

A Fővárosi Ítéletábrla dr. Rozgonyi Anna Júlia ügyvéd (címe) által képviselt felperes neve (**felperes címe**) felperesnek - dr. Mudra Zoltán ügyvéd (címe) által képviselt alperes neve (**alperes címe**) alperes ellen szerződés létrejöttének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2020. február 19. napján kelt 26.P.22.680/2017/79. számú ítélete ellen a felperes részéről 80. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéletábrla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezését helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg - 15 napon belül - az alperesnek 1.000.000 (Egymillió) forint plusz áfa összegű fellebbezési eljárás költséget, míg - felhívásra - 2.500.000 (Kétmillió-ötszázezer) forint fellebbezési eljárás illetéket az állam javára.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

- [1] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a ..., belterület ... helyrajzi szám alatt felvett, természetben a ..., ... szám alatti (perbeli) ingatlant az alperes a 2007. május 14-én kelt csereszerződéssel szerezte meg ..., perben nem álló, személytől. A felperes és az alperes - akik 2006-tól néhány éven keresztül párkapcsolatot tartottak fenn - mint adóstársak a ... Zrt.-vel mint hitelezővel 2007. augusztus 6-án jelzálogjoggal biztosított hitelszerződést kötöttek, a jelzálogjogot a perbeli ingatlanra bejegyezték. Az ingatlant a csereszerződés megkötését követően a felperes vette birtokba, azt azóta is birtokában tartja. A felperes 2007. szeptember 6-án 14.892.700 forintot utalt át az alperesnek, az átutalás közlemény rovatában „vételár” került feltüntetésre. A felperes a perbeli ingatlanban átalakítási munkálatokba kezdett, amellyel azt kívánta elérni, hogy a perbeli ingatlant az alatta lévő alagsori ingatlannal a földem áttörése és belső lépcső kialakítása mellett összenyissák, és az egy ingatlant képezzen, majd üzlethelyiségként működhessen. A munkálatokhoz a felperes építettként építési engedélyt szerzett be. Az alperes 2014. május 9-én az építési hatóságnál benyújtott kérelmében sérelmezte a munkálatok megkezdését, amelynek nyomán az építési engedély végrehajthatóságát 2014. június 3-án a hatóság felfüggesztette, megállapította, hogy az építési engedélyköteles tevékenységhez szükséges tulajdonosi, alperesi hozzájárulás nem áll rendelkezésre. A földem áttörése megtörtént, azonban a megkezdett munkálatok befejezésére nem került sor. Az alperes 2016-ban a ... Zrt.-től felvett hitelt végtörlesztette, amelynek során 2.680.706 forintot fizetett meg.
- [2] A felperes elsődleges keresetében annak megállapítását kérte, hogy a perbeli ingatlanra a felek között adásvételi szerződés jött létre, amelynek alapján az alperest annak tűrésére kérte kötelezni,

hogy a felperes tulajdonjogát adásvétel jogcímén az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyezzék. Állítása szerint a felek a szerződés lényeges tartalmában e-mail váltásokban megállapodtak, az írásbeliség követelménye ezzel teljesült, a vételárat jelentő 14.890.000 forintot és 2.700 forint földhivatali eljárási díjat 2007. szeptember 6-án átutalta az alperesnek.

