglátó funkciót meg nem változtató belső átalakítási munka volt (építész, gépészeti és elektromosság), a munkák második csoportja a meglévő épület külső felújítását célozta (tetőfedés, bádogozás, külső nyílászárók beépítése és homlokzatjavítás), míg a munkák harmadik része a korábban vendéglátó funkciójú épületet bővítő munkának minősült (új külső látványkonyha + pult, terasz kialakítás, hozzátartozó térburkolattal és ellátó hálózatokkal). A beruházás az ingatlan értékét 4.750.000 forinttal növelte.

A kereset és az alperes védekezése

- [6] A felperesek 2010. április 23-án előterjesztett, majd módosított keresetükben egyrészt a 2009. április 24-én megkötött ingatlan adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását és ennek jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállítását kérték a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (továbbiakban: régi Ptk.) 210. § (1) bekezdése és 237. § (1) bekezdése alapján; másrészt - közöttük egyenlő arányban megosztva - az alperest 32.068.403 forint és ezen összeg után 2012. január 1. napjától járó törvényes mértékű késedelmi kamat megfizetésére kérték kötelezni a régi Ptk. 361. §-a alapján jogalap nélküli gazdagodás jogcímén. Utóbbi kereseti kérelmük tekintetében arra hivatkoztak, hogy a Zrt.-vel megkötött lízingszerződésük alapjául szolgáló, a Zrt. és az alperes közötti adásvételi szerződés mellékletében meghatározott munkálatok nagy részét elvégezték a később az alperes tulajdonába került perbeli ingatlanon a megjelölt összegben, így ezzel az alperes jogalap nélkül gazdagodott.
- [7] Az alperes érdemi ellenkérelmében a kereset teljes elutasítását kérte. Vitatta a munkák elvégzését és a felperesek által ráfordított összeget. Állította, hogy a beruházás az ingatlan forgalmi értékét nem növelte, gazdagodást nem eredményezett.

Az első- és másodfokú ítélet

- [8] Az elsőfokú bíróság - a Győri Ítéltábla Gf.IV.20.125/2015/8/I. számú részítéletével ebben a körben helybenhagyott és jogerős - I.G.40.084/2011/103. számú ítéletével megállapította, hogy az alperes és a per korábbi II. rendű alperese között 2009. április 24-én megkötött adásvételi szerződés érvénytelen, és az eredeti állapot helyreállítása körében kötelezte az alperest az érvénytelen

szerződés keretében átvett vételár visszafizetésére, és egyidejűleg elrendelte a perbeli ingatlanra az alperes tulajdonjogának visszajegyzését.

