

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Zöld Katalin Ügyvédi Iroda (cím) által képviselt név (címe) felperesnek, a dr. Kmetty Ildikó ügyvéd (cím) által képviselt név (cím) ellen jogalap nélküli gazdagodás megtérítése iránt indított perében, a Fővárosi Bíróság 2007. február 2. napján hozott 4.P.III.20.590/2006/28. számú ítélete ellen az alperes részéről 30. és 32. sorszám alatt előterjesztett fellebbezések folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezését részben megváltoztatja, az alperes marasztalását 8.643.196 (nyolcmillió hatszáznegyvenháromezer-százkilencvenhat) forintra, annak 2006. augusztus 7. napjától járó kamatára, a perköltséget 468.000 (négy-százhatvannyolcezer) forintra leszállítja, ezt meghaladóan a keresetet elutasítja.

Az elsőfokú ítélet egyéb rendelkezéseit helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 30.000 (harmincezer) forint másodfokú perköltséget.

A le nem rótt 144.000 (száznegyvennégyezer) forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A közjegyző az 1990. március 30-án elhunyt az örökhagyó (cím1) alatti lakos a hagyatékát képező (...) hrsz. alatti nyilvántartott, természetben (cím2) alatti ingatlant ismert rokon hiányában a alperesnek adta át. B.Á. és házastársa az örökhagyóval baráti kapcsolatban álltak. Az örökhagyó hozzájárult ahhoz, hogy (cím2) alatti ingatlanát a házaspár ingyenesen használja. Az ingatlan közművekkel

nem rendelkezett és a rajta lévő felépítmény is leromlott állapotban volt. Használhatósága érdekében az ingatlanon a B. házaspár még az örökhagyó életében kisebb felújítási munkákat végzett, majd 1994-től komolyabb felújítási és átalakítási munkákba kezdtek és új helyiségekkel is bővítették a meglévő felépítményt.

B.Á. és házastársa 1996-ban pert indítottak a alperes ellen, amelyben a ráépítés jellegű beruházásaik alapján az ingatlan $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{4}$ részére tulajdonjoguk megállapítását, valamint egyéb beruházásaik ellenértékeként 517.916 forint megfizetésére kérték az alperest kötelezni. Az alperes a tulajdoni igényt nem ismerte el és a beruházások értékének összezszerűségét is vitatta. Viszontkeresettel kérte, hogy a bíróság kötelezze a felpereseket az ingatlan kiürítésére, valamint 1992. január 1-től használati díj fizetésére. Az eljárás során a bíróság szakértőt rendelt ki, az előterjesztett vélemény szerint az ingatlan 1998. évi beköltözhető forgalmi értéke 2.350.000 forint volt, a meglévő felépítményhez való hozzáépítés értéke 64.800 forint, az egyéb beruházások értéke összesen 487.000 forint. A Pesti Központi Kerületi Bíróság az 1999. szeptember 6. napján hozott jogerős ítéletével kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felpereseknek - több tétel összesítése alapján - 472.416 forintot, valamint annak egyes tételei után különböző kezdő időpontoktól esedékes évi 20 %-os kamatát, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. A viszontkereset alapján kötelezte a felpereseket az alperes javára 309.200 forint használati díj és annak kamata megtérítésére, továbbá az ingatlan kiürítésére. Az ítélet indokolásában kifejtettek szerint az építkezés, sem műszakilag, sem jogilag nem fejeződött be, a ráépítés egyik törvényi feltétele is hiányzik, ezért a tulajdoni igény alaptalan. Az alperes az értéknövelő beruházások megtérítésére köteles, amelynek összegét az alperes elismerése alapján határozta meg. A jelen per alperese az ítélet alapján B.Á. és házastársának, a velük szemben fennálló követelése beszámítása folytán 2000. február 13-án 220.269 forintot fizetett meg. Az alperes az ingatlant 2004. november 3-án 9.600.000 forint vételárért eladta.