- [3] Másodlagos keresetében arra hivatkozott, hogy az ingatlanon végzett felújítási és átalakítási munkálatok következtében ráépítés jogcímén megszerezte az ingatlan 2/3 arányú tulajdonjogát, az alperest ilyen arányú tulajdonjoga bejegyzésének tülésére kérte kötelezni. Emellett kérte az alperes kötelezését 14.890.000 forint és 2.700 forint jogalap nélküli gazdagodás és ennek 2007. szeptember 7-től számított késedelmi kamata visszatérítésére, amelynek ténybeli alapját abban jelölte meg, hogy a szerződés létre nem jötte esetére a kifizetett vételárral az alperes jogalap nélkül gazdagodott.
- [4] Harmadlagosan előterjesztett keresetében az alperest a ... Zrt.-vel kötött hitelszerződés alapján a 2007. augusztus 17. és 2013. február 8. közötti időszakban megfizetett összeg fele részére, azaz 1.974.683 forint és járulékai megfizetésére kérte kötelezni. Állítása szerint az ingatlan közös költségét az alperes helyett ő fizette meg, ezért az alperest további 610.950 forint és járulékai megfizetésére kérte kötelezni, míg a ráépítéssel kapcsolatos igény alaptalansága esetére az átalakítási és karbantartási munkálatok számlákkal igazolt költségeinek megtérítésére is igényt tartott jogalap nélküli gazdagodás címén. Az alperest ezen a címen 3.337.500 forint és járulékai, valamint 10.547.350 forint és járulékai megfizetésére kérte kötelezni. Kérte továbbá az alperes kötelezését az átalakítások statikai előkészítésének 7.694.930 forint összegű költsége és ennek járulékai, valamint 50.398 forint közműdíj megfizetésére.
- [5] Negyedleges keresetében 13.951.520 forint elmaradt haszon, illetőleg 21.579.780 forint költség megfizetésére kérte kötelezni az alperest bízattási kár címén, ezeket a munkálatokat ugyanis nem végezte volna el, amennyiben nem bízott volna az alperes magatartásában, abban, hogy az adásvételi szerződés létrejön.
- [6] Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult, vitatta, hogy a felperessel bármikor is megállapodott volna az ingatlan adásvételében. A felperes által az ingatlan vételárának tekintett összeg ténylegesen egy gépjármű vételára volt. Elévülési kifogást is előterjesztett a jogalap nélküli gazdagodás címén érvényesített keresettel szemben, ugyanis a felperestől csak 2014 márciusában kapott első alkalommal fizetési felszólítást. További előadása szerint a felperes 2010. november 4-én elismerte, hogy 17.700.000 forinttal tartozik neki, ami a 14.890.000 forint követeléssel szemben beszámítandó, a felperes követelését megszünteti. A hitel végtörlesztése során állítása szerint 9.680.706 forintot fizetett meg, a felperest ennek fele része terhelte volna, aminek szintén a beszámítását kérte a felperes 1.974.683 forint összegű követelésével szemben. Utalt arra is, hogy a felperes a 2016. november 27-én kelt nyilatkozata szerint maga vállalta a közös költség megfizetését, ezért ezt az alperestől nem követelheti. A ráépítés címén előterjesztett igény kapcsán vitatta az átalakítási, építési munkák megtörténtét, az azok alátámasztására csatolt számlák valóságát, állítása szerint azok mögött valós teljesítés nincs. A tulajdoni igény azért sem lehet alapos, mert a felperes rosszhiszemű volt, ugyanis tudott róla, hogy az alperes a munkálatokhoz nem járult hozzá, ezen túlmenően az alperes a munkák ellen időben tiltakozott, amelynek eredményeként az építési hatóság az építési munkát felfüggesztette. A közműdíjak megfizetésével kapcsolatos keresetet azért tartotta alaptalannak, mert a lakás birtokában mindvégig a felperes volt, és a közműszolgáltatásokat ő használta. A bízattási kár címén előterjesztett keresettel szemben azzal védekezett, hogy a felperesnek soha nem ígérte az ingatlan adásvételi szerződésének az aláírását, a felperes nem bízhatott abban, hogy az alperes eladja neki a perbeli ingatlant.