- [9] A jogerős részítélet kimondta, hogy az adásvételi szerződés érvénytelenségére tekintettel az annak szerves részét képező Megállapodás is érvénytelen. Ennek jogkövetkezményei levonása körében a beruházás megtérítésére irányuló kereseti kérelmet érintően a másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot ebben a körben új eljárás lefolytatására utasította. Leszögezte, hogy az adásvételi szerződéshez elválaszthatatlanul kapcsolódó Megállapodás alapján elvégzett felújítási, beruházási munkálatok régi Ptk. 361. §-a alapján a felperesek javára elszámolási igényt alapoznak meg az ismételten az ingatlan tulajdonosává lett alperessel szemben.
- [10] Az elsőfokú bíróság az így megismételt eljárásban meghozott ítéletével kötelezte az alperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg az I. és II. rendű felpereseknek személyenként 2.375.000 forintot és ennek 2012. január 1. napjától járó törvényes mértékű kamatát. A keresetet ezt meghaladóan elutasította. Ítéletének indokolásában rögzítette, hogy a régi Ptk. 361. § (1) bekezdése értelmében a felpereseknek kellett igazolniuk, hogy a beruházással az alperes az ő hátrányukra kimutatható vagyoni előnyhöz jutott, és gazdagodása jogalap nélkül történt. Kitért arra, hogy a gazdagodás és a más rovására történt vagyonsökkenés mértéke csak elvétele azonos. A gazdagodás mértékének megállapításánál a visszakövetelés időpontjában fennálló vagyoni előny összegét kell figyelembe venni, és közömbös a beruházásra fordított összeg nagysága, illetve a visszakövetelést követően a forgalmi értékben bekövetkezett változás (BDT. 2012.2823., BDT. 2014.3049.).
- [11] A felpereseket terhelte a bizonyítási kötelezettség azon tényállításuk tekintetében, hogy a visszakövetelt, az alperesnél jelentkező vagyoni előny összege megegyezik az általuk a beruházásra fordított költséggel. A felperesek a beszerzett igazságügyi építési és ingatlan értékbecslési szakvéleménnyel azt bizonyították, hogy 2010. év első felében összesen 32.068.403 forint értékű beruházási munkát végeztek a perbeli ingatlanon. Ezek közül - a beszerzett szakértői vélemény alapján - a bővítési munkának minősülő munkálatok összesen 4.750.000 forint forgalmi értéknövekedést eredményeztek. A belső átalakítási (építész, gépészeti, elektromos munkák), valamint a külső felújítási munkák (tetőfedés, bádогоzás, külső nyílászárók cseréje) a korábbi, kereskedelmi-szolgáltató funkciót nem változtatták meg, azt nem is bővítették, továbbá a külső felújítási munkák nem az egész épületet érintették, ezért azok az ingatlan értékének emelkedése szempontjából relevanciával nem bírnak. Az elsőfokú bíróság a beruházás következtében előálló 4.750.000 forint forgalmi értékemelkedés mint gazdagodás - a felperesek javára egyenlő arányú - megfizetésére kötelezte az alperest.
- [12] A felperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének megfellebbezett rendelkezését részben és akként változtatta meg, hogy az I. és II. rendű felperes javára megítélt marasztalási összeget személyenként 8.939.625 forintra felemelte, és az alperest ezen tőkeösszeg után az elsőfokú ítéletben megállapított időponttól és mértékben kötelezte kamatfizetésre, megváltoztatva az elsőfokú ítélet perköltségre vonatkozó rendelkezéseit is. Ítéletének indokolásában rögzítette, hogy a fellebbezési eljárásban lefolytatott bizonyítás eredményeként a tényállást kiegészítette azzal, hogy a felperesek 2010. év első felében a perbeli ingatlanon összesen 31.930.463 forint értékű felújítási, beruházási munkát végeztek el, amelyeknek 2016. évi értéke 17.879.249 forint volt figyelemmel az épület alperes általi birtokbavételéig bekövetkezett avulására. Az így kiegészített tényállás alapján megállapította, hogy az elsőfokú bíróság helytállóan foglalt állást a felperesek jogalap nélküli gazdagodás címén előterjesztett igényéről, tévesen határozta azonban meg az alperes marasztalásának összegét.
- [13] Rögzítette, a megismételt eljárásban az elsőfokú bíróság a régi Ptk. 361. §-a alapján vizsgálta, hogy az adásvételi szerződés és annak részét képező Megállapodás érvénytelensége következtében - az eredeti állapot helyreállítása körében - az alperes a felperesek rovására kimutatható vagyoni előnyhöz jutott-e és milyen mértékben azzal, hogy a felperesek az alperes tulajdonába visszakerült

ingatlanon felújítási, korszerűsítési, bővítési munkálatokat végeztek. Arra helytállóan mutatott rá, hogy a gazdagodó vagyoni előnye nem szükségszerűen esik egybe a másik fél által elszenvedett vagyoni hátránnyal. Az ingatlanon végzett beruházás következtében a tulajdonosnál előálló vagyoni előny legtöbbször a forgalmi értéknövekedésben ragadható meg, amely nem feltétlenül azonos a beruházási költséggel.