A felperest az örökhagyó testvére Sz.I. és házastársa Á.J. fogadták örökbe. A felperes anyai nagyszüleinek három gyermeke volt, a felperes anyja, az örökhagyó és Sz.J. Az anyai nagyszülők és a felperes anyja még az örökhagyó előtt elhunytak, a harmadik testvér Sz.J. az örökhagyó halála után 1992. május 31-én hunyt el. A felperes 2005. március 7-én levelet küldött képviselője útján az alperesnek, amelyben előadta, hogy csak a közelmúltban értesült az örökhagyó haláláról, akinek tudomása szerint rajta kívül más törvényes öröklésre jogosult rokona nincs. Ezért ő az örökhagyó egyedüli törvényes örököse, amelynek igazolására anyakönyvi kivonatokat és keresztlevelek másolatát mellékelte. Erre figyelemmel kérte az alperest, hogy „hitelezői igényéről” adjon részére tájékoztatást. A felperes a 2005. március 19-én előterjesztett keresetében kérte, hogy a bíróság állapítsa meg, miszerint ő az örökhagyó örököse és a Ptk. 361. § (1) bekezdése alapján kötelezze az alperest a hagyaték helyébe lépett érték, mint gazdagodás kiadására. Ennek összezszerűségét megjelölni nem tudja, mert az ingatlan értékesítéséről és az alperes esetlegesen felszámolható költségeiről nincs információja, levelére az alperes nem válaszolt.

Az alperes a kereset elutasítását és a felperes perköltségben való marasztalását kérte, mert álláspontja szerint a felperes egyedüli örökösi minőségét megfelelően nem igazolta. A bíróság felhívására csatolta az ingatlan értékesítésére vonatkozó adásvételi szerződést, továbbá bejelentette, hogy a hagyatékkal kapcsolatban 278.513 forint igazolt készkiadása merült fel. Ezen túlmenően a pertárgy érték 5 %-ának megfelelő költségátalány elszámolását is kérte javára, ami a hagyaték kezelésével kapcsolatban merült fel.

A felperes az alperes által szolgáltatott adatok alapján keresetét módosítva az alperest 9.321.487 forint, annak 2005. március 10-től járó késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni. Az alperes 278.513 forintos igazolt költségét elfogadta, azt a vételárból levonásba helyezte. Az 5 %-os költségátalány felszámítását nem fogadta el.

Az alperes a módosított kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint a felperesi követelés után a kamat legfeljebb az ítélethozataltól ítéltető meg, mert a alperes nevében peren kívül sem tulajdoni igényt, sem egyéb követelést nem ismerhet el. A követelésösszességével kapcsolatban azzal érvelt, hogy a felperes a hagyaték értékére csak az örökhagyó halálakor fennálló állapot alapján tarthat igényt. Az ingatlanra a beruházás az örökhagyó halála után történt, amelynek értéke az alperes gazdagodása, arra a felperes nem jogosult. Ennek mértékét nem tudja meghatározni, ezért szakértő kirendelését indítványozta annak megállapítására, hogy az ingatlan a beruházások előtti állapotában az eladáskor milyen értéket képvisel.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 9.321.487 forintot, valamint annak 2005. március 10-től a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatát, továbbá 559.289 forint perköltséget, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Az ítélet indokolása szerint az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló okirati bizonyítékokat elegendőnek találta a felperes örökösi minőségének, minden kétséget kizáró bizonyítására. Hatósági bizonyítást nem igénylő tényként állapította meg, hogy az örökhagyó szülei az örökhagyó előtt elhunytak, mert ekkor életkoruk nem csak az átlagos életkort, hanem az emberi kor köztudomású felső határát is meghaladta volna. A rendelkezésre álló adatok szerint az örökhagyó örökösei 1990. március 30-án egymás közt egyenlő arányban a felperes, valamint az örökhagyó Sz.J. nevű testvére voltak. Mivel Sz.J. ezt követően leszármazó és házastárs hátrahagyása nélkül hunyt el, az ő hagyatékát a felperes örökölte, erre figyelemmel a felperes a teljes hagyatékkal kapcsolatos igényét jogosult az alperessel szemben érvényesíteni.