- [7] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 2.500.000 forint perköltséget, továbbá az államnak 1.500.000 forint feljegyzett kereseti illetéket. Felhívta a Fővárosi Törvényszék Gazdasági Hivatalát, hogy a ...-as letéti számon kezelt elnöki letétet utalja vissza a letevőnek.
- [8] Határozata jogi indokolása szerint a felperes a perben nem igazolta, hogy az alperessel írásban megállapodott a perbeli ingatlan adásvételét illető lényeges elemekben, ezért a szerződés érvényes létrejöttét megállapítani nem lehet, így a felperes elsődleges keresetét elutasította.
- [9] Megállapítása szerint az alperes alappal hivatkozott a 14.890.000 forint összegű vételár és a 2.700 forint földhivatali eljárási díj iránti követelés elévülésére. A felperes ugyanis csak az elévülési idő leteltét követően, 2014. március 10-én intézett felszólítást az alpereshez. Miután az elévülés megszakítására csak az írásbeli felszólítás alkalmas, figyelmen kívül marad a felperesnek az a hivatkozása, hogy az alperest szóban több esetben felszólította a tartozás megfizetésére. A felperes az elévülési idő megszakítását bizonyítani nem tudta, ezért az alperes elévülési kifogása eredményre vezetett, a felperes az elévült követelését bírósági úton nem érvényesítheti.
- [10] A ráépítés címén előterjesztett keresettel összefüggésben az elsőfokú bíróság a perben feltárt adatok alapján úgy foglalt állást, hogy az alperes kifejezetten és egyértelműen tiltakozott az építkezés ellen, a felperes ennek ellenére végezte el az építési munkákat. Emellett a felperes tisztában volt azzal, hogy az alperes az ingatlan bejegyzett tulajdonosa, hiszen a szerződés létrejöttének megállapítására irányuló kereset benyújtására másként nem is került volna sor. Úgy ítélte meg ezért, hogy a felperes jóhiszemű ráépítőnek nem tekinthető, ezért a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (új Ptk.) 5:71. § (1) bekezdése alapján a felperesnek tulajdoni igénye nem keletkezett, ráépítés címén előterjesztett keresete is megalapozatlan. A felperes tulajdoni igénye alaptalansága esetére jogalap nélküli gazdagodás címén az építési munkálatokkal járó kiadásai megtérítését is kérte, az elsőfokú bíróság azonban e keresetet is alaptalannak ítélte, ugyanis a felperes rosszhiszeműen, az alperes tiltakozása ellenére kezdett az építési munka elvégzésébe, az építési engedélyt úgy szerezte be, hogy ahhoz az alperes nem adta meg a hozzájárulását. A felperes ezért e felróható magatartás eredményeként bekövetkezett kiadásai megtérítését alappal nem követelheti. Az elsőfokú bíróság ezért az építési munkák megvalósulását, azok mibenlétét az ingatlan értékére gyakorolt hatását nem vizsgálta.
- [11] A hiteltartozás és a közműdíjak tekintetében előterjesztett keresetet is alaptalannak találta az elsőfokú bíróság, akárcsak a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rég Ptk.) 6. §-a alapján előterjesztett keresetet. Kifejtette, hogy miután a felperes mindvégig azt állította a perben, hogy az alperessel megállapodott az építési munkák elvégzésében, az alperesnek azokról tudomása volt, azzal egyetértett és azokhoz hozzájárult, ezért a felperes megalapozatlanul hivatkozott a régi Ptk. 6. § alkalmazhatóságára, hiszen ő maga is azt állította, hogy az építési munkákra nézve a felek között megállapodás jött létre. Utalt arra is: a felperes nem igazolta a perben azt, hogy az alperes az adásvételi szerződés megkötésére kifejezett ígéretet tett, így követelése ezen a jogcímen ez okból sem lehetett megalapozott. További megállapítása szerint a régi Ptk. 6. §-a alapján nincs jogi lehetőség a meghiúsult szerződés teljesítése esetén elérhető nyereség megtérítésére sem.
- [12] Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést. Elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára történő utasítását kérte. Másodlagosan a vételár visszafizetésének elbírálása tekintetében az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatásával a keresetnek helyt adó döntés meghozatalát kérte.