- [14] Jelen esetben a szakértő a beruházás eredményezte forgalmi értéknövekedés összegét 4.750.000 forintban állapította meg, és a fellebbezési eljárásban is fenntartotta azon álláspontját, hogy a felperesek által elvégzett, a perbeli ingatlan jelentős részét érintő külső-belső korszerűsítési munkák (építészeti, elektromossági, gépészeti, tetőfedési, bádorgozási, külső nyílászárók beépítése, homlokzatjavítás) is csak annyiban növelik az ingatlan forgalmi értékét, amennyiben az ingatlan bővítményét (külső látvány-konyha, pult, fedett terasz térburkolattal, ellátó hálózatokkal) érintik. Ezen álláspontját azzal indokolta, hogy a vendéglátó funkciójú ingatlanok esetén az eladó által kivitelezett fejlesztések, felújítások csak akkor térülnek meg a vételárban, és csak akkor eredményezik az ingatlan forgalmi értékelkedését, ha azok a potenciális vevő üzleti elképzeléseihez illeszkednek.
- [15] Figyelemmel azonban a perbeli ingatlan elhelyezkedésére és hagyományosan kereskedelmi funkciójára - a másodfokú bíróság álláspontja szerint - a forgalmi értéknövekedés szempontjából nem hagyható figyelmen kívül az az általános tapasztalat, hogy a nagy volumenű, a teljes épület elektromos ellátását, gépészeti, nyílászáróit, külső esztétikáját érintő felújítások értéknövelőek, nem csak a bővítmény eredményezte értékelkedésre korlátozódnak. A felperesek által kivitelezett, tételesen felsorolt, már az ingatlan alapfunkcióinak ellátásához sem mellőzhető munkálatok (pl. elektromos ellátás) még a kereskedelmi profilváltást megvalósító potenciális vevő számára is hasznosíthatók, ezért a bővítmény értékelkedésén túl is értéket képviselhetnek.
- [16] A másodfokú bíróság - az adott tényállás mellett - akként foglalt állást, hogy az alperesnél jelentkező vagyoni előny túlmutat a forgalmi értéknövekedés összegén, és a gazdagodás azon munkálatok megtakarított költségeiben jelentkezik, amelyek elvégzése alól az alperes mentesült, és amelyek kivitelezése nélkül is használható és hasznosítható ingatlanhoz jutott 2016 februárjában. A bírói gyakorlat kimunkálta a vagyoni előny fogalmának azon tágabb értelmezését is, amely felöleli a tulajdonjog, vagy más dologi jog, bármely követelés, várományi jog megszerzését, de realizálódhat létező jog megerősödésében, kiadás megtakarításában, kötelezettségtől vagy teherrel való megszabadulásban is (BDT. 2002.576.).
- [17] A szakértő alátámasztotta, hogy az épület a felperesek általi birtokbavételkor funkcionálisan nem hasznosítható, esztétikailag leromlott állapotú volt. Éppen ezért írta elő az alperes a Megállapodás 1. számú mellékletében a felperesek számára a városképpel összhangban álló felújítás elvégzését. A felperesek beruházásai a rendeltetésszerű ingatlanhasználathoz (bérbeadáshoz) nem voltak mellőzhetők. Helytállóan hivatkoztak tehát a felperesek arra, hogy az általuk elvégzett munkák az alperest olyan kiadásoktól, költségektől mentesítették, amelyeket el kellett volna végeznie a szerződés érvénytelensége okán ismételten a tulajdonába került ingatlan rendeltetésszerű használatára, illetve hasznosítására céljából. Az alperes tehát a felperesek által - a Megállapodásban vállalt kötelezettségük teljesítéseként - az ingatlanba investált, szükséges kiadásokat megtakarította, így az nála gazdagodásként jelentkezik. A felperesek a régi Ptk. 361. §-a alapján a megtakarításokra - azaz azoknak a felperesek általi használat miatti avulással csökkentett értékére -, mint az alperesnél jelentkező vagyoni előnyre alappal tarthatnak igényt.
- [18] A munkák avulással csökkentett értékének mint megtakarított költségnek az elszámolása - az eredeti állapot helyreállítása körében - azért sem mellőzhető, mert a beruházást a felperesek az adásvételt és a Megállapodást is felölelő lízingkonstrukció keretében szerződéses kötelezettségüknek eleget téve végezték el. A szakértő az elsőfokú eljárásban állást foglalt abban a kérdésben, hogy a felperesek 2010. év első felében összesen 32.068.403 forint összegű munkát végeztek el, a fellebbezési eljárásban ezt pontosította, és az összeget 31.930.463 forintban határozta meg. Az egyes