A hagyatéki ingatlan eladására tekintettel a hagyaték helyébe lépett érték a 9.600.000 forintos vételár és ezt jogosult a felperes az alperestől követelni. A jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint az köteles a gazdagodás megtérítésére, aki másnak rovására jogalap nélkül gazdagodna, és a gazdagodás

csak e két személy között keletkezett kötelmi jogviszonyt. A más rovására való gazdagodás annyit tesz, hogy a gazdagodást más, harmadik személy konkrét tevékenysége vagy anyagi ráfordítása idézi elő. A perbeli ingatlannal kapcsolatban az alperes olyan állítást nem tett, mely szerint bármilyen tevékenységével az ingatlan értékének növekedését eredményezte volna. Védekezésében kifejezetten csak B.Á. és házastársa beruházásaira hivatkozott, e körben magát jogutódnak tekintette. Ezt az elsőfokú bíróság alaptalannak ítélte meg, mert az alperes a beruházók követelését elégítette ki, de azzal semmilyen jogot sem szerzett meg tőlük, ezért a részükre kifizetett összeget, mint kötelmi jogi igényt jogosult a felperessel szemben elszámolni. A kifejtettek alapján az alperes által indítványozott szakértői bizonyítást mellőzte.

Az alperesnek az 5 %-os költségátalányra vonatkozó igénye alaptalan. A hagyatékkal kapcsolatban olyan költségek elszámolására jogosult, amelyek tényleges felmerülését és összezszerűségét is egyaránt bizonyítja. Az alperes csupán általánosságban utalt egyéb költségeire, de azokat konkrétan nem jelölte meg és összezszerűségüket sem közölte. Erre figyelemmel az elsőfokú bíróság az alperest a felperes által elismert kiadások levonása után fennmaradó vételár megfizetésére kötelezte. A késedelmi kamattal kapcsolatos rendelkezéssel összefüggésben az elsőfokú bíróság utalt arra, hogy a felperes a 2005. március 7-én kelt és március 9-én kézbesített felszólításban hívta fel az alperest a hagyaték kiadására. Mivel igénye jogos volt, az örökös minőségét igazoló okiratokat leveléhez csatolta, olyan késedelme nem volt, ami kizárta volna az ezt követő időszakra az alperes késedelmét. Figyelemmel arra, hogy a felperes követelése pénztartozás megfizetésére irányult, azt az alperes más határidő hiányában a felszólítást követő napon legkésőbb teljesíteni volt köteles. Ennek azonban nem tett eleget, a bírói letét intézményével sem élt, ezért a Ptk. 301. § (1) bekezdése szerint tartozása után köteles a felperesnek késedelmi kamatot is fizetni. Mivel az alperes teljes mértékben pervesztesnek minősül, a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján tartozik a felperesnek perköltséget, azaz ügyvédi munkadíjat fizetni. A felperes költségmentessége, továbbá az alperes illetékmentessége folytán az illetéket az állam viseli.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést. Érvelése szerint a Ptk. 361. § (1) bekezdése úgy fogalmaz, hogy aki másnak a rovására jogalap nélkül jut vagyoni előnyhöz, köteles ezt az előnyt visszatéríteni. Ebből kitűnően a gazdagodó fél annak a félnek köteles kiadni gazdagodását, akinek a rovására gazdagodott, értelemszerűen csak annyit, amennyivel a követeléssel élő féltől származóan gazdagodott. A perben felmerült adatok szerint a beruházók által végzett munkák következtében az ingatlan értéknövekedése az örökös halála után következett be, amelynek értéke a felperest nem illeti meg, mert az részben nem képezte a hagyaték tárgyát és ezzel az alperes nem a felperes, hanem esetlegesen a beruházók rovására gazdagodott. Ennek értéke megállapítására kérte szakértő kirendelését, amelyet az elsőfokú bíróság mellőzött. A kifejtettek alapján kérte, hogy a másodfokú bíróság adjon helyt bizonyítási indítványának. Amennyiben megítélése szerint ez nagy terjedelmű bizonyítás, akkor az elsőfokú

ítélet hatályon kívül helyezését kéri. Ha okfejtését a másodfokú bíróság nem tartaná megalapozottnak, a bíróság a felperesi követelésbe számítsa be a beruházóknak kifizetett 220.269 forintnak a 2000. február 13-i teljesítésétől, az 58.244 forint értékű egyéb költség tekintetében pedig 2004. november 3-tól járó kamatait. Megítélése szerint téves az elsőfokú bíróságnak a kamatkövetelés kezdő időpontját megállapító rendelkezése is. A Ptk. 195. § (2) bekezdése alapján a jóhiszemű birtokos addig nem eshet késedelembe, amíg a birtokot tőle vissza nem követelik, ezért a kamatkövetelés legkorábbi időpontja csak a kereset benyújtásának időpontja lehet. Erre figyelemmel kérte, hogy a másodfokú bíróság a kamatfizetés kezdő időpontját változtassa meg, és azt legkorábban a keresetlevél benyújtásának időpontjában határozza meg. Fellebbezését pontosítva az elsőfokú ítéletet oly módon kérte megváltoztatni, hogy az ítélet tábla az őt terhelő marasztalási összeget 6.921.317 forintra szállítsa le, a kamatkövetelés kezdő időpontját pedig 2006. augusztus hó 7. napjában határozza meg.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és az alperes másodfokú perköltségben való marasztalását kérte.