- [13] A ráépítés jogcímén előterjesztett keresete vonatkozásában előadta, hogy a jogszabály szerint a felperes jóhiszeműségét az építkezés megkezdésekor kell vizsgálni, irreleváns, hogy az alperes később esetlegesen tiltakozott az építkezés ellen. Állítása szerint 2009-ben a perbeli ingatlanon az átalakítási munkálatokat az alperes tudtával és hozzájárulásával kezdte meg, amelyet igazol a fellebbezéséhez csatolt 2009. január 4-én kelt teljes bizonyító erejű meghatalmazás, valamint az alperes által 2012. január 30-án küldött e-mail, illetőleg az alperesnek a 37. sorszámú jegyzőkönyv 5. oldalán tett nyilatkozata is. Mindezek alapján a felperes jóhiszeműen járt el, joggal bízott abban, hogy az átalakítási munkálatokkal az alperes is egyetért, azokat jóváhagyta, hiszen tevőlegesen is hozzájárult az átalakításhoz. Az elsőfokú bíróság ezért tévesen állapította meg, hogy a felperes rosszhiszemű volt, így mindenképpen vizsgálni kellett volna a felperes tulajdoni igényének jogosságát, amelyhez az elsőfokú eljárásban szakértői bizonyítás lefolytatása lett volna szükséges, így az elsőfokú eljárás megismétléséhez is szakvélemény beszerzése szükséges.
- [14] A vételár visszafizetése iránti igényeivel kapcsolatban fenntartotta azt álláspontját, amely szerint az elévülés 2016 februárjáig nyugodott, ugyanis a felperes számára ekkor vált világossá, hogy követelése esedékessé vált, mivel az alperes nem akarja a részére átadni a tulajdonjogot. Ehhez mérten határidőben, 2016. augusztus 10-én pert indított az alperessel szemben. Hangsúlyozta, hogy az alperes folyamatosan ellehetetlenítette az elévülés megszakítására vonatkozó tanúbizonyítást azzal, hogy az ügyről nyilatkozni tudó ügyvédeknek, illetőleg pszichológus részére nem adta meg a titoktartás alóli felmentést. A felmentés megadásának megtagadása is bizonyítja, hogy az alperes e tanúk előtt elismerte a tartozást, amennyiben nem történt volna ilyen, a jelen eljárásban megadta volna részükre a titoktartás alóli felmentést.
- [15] A felújítási költségekkel összefüggésben előadta, a perbeli adatok alapján megállapítható, hogy az ingatlant a felek közösen kívánták átalakítani és értékesíteni, erről az alperes személyesen is nyilatkozott jelen ügyben. 2009-ben az alperes meghatalmazást adott a felperesnek az ingatlannal kapcsolatos teljes eljárásra, így az átalakításra is. Jóváhagyását adta, ahhoz, hogy a felperes 2016-ig használja az ingatlant, az átalakítás ellen 2016-ig nem is tiltakozott. Tekintettel arra, hogy a felperes jóhiszeműen járt el, így a felújítás költségeit megalapozottan követelheti, amelyről szakértői bizonyítást követően az elsőfokú bíróság dönthet.
- [16] A bízatási kár címén előterjesztett keresettel kapcsolatban előadta, hogy a felperes az alperessel nem az építési munkák vonatkozásában állapodott meg, hanem az ingatlan megvásárlása tárgyában, így amennyiben az elsőfokú bíróság azt joggal állapította meg, hogy az adásvételi szerződés a felek között nem jönne létre, akkor abban az esetben döntenie kellett volna arról, hogy a felperest érte-e olyan kár, amelynek megtérítésére az alperes köteles a régi Ptk. 6. §-a alapján. Mivel az elsőfokú bíróság elutasította az elsődleges kereseti kérelmet, amelyet a felperes fellebbezéssel nem is támadott, megnyílt annak a lehetősége, hogy a bízatási kár jogcímén előterjesztett igénynek helyt adjon. Megismételte, hogy a felperes az alperes magatartása miatt joggal bízott abban, hogy a perbeli ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződést meg fogja kötni. A perben bizonyította, hogy az adásvételi szerződés aláírására az alperes ígéretet tett, ezt ő maga ismerte el személyes meghallgatása során, és ezt igazolja az átutalt vételár is. A további bizonyítást pedig éppen az alperes ellehetetlenítette el azzal, hogy nem adta meg a felmentést azon ügyvédek részére, akiknek az ingatlan adásvételi szerződés tervezetének előkészítésére kifejezetten megbízást adott.
- [17] A felperes fellebbezése megalapozatlan.
- [18] A Fővárosi Ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korláta között bírálta felül [a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (rég. Pp.) 253. § (3)]

bekezdés], és megállapította, hogy az elsőfokú bíróság kellő részletességgel lefolytatott bizonyítási eljárás alapján, a feltárt peradatok okszerű és helyes mérlegelésével, helytállóan állapította meg a tényállást, azt ítélezésének alapjául a Fővárosi Ítéltábla elfogadta. Túlnyomórészt egyetértett a megfelelően alkalmazott jogszabályokra alapított jogi következtetéseivel is. A fellebbezésekben foglaltakra tekintettel a következőket emeli ki.