munkatételeknél bekövetkezett avulást is figyelembe véve ez az érték a szakértő másodfokú eljárásban előadott véleménye szerint 17.879.249 forint, amelyre személyenként egyenlő arányban 8.939.625 forint és járulékai összegben tarthatnak igényt a felperesek.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [19] Az alperes felülvizsgálati kérelmében elsődlegesen a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú ítélet helybenhagyását, másodlagosan a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. Állította, hogy a jogerős ítélet sérti a régi Ptk. 361. § (1) bekezdését, továbbá a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 263. § (1) bekezdését, 267. §-át, 268. §-át, 279. § (1) és (3) bekezdését, 315. § (1) bekezdését és 316. § (1) bekezdését.
- [20] Az anyagi jogi jogszabálysértés körében elsődlegesen arra hivatkozott, hogy az eljáró bíróságoknak először a követelés jogalapját kellett volna vizsgálniuk, azt hogy egyáltalán fennáll-e a jogalap nélküli gazdagodás szabályainak alkalmazhatósága, vagy van-e a felperesi követelésnek más, a jogalap nélküli gazdagodás szabályait megelőző jogalapja is. Álláspontja szerint ezt a kérdést az eljáró bíróságok egyáltalán nem vizsgálták, ami azért is elengedhetetlen lett volna, mert a jogerős ítélet is tartalmazza, hogy a peres felek között a perbeli ingatlanra egy vállalkozási tartalmú szerződés (Megállapodás) jött létre, amely alapján a felperesek a perbeli ingatlanon vállalkozási kivitelezési munkákat végeztek. Ez önmagában is azt igazolja, hogy a felperesek követelésének másik jogalapja is fennállt, a vállalkozási jogviszony. A felperesek ennek alapján fejtettek ki vállalkozói munkateljesítményt a perbeli ingatlanon, ezért a vállalkozási jogviszony megelőzi a jogalap nélküli gazdagodás kiegészítő tényállását. Ezt meghaladóan a felperesek rendelkezésére állhatott volna még a kártérítési igény alperessel szembeni érvényesíthetősége is.
- [21] Amennyiben a peres felek közötti jogviszonyt mégis a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint kell megítélni, akkor azokat az elsőfokú bíróság alkalmazta helyesen, és a jogerős ítélet tévesen értelmezve változtatta meg az elsőfokú bíróság ítéletét. Ennek körében utalt a régi Ptk. indokolásában, és az elsőfokú ítéletben foglaltakra kiemelve, hogy az egyik oldalon mutatkozó előnynek nem kell azonos mértékűnek lennie a másik oldalon jelentkező vagyoni hátránnyal, mert a jogalap nélküli gazdagodás intézményének a kártérítési felelősségtől való különbsége abban is áll, hogy az előny visszatérítése nem represszív jellegű, gazdagodás címén mindig a tényleges gazdagodást kell megtéríteni, és nem a másik fél által elszenvedett kárt. A másodfokon eljáró bíróság ezzel kifejezetten ellentétesen foglalt állást, de az alperes oldalán a másodfokú bíróság által felfedezni vélt megtakarítás semmiképpen nem jelent „megfogható vagyoni előnyt vagy gazdagodást.”
- [22] A perbeli esetben a felperesek által támasztott követelés jogcíme nem kártérítés, hanem jogalap nélküli gazdagodás volt, ezért nem a felpereseket ténylegesen ért kár, hanem csupán az alperesnél mutatkozó tényleges vagyoni előny visszatérítésére van törvényes lehetőség. Ennek összegét pedig az elsőfokú eljárásban beszerzett szakértői vélemény helyesen állapította meg, és az elsőfokú bíróság megalapozott ítéletet hozott. Az elsőfokú ítélet alapjául szolgáló szakvélemény egyértelműen és az alkalmazandó elvek betartása mellett határozta meg az alperesnél mutatkozó vagyoni előnyt, a másodfokon eljáró bíróság mégis a szakértői vélemény kiegészítését rendelte el. Az így kiegészített szakvéleményben azonban nem szerepel olyan szakmai következtetés vagy megállapítás, ami alátámasztaná a jogalap nélküli gazdagodás szabályainak a perbeli ingatlan és beruházás vonatkozásában való alkalmazhatóságát. Az elsőfokú eljárásban beszerzett szakértői vélemény és annak a másodfokú eljárásban történő kiegészítése ellentmondásban is áll egymással, hiszen a gazdagodás tárgyában ugyanazon tények alapján eltérő megállapításokat tartalmaz.
- [23] Az eljárásjogi szabálysértés körében részletesen indokolta, miért sérti álláspontja szerint a jogerős ítélet a Pp. felülvizsgálati kérelemben felhívott rendelkezéseit.

[24] A felperesek felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [25] A Kúria mindenekelőtt rögzíti, hogy a Pp. 630. § (1) bekezdése szerint rendelkezéseit a 2018. január 1-jén és az azt követően indult ügyekben kell alkalmazni. A felülvizsgálat rendkívüli perorvoslat, amellyel érintett ügy 2010. április 23-án előterjesztett keresetlevéllel indult meg, így az első- és másodfokú eljárás során is a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) rendelkezéseit kellett alkalmazni, és a régi Pp. 270. § (2) bekezdése alapján van helye felülvizsgálatnak.
- [26] A Kúria ennek megfelelően a jogerős ítéletet a régi Pp. 275. § (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta, és azt az ott megjelölt okokból nem találta jogszabálysértőnek.
- [27] Előrebocsátja a Kúria a felülvizsgálati eljárás lényegével és korlátaival kapcsolatban, hogy felülbírálati jogkörét az adott ügyben nem irányadó, három kivételtől eltekintve, a felülvizsgálati kérelem korlátján belül, a hatvannapos határidőben érkezett perorvoslati kérelemben - a következőkben kifejtettek szerint érdemi vizsgálatra alkalmas tartalommal - megjelölt jogszabálysértések vizsgálatával gyakorolhatja. A régi Pp. 272. § (1) és (2) bekezdései értelmében - miként azokat a felülvizsgálati kérelem hivatalbóli elutasításának egyes kérdéseiről szóló 1/2016. (II. 15.) PK vélemény értelmezte - a jogerős ítélet több rendelkezését támadó, avagy több egymástól elkülönülő jogszabálysértésre hivatkozó felülvizsgálati kérelemnek valamennyi hivatkozás tekintetében rendelkeznie kell a törvényben meghatározott, egymással szoros logikai és perjogi kapcsolatban álló kötelező tartalmi kellékekkel. Ezek a támadott határozat, a jogszabálysértés és azzal összhangban a megsértett jogszabályhely megjelölése, a jogorvoslati kérelem indokainak ismertetése és a Kúria döntésére irányuló határozott kérelem. Több jogszabálysértésre alapított felülvizsgálati kérelemnek valamennyi jogszabálysértés tekintetében teljesítenie kell az előzőekben bemutatott tartalmi elvárást, ellenkező esetben a tartalmilag fogyatékos felülvizsgálati kérelmet - vonatkozó részében - a Kúria nem vizsgálhatja érdemben. A tartalmilag hiányos perorvoslati kérelem nem korrigálható utóbb sem hiánypótlás elrendelésével, sem a felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél kiegészítő nyilatkozatával. A felülvizsgálati kérelemnek a kötelező tartalmi, egyben fogalmi elemekkel a benyújtására nyitva álló hatvannapos határidőn belül kell rendelkeznie. A régi Pp. 272. §-át 2012. szeptember 1-jei hatállyal módosító, az igazságügyi és közigazgatási tárgyú törvények módosításáról szóló 2012. évi CXVII. törvény 9. §-a és 17. §-a eredményeként a 2012. október 31-e után jogerőre emelkedett határozatok ellen benyújtott felülvizsgálati kérelmek kötelező tartalmi eleme - egyebek mellett - a megsértett jogszabályhely megjelölése, amelyet - az 1/2016. (II. 15.) PK vélemény 3. pontjához fűzött indokolásból kitűnően - konkrétan, a jogforrás, a paragrafusszám, az esetleges bekezdések és pontok számának megadásával kell meghatározni. Követelmény továbbá az is, hogy az így megjelölt jogszabályhely megfeleljen a jogszabálysértés szöveges körülírásának.
- [28] Megjegyzi a Kúria, hogy a régi Pp. 272. § (3) bekezdése értelmében egyedül akkor térhet el a felülvizsgálati kérelemben tévesen megjelölt konkrét jogszabályhelyektől az állított jogszabálysértések vizsgálata során, ha e körben nyilvánvaló, azonosítható elírás történt, vagyis ha a jogszabálysértés tényének megfelelő szöveges előadása alapján meg lehet állapítani, hogy a kérelem előterjesztője a kérelemben tévesen írtak helyett milyen jogszabályhely megsértésére kívánt valójában hivatkozni. Jelen ügyben e szabály alkalmazására azonban azért nem volt mód, mert az alperes felülvizsgálati kérelmében az eljárásjogi szabályok megsértésére történt hivatkozás körében nem nyilvánvaló és azonosítható elírás történt, hanem az alperes következetesen és tévesen a jelen ügyben nem alkalmazandó Pp. rendelkezéseit jelölte meg megsértett eljárásjogi jogszabályként.

Ezeket azonban a perben eljáró bíróságok nem alkalmazták, így az alperes által a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott eljárásjogi rendelkezéseket a jogerős ítélet nem sértette, nem sérthette meg.

- [29] Az előzőekből következően a tartalmi hiányossága - a jogszabálysértés szöveges körülírásának megfelelő konkrét és adekvát jogszabályhelyek megjelölésének elmaradása - zárta ki a felülvizsgálati kérelem vizsgálatát az eljárásjogi jogszabálysértések körében, az alperes ugyanis az eljárásban alkalmazandó régi Pp.-nek az általa kifejtett jogszabálysértésekhez igazodó egyetlen konkrét rendelkezését sem jelölte meg.
- [30] A kifejtettekre figyelemmel a Kúriának a felülvizsgálati eljárás során kizárólag abban a jogkérdésben kellett állást foglalnia, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okokból sérti-e a felülvizsgálati kérelemben megjelölt régi Ptk. 361. § (1) bekezdését.
- [31] Alapvetően tévesen hivatkozott az alperes a felülvizsgálati kérelmében arra, hogy a felek közötti jogvitát nem a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint kellett volna elbírálni. A Kúria hangsúlyozza, hogy a korábban meghozott jogerős részítélet már megállapította a perbeli adásvételi szerződés és az annak részét képező - a peres felek között létrejött - Megállapodás érvénytelenségét is. Ezt a jogi tényt az alperes sem tette vitássá felülvizsgálati kérelmében, de azt a régi Pp. 229. § (1) bekezdéséből következően nem is tehette volna.
- [32] Téves tehát az alperes azon álláspontja, miszerint a jogalap nélküli gazdagodás szabályainak alkalmazhatóságát a felek közötti szerződéses kapcsolat önmagában kizárja, hiszen az érvénytelen szerződésre jogot alapítani nem lehet, annak jogkövetkezménye az eredeti állapot helyreállítása. Az érvénytelenség jogkövetkezményeiről szóló 1/2010. (VI. 28.) PK vélemény (továbbiakban PK. vélemény) 8. pontja pedig az érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonásánál kifejezetten előírja, hogy a bíróságnak gondoskodnia kell az eredetileg egyenértékű szolgáltatások értékegyensúlyának a fenntartásáról, meg kell akadályoznia bármelyik fél jogalap nélküli gazdagodását, hiszen érvényes jogcím hiányában a jogalap nélküli gazdagodás az a szubszidiárius kötelmi jogi jogcím, amely alapján az érvénytelenség jogkövetkezményei rendezhetők mindazokban az esetekben, ahol dologi jogi rendezésre (restitúcióra) nincs lehetőség.
- [33] Ebből okszerűen következik, hogy a perbeli esetben az érvénytelen adásvételi szerződéshez elválaszthatatlanul kapcsolódó érvénytelen Megállapodás alapján elvégzett felújítási beruházási munkálatok miatt előállt vagyoneltolódás rendezésére az eredeti állapot helyreállítása körében a régi Ptk. 361. §-a szerint kerülhet kizárólag sor, mert ebben a körben irreverzibilis a felperesek szolgáltatása, és a természetben történő in integrum restitúció kizárt. Az így indokolatlanul előállott gazdagodás - az alperes felülvizsgálati hivatkozásával szemben - nem a kártérítés szabályai alapján orvosolható, annak visszatérítése a régi Ptk. 361. §-a szerint történhet, mert az alperes megtérítési kötelezettsége nem jogellenes magatartás következménye, hanem a jogcím hiányán alapul.
- [34] Arra önmagában helytállóan hivatkozott az alperes, hogy az előny visszatérítése nem represszív jellegű, gazdagodás címén mindig a tényleges gazdagodást kell megtéríteni, és nem a másik fél által elszenvedett kárt. Ugyanakkor a jogerős ítélet is ebből indult ki, amikor rögzítette, hogy a gazdagodó vagyoni előnye nem szükségszerűen esik egybe a másik fél által elszenvedett vagyoni hátránnyal. Mindettől azonban független kérdés annak a megítélése, miként kell megállapítani azt a vagyoni előnyt, amiben az adott fél gazdagodása áll, mert ez mindig csak adott tényállás mellett ítéltető meg helytállóan, figyelemmel a PK vélemény 8. pontjához fűzött indokolásra is.
- [35] Általánosságban rögzíthető, hogy a taxatív felsorolhatatlan fajtájú és olykor nehéz besorolású gazdagodás elsődleges ismérve, hogy az vagyoni természetű, és ezen túlmenően a gazdagodás már bármiféle vagyoni előny - így akár vagyoni aktívum megszerzése, akár passzívumtól való mentesülés (vagyis: ún. „lucrum emergens”, ill. „damnum cessans”) - is lehet. A jogerős ítélet helytálló megállapítása szerint ennek megfelelően munkálta ki a bírói gyakorlat a vagyoni előny fogalmának tágabb értelmezését is, amely szerint az realizálódhat kiadás megtakarításában, kötelezettségtől vagy teherrel való szabadulásban is.

- [36] Az ingatlanon végzett beruházás következtében a tulajdonosnál előálló vagyoni előny valóban a legtöbbször a forgalmi értéknövekedéssel ragadható meg, amely nyilvánvalóan nem azonos a beruházási költséggel. Általában azért lehet az ingatlanoknál végzett beruházás következtében a tulajdonosnál előálló vagyoni előnyt a forgalmi értéknövekedéssel azonosítani, mert egyéb (különleges) tényállási elem az ettől való eltérést nem indokolja, és rendszerint az értéknövelő beruházást végző a belátása szerint határozza meg, hogy milyen építési-, beruházási munkákat végez a megszerzett ingatlanon. Ennek alapvető esete, amikor az utóbb érvénytelennek bizonyult szerződés tipikusan és kizárólag adásvételi szerződés, amelynek megkötésében a szerződő feleket az ingatlan tulajdonjogának elidegenítésén és megszerzésén kívül egyéb szándék nem motiválja. Ezekben az esetekben az utóbb - a szerződés érvénytelensége folytán - az ingatlanon ismét tulajdonjogot szerző személy számára a beruházások jellege, mértéke, egyáltalán azok elvégzése is érdektelen, ezért gazdagodása valóban csupán az értéknövekedésre korlátozódik.
- [37] A perbeli esetben ugyanakkor nem erről van szó, és valóban nem lehet figyelmen kívül hagyni, hogy a felperesek nem a saját elhatározásukból, hanem az utóbb érvénytelennek bizonyult, és az alperessel kötött megállapodás alapján, az abban foglalt műszaki és városképi előírásoknak megfelelően végeztek felújítási és beruházási munkákat a perbeli ingatlanon. Ennek pedig az volt az oka - ahogyan maga a megállapodás is rögzítette - hogy a perbeli ingatlan eladásában az alperest egyebek mellett az a cél is vezérelte, hogy az épület és környezetének külső-belső felújítása, korszerűsítése is belátható időn belül és a városképpel is összhangban megtörténjen. Ebből következően az alperest a szerződés megkötésében nem csupán önmagában az ingatlan tulajdonjogának az átruházása, és ennek ellenértékeként a vételár megszerzése motiválta, hanem egyértelműen az is, hogy az egyébként az ingatlan eladása nélkül őt terhelő korszerűsítési és felújítási munkálatok is minél hamarabb megtörténjenek, mégpedig az alperes érdekeinek megfelelően, a városképpel is összhangban.
- [38] Ezért maradéktalanul egyetértett a Kúria a jogerős ítéletben kifejtett azon állásponttal, hogy az adott tényállás mellett az alperesnél jelentkező vagyoni előny túlmutat a forgalmi értéknövekedés összegén. Helytállóan mutatott rá a jogerős ítélet, hogy a felperesek beruházásai a rendeltetésszerű ingatlanhasználathoz nem voltak mellőzhetők, az elvégzett munkák olyan költségektől, kiadásoktól mentesítették az alperest, amelyeket el kellett volna végeznie a szerződés érvénytelensége okán ismételten a tulajdonába került ingatlan rendeltetésszerű használata, illetve hasznosítása céljából, de akkor is, ha az érvénytelen adásvételi szerződésre sor sem kerül, hiszen a jogerős ítélet felülvizsgálattal nem támadott megállapítása szerint a perbeli ingatlanon álló épület a felperesek általi birtokbavételkor leromlott és funkcionálisan nem hasznosítható állapotban volt. Helytállóan mutatott rá a jogerős ítélet arra is, hogy a perbeli felújítások okozta értéknövekedés nemcsak a bővítmény eredményezte értéknövekedésre korlátozódik, hanem a felperesek által kivitelezett, már az ingatlan alapfunkciójának ellátásához sem mellőzhető munkálatok még a kereskedelmi profilváltást megvalósító potenciális vevő számára is hasznosíthatók, ezért a bővítmény értékelkedésén túl is értéket képviselnek.
- [39] A perbeli tényállásban mutatkozó speciális tényállási elemek alapján helytállóan vont ezért következtetést a jogerős ítélet az alperesnél jelentkező vagyoni előny jellegére és mértékére. Egyetértett a Kúria azzal a megállapítással, hogy emiatt az alperesnél megvalósuló gazdagodás azon munkálatok megtakarított költségeiben jelentkezik, amelyeknek elvégzése alól mentesült, és amelyek kivitelezése nélkül is hasznosítható ingatlanhoz jutott, miközben a perbeli ingatlanba investált szükséges kiadásokat megtakarította. A Kúria megítélése szerint a vagyoni előny és így a visszatérítendő gazdagodás mértékének csak a jogerős ítéletben alkalmazott értelmezése felel meg a PK vélemény 8. pontjának indokolásában kifejtetteknek. E szerint az alapgondolat az, hogy a felek jogviszonyát a bíróság a „végigható szinallagma” követelménye alapján rendezze, és az érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonásánál a bíróságnak ismételten meg kell teremtenie a felek szolgáltatásainak és ellenszolgáltatásainak az egyensúlyát, amely a szerződéskötéskor is

fennállt. A perbeli tényállás mellett az alperesnél jelentkező vagyoni előnynek csak a jogerős ítéletben elfogadott értelmezése lehet az, amelyik az érvénytelenség jogkövetkezményeinek rendezése során biztosíthatja, hogy egyik fél se kerüljön a másikkal szemben aránytalanul kedvezőbb, illetve aránytalanul súlyosabb vagyoni helyzetbe, vagyis így lehetett megakadályozni az alperes jogalap nélküli gazdagodását, amit köteles visszatéríteni a felpereseknek.

- [40] Az említett értelmezés mellett pedig az alperesi gazdagodás mértékét - az időközben bekövetkezett avulást is figyelembe vevő - aggálytalan szakértői vélemény alapján a jogerős ítélet helytállóan határozta meg. Az ezt vitató felülvizsgálati kérelemben foglalt érvelésre tekintettel - a [29] pontban kifejtettek miatt - Kúria csak utal arra, hogy az első- illetve a másodfokú eljárásban beszerzett szakértői vélemények közötti különbségek a vagyoni előny meghatározásának fogalmi megközelítéséből fakadó eltéréseken alapultak. Annak megítélése ugyanakkor, hogy a bíróság az adott tényállás mellett melyiket tartja alkalmasnak és miért a vagyoni előnyben megmutatkozó gazdagodás mértékének a meghatározására, már jogkérdés, ami a jogerős ítéletet - a kifejtettek szerint - nem teszi megalapozatlanná.
- [41] A Kúria álláspontja szerint mindezek alapján a másodfokú bíróság nem sértette meg az adott tényállás mellett a régi Ptk. 361. § (1) bekezdésében foglaltakat.
- [42] A kifejtettek értelmében a Kúria a jogerős ítéletnek a felülvizsgálati kérelemmel támadott részét a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [43] A felülvizsgálati eljárásban az alperes pervesztes lett, de a felülvizsgálati eljárásban a felpereseknek megtérítést igénylő igazolt költsége nem merült fel, ezért erről a Kúriának határoznia sem kellett. Az alperes személyes illetékmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 59. § (1) bekezdése, 74. § (3) bekezdése és a bírósági eljárásban a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.
- [44] Az ítélet ellen a felülvizsgálatot a régi Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.
- [45] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet tárgyaláson kívül bírálta el a veszélyhelyzet ideje alatt érvényesülő egyes eljárásjogi intézkedésekről szóló 74/2020. (III. 31.) Korm. rendelet 29. § (2) bekezdése alapján.

, 2020. június 18.

. Madarász Anna s.k. a tanács elnöke, Dr. Bajnok István s.k. előadó bíró, Dr. Parlagi Mátyás s.k. bíró