A fellebbezés részben alapos.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásából kitűnően, azért nem találta elszámolhatónak az alperes javára az örökhagyó halála után végzett beruházások értékét, mert azt nem az alperes tevékenysége eredményezte. Ez az álláspont nem helytálló, továbbá az az érvelés sem, mely szerint az alperes a beruházók igényét ugyan kielégítette, ez azonban nem eredményezi az érvényesített jog „átszállását”. A Ptk. 361. § (1) bekezdése szerint a gazdagodó azt a vagyoni előnyt köteles a jogosultnak megtéríteni, amellyel az ő rovására gazdagodott. Helytálló az alperes fellebbezési érvelése, mely szerint a perbeli ingatlan értéke az örökhagyó halála után végzett beruházások következtében megnövekedett és ezzel az alperes nem a felperes rovására gazdagodott.

A perbeli esetben az ítélet tábla megítélése szerint nincs jelentősége annak a ténynek, hogy az ingatlanon ténylegesen a beruházásokat ki végezte. A beszerzett Pesti Központi Kerületi Bíróság adatai alapján megállapítható, hogy a hagyaték tárgyát képező ingatlanon az örökhagyó halála után B.Á. és házastársa jelentős mértékű beruházásokat végeztek, ami jelentős mértékben növelte az ingatlan forgalmi értékét. Mivel a beruházók jogalap nélkül voltak az ingatlan birtokában, a bíróság kötelezte őket annak kiürítésére, használati díj megfizetésére, továbbá kötelezte az alperest a beruházások költsége és annak késedelmi kamata megtérítésére. A rendelkezésre álló adatok alapján megállapítható, hogy a megítélt használati díj nem fedezte a beruházások teljes költségét, annak beszámításával az alperesnek saját vagyona terhére további 220.269 forintot kellett megfizetnie. Mindezekre tekintettel az ítélet tábla álláspontja szerint az alperes e költséggel arányos értéknövekedéshez ténylegesen ellenszolgáltatás fejében jutott és azzal nem a felperes rovására gazdagodott.

Az alperesi gazdagodás mértékének megállapításához mellőzte az ítéltábla az indítványozott szakértői bizonyítást, mert megítélése szerint ahhoz a Pesti Központi Kerületi Bíróság az ügyben beszerzett szakértői vélemény kellő adatot szolgáltat. A szakértői véleményből kitűnően az ügy elbírálásakor az ingatlan forgalmi értéke 2.350.000 forint volt, amelyből 551.800 forint értéket képviseltek az örökhatályos halálát követően elvégzett beruházások. A beruházások költségeinek egy részét fedezte az ingatlan haszna, a bíróság által megítélt használati díj. Erre tekintettel 220.269 forint volt az a többletérték, amelyet az alperes e költségekből saját vagyona terhére fizetett ki. Ez az összeg a beköltözhető forgalmi érték 9,37 %-ának felel meg. Az ingatlan vételára 9.600.000 forint volt, annak 9,37 %-a 898.560 forint. Ez a kifejtettek alapján az alperes javára számolandó el, mert ezzel nem a felperes rovására gazdagodott.

Ezt meghaladóan az alperes értéknövekedésre vonatkozó hivatkozása alaptalan. Az ellene indított perben kirendelt szakértő véleményéből kitűnően a beruházások értéke a forgalmi érték 23,48 %-át tették ki, tehát az nem érte el az ingatlan $\frac{1}{4}$ részének értékét. Mindezek mellett utal továbbá az ítéltábla arra, hogy a korábbiakban kifejtettek szerint az alperesnek nem a teljes beruházási költséget kellett saját vagyona terhére kifizetnie, mert annak egy részét a használati díj fedezte.