- [19] A Fővárosi Ítéltábla előrebocsátja, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezésére nem volt szükség, ugyanis az elsőfokú bíróság által lefolytatott bizonyítási eljárás eredményeként feltárt peradatok alapján az ítélet érdemben felülbírálható volt; az elsőfokú bíróság a tényállást a szükséges mértékben feltárta.
- [20] Az adott esetben a felperes tényállítása szerint nem a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 70. § (1) bekezdése szerinti ráépítés történt, a felperes ugyanis nem azt adta elő, hogy idegen földre épített, hanem azt, hogy a saját anyagával, jóhiszeműen a más tulajdonában levő épületen jelentős beruházást végzett, azaz a Ptk. 5:68. § (1) bekezdése szerinti hozzáépítés történt. Ha a beruházó rosszhiszemű volt, a helyzetére a Ptk. 5:68. § (3) bekezdése szerint a rosszhiszemű ráépítés szabályai irányadóak, amelyek [Ptk. 5:71. § (1) bekezdése] a túlépítésre [Ptk. 5:29. § (1) bekezdése] utalnak vissza, ezért tulajdonszerzést csak akkor eredményezhet a hozzáépítő számára a hozzáépítés - amint arra az elsőfokú bíróság is helytállóan utalt -, ha az építkező a saját anyagával építkezett, továbbá jóhiszemű volt, vagy az építkezés ellen a tulajdonos nem tiltakozott olyan időben, amikor az építkező számára az eredeti állapot helyreállítása még nem okozott volna aránytalan károsodást. A rosszhiszemű hozzáépítés - illetőleg, ha az épülettulajdonos a hozzáépítés ellen olyan időben tiltakozott, amikor a hozzáépítőnek az eredeti állapot helyreállítása még nem okozott volna aránytalan károsodást - kizárja a közös tulajdon keletkezését. Ha a hozzáépítő rosszhiszemű volt, az épülettulajdonos követelheti, hogy a hozzáépítő a beruházás értékének megtérítése ellenében bocsássa azt tulajdonába, vagy az eredeti állapotot állítsa helyre [Ptk. 5:29. § (1) bekezdése].
- [21] A felperes fellebbezési hivatkozásával szemben az előzőekben kifejtettek szerint nem csak annak van jelentősége, hogy a hozzáépítés megkezdésekor a felperes rosszhiszemű volt-e, hanem annak is, hogy az alperes olyan időben tiltakozott-e a hozzáépítés ellen, amikor a felperesnek az eredeti állapot helyreállítása még nem okozott volna aránytalan károsodást. Az elsőfokú bíróság a perben beszerzett bizonyítékok alapján - az építési hatóság építési munkákat felfüggesztő 2014. június 3-i határozata, a felperes 2014. május 9-i panaszlevele - okszerűen vont következtetést arra, hogy az alperes olyan időben tiltakozott a hozzáépítés ellen, amikor a felperesnek az eredeti állapot helyreállítása még nem okozott volna aránytalan károsodást. A felperes fellebbezési állításával szemben sem az alperes 37. sorszámú jegyzőkönyvbe foglalt személyes előadásából, sem a keresetlevélhez csatolt, 2012. január 30-án kelt emailból nem tűnik ki az, hogy az alperes a perbeli ingatlan átalakításához hozzájárult volna. (A felperes a fellebbezéséhez pedig hivatkozásával ellentétben nem csatolta a 2009. január 4-i meghatalmazást, amely a régi Pp. 235. § (1) bekezdése szerint új bizonyítékként akkor lett volna figyelembe vehető, ha az új bizonyíték az elsőfokú határozat meghozatalát követően jutott a fellebbező fél tudomására, feltéve, hogy az elbírálása esetén reá kedvezőbb határozatot eredményezett volna.) Éppen ellenkezőleg, a hivatkozott emailból - amint arra az elsőfokú bíróság is helytállóan utalt - is az derül ki, hogy az alperes kifejezetten tiltakozott a perbeli ingatlan fizikai átalakítása ellen, és abból, hogy egyik alkalommal az alperes azért adott a felperesnek kölcsön, hogy a „... utcai terveket ki tudja fizetni”, nem következik az, hogy alperes hozzájárult volna a perbeli ingatlan átalakításához. Az alperes személyes előadásából pedig mindössze az derül ki, hogy a perbeli ingatlan eladását ahhoz a feltételhez kötötte, hogy kapcsolatuk megromlását követően a közöttük meglévő sokrétű üzleti kapcsolat minden nyitott

kérdésében meg tudjanak állapodni a felperessel, különös tekintettel arra, hogy a felperes mentesíti az alperest a közösen felvett hitelek alól, de ez a megállapodás - a felperes által sem vitatottan - nem jött létre.

[22] A felperes tulajdoni igénye alaptalansága esetére az építési munkálatokkal járó kiadásai megtérítését kérte a régi Ptk. 361. § (1) bekezdése alapján jogalap nélküli gazdagodás címén. Nem tévedett az elsőfokú bíróság, amikor - az adott esetben szakértő bevonásával - nem vizsgálta az építési munkák megvalósulását, azoknak az ingatlan értékére gyakorolt hatását, ugyanis ebben az esetben jogszabály rendezi a felek jogviszonyát, a rosszhiszemű ráépítőnek a tulajdonossal szemben a törvény által védelemben részesítendő érdekei nincsenek, nincs a rosszhiszemű hozzáépítőnek olyan érdeke, amelyet a szabályozás a tulajdonos érdekeivel szemben előnyben részesítene, ilyen helyzetben ugyanis az építkezőnek számolnia kellett azzal a lehetőséggel, hogy az építkezéshez jogosultsággal nem rendelkezik. Az előzőekben kifejtettek szerint függetlenül attól, hogy az átalakítás megkezdésekor a felperes rosszhiszemű volt-e, az megállapítható, hogy a tulajdonos alperes olyan időben tiltakozott az építkezés ellen, amikor a felperesnek az eredeti állapot helyreállítása még nem okozott volna aránytalan károsodást, ezért az alperes követelheti, követelhetné az épület lebontását, az eredeti állapot helyreállítását. Mégpedig akként, hogy a lebontás és az eredeti állapot helyreállításának költségei a felperest terhelnék, amiből okszerűen következik, hogy a rosszhiszemű hozzáépítő az átalakítás költségeit a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint sem követelheti. A Fővárosi Ítéltábla kiemeli, hogy a rosszhiszemű hozzáépítés jogkövetkezményeinek [Ptk. 5:29. § (1) bekezdés a) és b) pont] kiválasztása az épülettulajdonost, az alperest illetné meg, amelytől a bíróság sem térhetne el, és következetes a gyakorlat abban, hogy a rosszhiszemű hozzáépítésre az előzőekben írtak szerint alkalmazandó rosszhiszemű túlépítés szabályai folytán a túlépítő nem, csak a szomszéd jogosult igényt érvényesíteni; ilyen tartalmú viszontkereset hiányában a túlépítő által előterjesztett kereset elutasításának van helye (Kúria .../4.). Ennek a megoldásnak az alkalmazását gazdaságossági szempontok nem akadályozhatják, mert ilyen helyzetben a jognak azt a tulajdonvédelmi igényt kell elsődlegesen érvényesülő szempontnak tekintenie, amely azt a tulajdonost illeti meg, akinek az ingatlantulajdonába a hozzáépítő a hozzáépítéssel jogellenesen beavatkozott; a hozzáépítő már nem hivatkozhat arra, hogy az okszerű gazdálkodás keretein belül maradt.

[23] A Fővárosi Ítéltábla mindenben egyetértett az elsőfokú bíróságnak a 14.890.000 forint vételár és a 2.700 forint földhivatali eljárási díj, mint jogalap nélküli gazdagodás visszatérítése iránti követelés elévülésével összefüggésben kifejtett álláspontjával. A felperes állítása szerint a 2007. szeptember 6-án átutalt összeggel az alperes az adásvételi szerződés létre nem jöttének esetére jogalap nélkül gazdagodott. A felperes követelése ezen a címen saját állítása szerint is esedékessé vált 2007. szeptember 7-én, hiszen késedelmi kamatot is ekkortól követelt, ehhez mérten azonban csak a régi Ptk. 324. § (1) bekezdése szerinti 5 éves határidőn túl, 2014 márciusában szólította fel írásban fizetésre az alperest, így ehhez az írásbeli felszólításhoz nem fűződhetett az elévülést megszakító hatály. Az a körülmény ugyanakkor kiderül a felszólításból, hogy a felperes legkésőbb ekkor már nem volt akadályoztatva követelése érvényesítésében, nem foghat helyt ezért az a fellebbezési érvelése, hogy az elévülés 2016 februárjáig nyugodott, ugyanis a régi Ptk. 326. § (2) bekezdése alapján az elévülés akkor nyugszik, ha a jogosult követelését menthető okból nem tudja érvényesíteni. A Fővárosi Ítéltábla utal arra is, hogy az elévülés nyugvását eredményezőnek olyan, a jogosult hibáján kívüli körülmény minősül, ami akadályozta követelésének határidőn belüli érvényesítését. A következetes ítélkezési gyakorlat szerint az elévülés nyugvásának megállapítására csak kivételesen, rendkívüli okok alapján van lehetőség. A Fővárosi Ítéltábla megítélése szerint nem minősül ilyen kivételes, rendkívüli oknak az, hogy a felperes állítása szerint 2016 februárjáig bízott abban, hogy az alperes a számára 2007. szeptember 6-án átutalt 14.892.700 forint fejében

„átadja” a perbeli ingatlan tulajdonjogát, különös tekintettel arra, hogy az alperes a 2014 augusztusi szándéknyilatkozatot sem írta alá. A meghallgatott tanúk vallomása nem támasztotta alá azt a felperesi állítást, miszerint az alperes a tanúk előtt szóban elismerte volna a tartozását, és az a körülmény, hogy az alperes a titoktartás alóli felmentést nem adta meg a tanúknak, önmagában nem ad alapot annak megállapítására, hogy az alperes ezen tanúk előtt szóban elismerte a tartozását, tekintetbe véve azt a körülményt is, hogy a meghallgatott ... és ... egyaránt úgy nyilatkoztak, hogy a felek között kapcsolatuk megromlását követően komplex elszámolási vita alakult ki, megállapodásra azonban nem sikerült jutni, ami azt valószínűsíti, hogy az alperes nem tett kifejezett és egyértelmű szóbeli elismerést a szóban forgó tartozást illetően.

- [24] A régi Ptk. 6. §-a szerint a bíróság a kárnak egészben vagy részben való megtérítésére kötelezheti azt, akinek szándékos magatartása más jóhiszemű személyt alapos okkal olyan magatartásra indított, amelyből őt önhibáján kívül károsodás érte. A biztatási kár szubszidiárius jellegéből következően csak akkor alkalmazható, ha a kár nem szerződésen alapszik, és a szerződésen kívüli kártérítés szabályai alapján sem hárítható másra. A jogalanyok elsősorban maguk viselik magatartásuk kockázatát, a következmények áthárítására, a régi Ptk. 6. §-ának alkalmazására csak kivételesen kerülhet sor. A Fővárosi Ítéltábla kiemeli, hogy a biztatási kár megállapításához szükséges valamennyi, megszorító jellegű törvényi feltétel fennállásának bizonyítása a felperest terhelte (BH2002. 480), és a bírói gyakorlat következetes annak megítélésében, hogy saját gazdasági tevékenysége, üzleti tervei, elképzelései megvalósulásának kockázatát, az azzal járó költségeket a fél maga viseli.
- [25] Az adott esetben az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a biztatási kár törvényi feltételei közül hiányzik a szándékos magatartás. Tényként csupán az állapítható meg, hogy a felek között szóba került a perbeli ingatlan átruházása, az alperes azonban számos feltétel teljesülésétől tette függővé az ingatlan átruházását. Olyan nyilatkozat megtételét, amely a perbeli ingatlan átruházására vonatkozó kötelezettségvállalást tartalmazott volna, a felperes a régi Pp. 164. § (1) bekezdésében előírt módon nem bizonyította. A felperes várt hasznának elmaradása biztatási kárként nem értelmezhető, mivel a perben követelt haszon nem az alperes szándékos magatartása miatt maradt el.
- [26] Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezéseit a régi Pp. 253. § (2) bekezdése értelmében - az előzőek szerinti indokolásbeli pontosítással - hagyta helyben.
- [27] Az eredménytelenül fellebbező felperes a másodfokú eljárásban is alkalmazott régi Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében köteles az alperes részére megtéríteni a jogi képviselete ellátásával felmerült fellebbezési eljárási költségét. Ennek összegét a Fővárosi Ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és az (5)-(6) bekezdések alapján - a 4/A. § értelmében áfa figyelembevételével - a fellebbezett értékhez és a kifejtett ügyvédi tevékenységhez igazodóan állapította meg.
- [28] A felperes a fellebbezési eljárásban kialakult pervesztessége miatt köteles a le nem rótt fellebbezési eljárási illeték megfizetésére az állam javára a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdés és 15. § (1)-(2) bekezdései szerint.

Budapest, 2020. szeptember 23.

. Sággy Mária s.k.

a tanács elnöke

Dr. Kincses Attila s.k.
előadó bíró

Dr. Kovács Éva s.k.
bíró