A pontosított fellebbezésben foglaltak alapján megállapítható, hogy az alperes a beruházások költségére kifizetett 220.269 forintot kétszeresen kívánja a felperes terhére elszámolni. A költségek fedezésére hivatkozással ugyanis a vételár $\frac{1}{4}$ részére tartott igényt, ugyanakkor az így csökkentett vételár terhére számolta el újra a 220.269 forintos költséget és annak kamatait is. Ez a számítási mód nem helytálló, mert a beruházásokkal kapcsolatos értéknövekedés magában foglalja az arra kifizetett költséget és az ezt meghaladó rész pedig annak kamata helyett, a természetes értéknövekmény. Erre figyelemmel a 220.269 forintos összeg az alperes javára így módon elszámolást nyert és azt a felperesi követeléssel szemben ismételt költséggént már nem számolhatja fel.

Mindezek alapján a 9.600.000 forintos vételárból levonva a 898.560 forintos beruházással arányos értéknövekedést az alperes a felperes rovására 8.701.440 forint értékkel gazdagodott. Ebből levonásba kell helyezni a Ptk. 363. § (1) bekezdése szerint a felperes által elismert 58.244 forint értékű költséget, ezáltal az alperes a felperes javára 8.643.196 forint vagyoni előny megtérítésére köteles. Alaptalan az alperesi fellebbezés az 58.244 forint költség után érvényesített kamat, továbbá az 5 %-os költségátalány vonatkozásában. Az alperes fellebbezésében nem jelölte meg kamatkövetelésének alapját. Az 5 %-os költségátalány vonatkozásában az elsőfokú bíróság döntése megalapozott, mert annak felmerülését az alperes nem bizonyította.

Az elsőfokú ítéletben foglaltakra figyelemmel külön kiemeli az ítéltábla, hogy az alperesnek a felperesi követelésbe beszámítandó költségigénye nem hagyatéki hitelezői igény. A dologra fordított szükséges költségek megtérítését ugyanis a

gazdagodó az adott jogviszonyra irányadó Ptk. 363. § (1) bekezdése alapján követelheti.

Nem helytálló az elsőfokú bíróságnak a késedelmi kamat kezdő időpontjára vonatkozó döntése és annak indokolása. Ezzel összefüggésben elsődlegesen kiemeli az ítélet, hogy a felperes 2005. március 7. napján kelt levele tartalmára figyelemmel nem hagyaték kiadására vonatkozó felszólítás. Ebben a felperes tájékoztatta az alperest, miszerint csak a közelmúltban értesült az örökhagyó haláláról, csatolta egyedüli örökös minőségét igazoló anyakönyvi kivonatokat, valamint tájékoztatást kért az alperes hitelezői igényéről". A jogosult részéről felszólításnak csak olyan jognyilatkozat minősülhet, amely tartalmából kétségtelenül megállapítható a szolgáltatás teljesítésére vonatkozó felhívás. A felperesi levél ezen követelménynek nem felel meg.

A kifejtettek alapján az ítélet az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint részben megváltoztatta és az alperest terhelő marasztalási összeget 8.643.196 forintra leszállította, a késedelmi kamat kezdő időpontját pedig az alperes kérelmének megfelelően módosította. Ezt meghaladóan a keresetet annak fellebbezett részében elutasította. Tekintettel arra, hogy a marasztalási összeg módosítása folytán változott a felek pervesztessége-pernyertessége aránya, ezért az ítélet az alperest terhelő elsőfokú perköltség összegét is leszállította. Az ítélet egyéb helytálló rendelkezéseit helyben hagyta.

Mivel a másodfokú eljárásban az alperes nagyobb részt lett pervesztes, az ítélet az alperest a Pp. 81. § (1) bekezdése szerint ennek aránya figyelembevételével kötelezte őt a felperes javára másodfokú perköltség megfizetésére. Ez a felperes képviseletével felmerült, mérlegeléssel megállapított, áfát is tartalmazó ügyvédi munkadíj. A felperes költségmentességére, továbbá az alperes illetékmentességére figyelemmel a le nem rótt fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2007. november 15.

Fermanné dr. Polák Zita s.k.,
a tanács elnöke

. Hegedűs Mária s.k.,
előadó bíró

Dr. Puskás Péter s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: