

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Vihart Ágnes pártfogó ügyvéd által képviselt I.rendű felperes neve (I.r. felperes címe) I.r, és II.rendű felperes neve (II.r. felperes címe) II.r. felpereseknek, a személyesen eljár alperes neve (alperes címe) alperes ellen jogalap nélküli gazdagodás megtérítése iránt indult perében a Fejér Megyei Bíróság 2008. szeptember 24. napján kelt 5.P.21.445/2007/46. számú ítéletével szemben, az I., és II.r. felperesek által 47. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

A másodfokú bíróság dr. Vihart Ágnes pártfogó ügyvéd munkadíját 12.000 (azaz tizenkettőezer) forint + 2.400 (azaz kettőezer-négyszáz) forint ÁFA, teljes díját 14.400 (azaz tizennégyezer-négyszáz) forintban állapítja meg, és felhívja a Fővárosi Ítéltábla Gazdasági Hivatalát, hogy a felperesek költségmentességére figyelemmel, a költségmentes ellátmányból a pártfogó ügyvédi díjat utalja ki a pártfogó ügyvéd részére.

A le nem rótt 540.000 (azaz ötszáznegyvenezer) forint kereseti, és 540.000 (azaz ötszáznegyvenezer) fellebbezési illetéket, valamint a 28.800 (azaz huszonnyolcezer-nyolcszáz) forint állam által előlegezett költséget az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az ... helyrajzi szám alatti ingatlan tulajdonosai a felperesek voltak egymás közt 51/100 - 49/100 arányban. 1991. június 25-én a felperesek építési engedélyt kaptak háromszobás, egyszintes családi ház építésére. 1994. február 4-én az építésügyi hatóság ideiglenes használatbavételi engedélyt adott, mert az épület csak részben felelt meg az építési tervnek. Végleges használatbavételi engedély, fennmaradási engedély nem volt, az épületet az ingatlan-nyilvántartásban nem tüntették fel, beépítetlen ingatlanként volt nyilvántartva. A felperesek ellen végrehajtási eljárások

indultak, melyeknek foganatosítása során az önálló bírósági végrehajtó a beépítetlen ingatlan beköltözhető állapot szerinti becsértékét 1.240.000 Ft-ban állapította meg az adó- és értékbizonyítvánnyal egyezően, ami nem tartalmazta az épületet. Az önálló bírósági végrehajtó a becsértéket közölte a felperesekkel is, továbbá a felperesek az árverési hirdetményt is átvették. A 2005. március 10-ei árverésen az alperes vásárolta meg az ingatlant 710.000 Ft-ért, az alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték. 2005. április 6-án a felperesek végrehajtási kifogást nyújtottak be az árverés megsemmisítése iránt azzal, hogy a nagyobbik fiuk építkezni szeretne az ingatlanon. Nem jelezték azonban, hogy felépítmény található azon. A bíróság jogerős végzéssel a végrehajtási kifogást elutasította. A Dunaújvárosi Városi Bíróság 6.P.20.310/2006. szám alatt indult ügyben hozott jogerős ítélettel kötelezte az I.r. felperest az ingatlan kiürítésére. A felperesek családjukkal együtt 2007. május 23-án hagyták el az ingatlant.

Az alperes 2007. november 26-án jogerős építési engedélyt kapott az ingatlanra, a régi épületet 2007. őszén lebontotta. A perben beszerzett 2008. január 6. napján készített szakvélemény az üres telek értékét 2.000.000 Ft-ban, a bontott anyagok értékét 200.000 Ft-ban állapította meg. A szakértői szemle idején a régi ház már nem állt.

Az elsőfokú bíróság elutasította a felpereseknek arra irányuló keresetét, hogy a bíróság kötelezze az alperest a felperesek javára külön-külön 4.500.000-4.500.000 Ft, valamint ezen összeg után 2005. március 10-étől a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamatok, valamint a perköltség megfizetésére. Felhívta a Fejér Megyei Bíróság Gazdasági Hivatalát, hogy pártfogó ügyvéd részére, az ítélet jogerőre emelkedését követően a felperesek költségmentességére tekintettel a költségmentes ellátmányból utaljon ki összesen 14.400 Ft pártfogó ügyvédi munkadíjat.

Az elsőfokú bíróság az ítélet rendelkező részében nem rendelkezett a felperesek költségmentessége folytán le nem rótt kereseti illeték, és az állam által előlegezett költség viseléséről. Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az alperes, mint árverési vevő tulajdonjoga nem a végrehajtást szenvedőtől származik, hanem az árverésen, mint állami kényszeraktuson alapul. Így nem áll fenn jogviszony a tulajdonszerzést illetően a végrehajtási vevő és a korábbi tulajdonos között. A hatósági kényszerintézkedés révén az alperes az ingatlan egészének a tulajdonjogához jutott, figyelemmel a Ptk.95.§ (1) bekezdésében foglalt azon rendelkezésre is, miszerint a tulajdonjog kiterjed mindarra, amely a dologgal olyképpen van tartósan egyesítve, hogy az elválasztott része elpusztulna. Ily módon az alperes megszerezte a felépítmény tulajdonjogát is.

Az elsőfokú bíróság jogi álláspontja az volt, hogy a felperesek a Vht. szabályai alapján érvényesíthették volna a kifogásukat a velük közölt forgalmi érték figyelembe vételével. A felperesek sem a becsérték közlésével, sem az árverési hirdetménnyel kapcsolatos végrehajtói intézkedést nem támadták végrehajtási

kifogással. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint ebből az a következtetés vonható le, hogy a felperesek a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint a Ptk.361.§ (1) bekezdésére alapított igényt sikeresen nem érvényesíthetnek. Eltérő jogi álláspont esetén a Vht. idevágó rendelkezései sérülnének, hiszen a jogszabály kijátszására adna alapot az adósok részéről az, hogy a becsérték megállapítása elleni tizenöt napos határidőt túllépve gyakorlatilag az elévülési időn belül később polgári peres úton bármikor megtámadhatnák az ingatlanárverés eredményét, hivatkozva arra, hogy az ingatlan jóval alacsonyabb áron kelt el a tényleges forgalmi értéknél.

Az elsőfokú bíróság jogi álláspontjára való figyelemmel mellőzte a felpereseknek a kiegészítő szakértői vélemény beszerzésére és további tanúk meghallgatására vonatkozó indítványait.

Miután az elsőfokú bíróság a Ptk. 361.§ (1) bekezdését nem találta alkalmazhatónak, így nem vizsgálta a felperesek által hivatkozott Ptk. 361.§ (2) bekezdése szerinti feltételeket.

Az elsőfokú bíróság az ítélet indokolásában utalt arra, hogy a felperesek költségmentessége folytán le nem rótt illetéket az állam viseli a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14.§ alapján.

Az elsőfokú bíróság a pártfogó ügyvéd díjának megállapításáról és kiutalásáról a 7/2002. (III. 30.) IM rendelet 1.§ (1) és (4) bekezdései alapján határozott.

A felperesek fellebbezésükben az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, keresetüknek való helyt adást kérték, illetve indítványt tettek az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezésére, további tárgyalás tartására, további bizonyítás lefolytatására és új határozat hozatalára kérték utasítani az elsőfokú bíróságot.

A felperesek a fellebbezésükben is hangsúlyozták, hogy a felépítmény nem volt tárgya az árverésnek, az alperesnek a vagyonában beállt értéknövekedést meg kell térítenie. A felépítmény értéke nem szerepelt az ingatlan becsértékében. A felperesek hivatkoztak a BH.1997. évi 400. jogesetben kifejtettekre.

A felperesek hangsúlyozták, hogy az elsőfokú eljárásban szakértői vélemény beszerzését kérték a felépítmény értékére vonatkozóan. Szakértő kirendelésére irányuló indítványukat továbbra is fenntartották azzal, hogy a másodfokú bíróság szerezzon be e körben szakértői véleményt, vagy pedig utasítsa az elsőfokú bíróságot a szakvélemény beszerzésére.

Az alperes az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.

Az elsőfokú bíróság a bizonyítékok okszerű mérlegelésével helyesen állapította meg a tényállást, s az alapján helytálló érdemi döntést hozott.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság jogi indokolását az alábbiak szerint módosítja.

A BH.1997. évi 400. jogesetben kiemelt álláspontként szerepel az, hogy nem adnak jogi lehetőséget a Vht. ingatlanárverésre vonatkozó rendelkezései arra, hogy az adós akár az árverési vevővel, akár az ingatlant átvevő végrehajtást kérővel szemben az ingatlan használatával, illetőleg az azon esetleg elvégzett beruházásokkal összefüggésben, vagy egyébként az ingatlannal kapcsolatban bármiféle olyan igényt érvényesítsen, amely az árverést megelőző időszakra vonatkozik, és amely az ingatlan becsértékében nem jut kifejezésre. Az ilyen igény érvényesítésének ugyanis az egyetlen törvényes módja az, hogy az adós az ingatlan becsértékét vitássá tegye [Ptk.99.§., 120.§. (1) bekezdés, 361.§ (1) és (2) bekezdés, Vht.137.§., 140.§ (2)., (3) bekezdés, 158.§ (1) bekezdés]. E kiemelt jogi álláspont mellett a jogeset indokolása az alábbi álláspontot is tartalmazza: Önmagában az árverés útján történő tulajdonszerzés ténye - ha ennek feltételei egyébként fennállnak - nem zárja ki azt, hogy az új tulajdonos ne tartozna helytállni az ingatlanon a korábbi tulajdonos (vagy esetleg bárki más) által bizonyítottan elvégzett olyan munkálatok folytán előállott értékelkedésért, amelyek az ingatlan vételárában nem tükröződtek. Nem a tulajdonjog árverés útján történt megszerzésének a ténye, hanem az alperesi gazdagodás, illetőleg a gazdagodás visszatérítése tekintetében támasztott törvényes feltételek kétséget kizáró bizonyítottságának a hiánya zárja ki a jogalap nélküli gazdagodásra alapított kereseti kérelem jogszerűségét.

A perbeli esetben az önálló bírósági végrehajtó beépítetlen ingatlant árverezett beköltözhető forgalmi értéken. A becsértékben a felépítmény értéke nem tükröződött. Az elsőfokú bíróság helyesen mutatott rá arra, hogy a becsérték megállapítását tartalmazó végrehajtói intézkedéssel szemben a felperesek végrehajtási kifogással élhettek volna a Vht. 217.§ (1) bekezdésében foglalt szabályok szerint. Ezt a felperesek nem vitásan elmulasztották. Ugyanakkor az árverés ténye önmagában nem zárja ki a jogalap nélküli gazdagodás szabályainak alkalmazását. Erre akkor van lehetőség, ha a végrehajtás során árverés alá vont dolog nem azonos az árverés során értékesített dolog tényleges állapotával. A jogalap nélküli gazdagodás szabályainak alkalmazására tehát lehetőség van akkor, ha az önálló bírósági végrehajtó beépítetlen ingatlant árverez, az ingatlanon azonban lakóépület található. A felperesek helyesen hivatkoztak arra, hogy a felépítmény nem volt tárgya az árverésnek. Így vizsgálni kell azt, hogy az alperes felelőssége fennáll-e a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint, köteles-e a lakóépület értékét, mint vagyonnövekményt, mint vagyoni előnyt a felperesek részére visszatéríteni a Ptk.361.§ (1) bekezdése alapján.

Nem vitás tény, hogy az alperes a lakóépületet lebontotta. A Ptk.361.§ (2) bekezdésében foglalt fő szabály szerint nem köteles visszatéríteni a gazdagodást az, aki attól a követelés előtt elesett. Fennáll a gazdagodás visszatérítésének kötelezettsége akkor a Ptk.361.§ (2) bekezdés értelmében, ha a gazdagodás

alanyának számolnia kellett a visszatérítési kötelezettséggel és felelőssége a gazdagodás megszűnéséért megállapítható, vagy pedig rosszhiszeműen jutott a gazdagodáshoz.

A másodfokú bíróság vizsgálta, hogy az alperes gazdagodás visszatérítési kötelezettsége fennáll-e a Ptk. 361.§ (2) bekezdés a) vagy b) pontja értelmében. A felperesek állították, hogy az alperes az árverést megelőzően tudott arról, hogy az ingatlanon lakóépület áll. Az alperes tagadásával szemben azonban a felperesek állításukat a Pp. 164.§ (1) bekezdése ellenére nem bizonyították. A tanúk vallomásából sem vonható következtetés arra, hogy az alperes az árveréskor tudta, hogy az árverezett ingatlanon felépítmény áll. Életszerű volt az alperes azon előadása, hogy úgy tudta, hogy az árverés tárgya üres ingatlan, mert a perbeli ingatlannal szemközt üres ingatlan állt, s miután az árverési hirdetményben a perbeli ingatlan házszáma nem volt megjelölve és az ingatlan beépítetlenként volt feltüntetve, így nem volt tudomása arról, hogy az árverés tárgyaként szereplő beépítetlen ingatlanon ténylegesen lakóépület áll. Az alperes az ingatlan tulajdonjogát a Ptk.120.§ alapján szerezte meg, és a Ptk. 95.§ (1) bekezdése szerint az ingatlannal együtt megszerezte a felépítmény, mint alkotórész tulajdonjogát is. Az árverésen az alperes nem rosszhiszeműen jutott a gazdagodáshoz a fenti körülményekből következően.

A továbbiakban a másodfokú bíróság vizsgálta, hogy fennáll-e a Ptk.361.§ (2) bekezdés a) pontjában foglalt konjunktív feltétel, miszerint az alperesnek számolnia kellett-e a visszatérítési kötelezettséggel és felelőssége a gazdagodás megszűnéséért megállapítható-e. Az ingatlan kiürítése iránti perben jelen per I.r. felperese (abban a perben alperes) viszontkerestet terjesztett elő jogalap nélküli gazdagodás visszatérítése iránt, azonban a bíróság jogerős végzésével a viszontkeresetet érdemi vizsgálat nélkül elutasította. Az I.r. alperes 2007. július 13. napján terjesztett elő keresetet a jogalap nélküli gazdagodás visszatérítése iránt. A II.r. felperes 2007. október 24-én lépett perbe. Ezen a tárgyaláson az I.r. felperes előadta, hogy az alperes egy-két hónapja lebontotta az épület tetejét és a belső falakat, csak a külső falak állnak. Az alperes 2007. november 19-én szerzett tudomást jelen perről (20. sz. beadvány, a keresetlevél alperes részére történő kézbesítését igazoló tértivevény nem lelhető fel az iratok között). Ebből és az I.r. felperes azon előadásából, hogy az alperes korábban megkezdte az épület bontását, az a következtetés vonható le, hogy az alperes azt megelőzően elesett a vagyoni előnytől, mielőtt a felperesek visszakövetelési igényéről tudomást szerzett. Értékelte a másodfokú bíróság azt is, hogy az alperes az építésügyi hatóságtól azt a tájékoztatást kapta, hogy az épületre vonatkozó dokumentáció az irattárban nem lelhető fel, továbbá az alperest vagyonszerzési illetékfizetési kötelezettség terhelte volna, ha a beépítetlenként megvett ingatlanon az illetéktörvényben meghatározott határidőben nem építi be az építési telket.

A Ptk.363.§ (1) bekezdése értelmében a gazdagodással kapcsolatos vagyoni előnyök visszatérítésére a jogalap nélküli birtoklásra vonatkozó szabályokat (195.§) kell alkalmazni; a visszatérítésre köteles személy a dologra fordított szükséges

költségei megtérítését követelheti. A 363.§ (2) bekezdése szerint, ha a vagyoni előnyt természetben visszaszolgáltatni nem lehet, értékét kell megtéríteni. A Ptk.195.§ (1) bekezdése akként rendelkezik, hogy a birtokos köteles a jogosultnak kiadni a dolog meglévő hasznait, kivéve, ha ellenszolgáltatás fejében jutott birtokához és jóhiszemű volt. A Ptk. 195.§ (2) bekezdése szerint a jóhiszemű birtokos az addig terjedő időre, amíg a birtokot tőle a jegyző, illetve a bíróság előtt vissza nem követelik, a hasznokért és a károkért nem felelős. A visszakövetelés idejétől kezdve - ha nem volt nyilvánvalóan rosszhiszemű - felelősségére az általános szabályok, a használat és a hasznok szedésére vonatkozó jogára pedig a felelős őrzés szabályi az irányadók. A Ptk. 195.§ (3) bekezdése alapján a rosszhiszemű birtokos köteles megfizetni azoknak a hasznoknak az értékét, amelyeket elfogyasztott, vagy beszedni elmulasztott, továbbá felelős a dologban bekövetkezett mindazokért a károkért, amelyek a jogosultnál nem következtek volna be.

Az alperes a jogalap nélküli gazdagodás visszakövetelése iránti keresetről a bontást megelőzően nem szerzett tudomást, a lakóépület értékének megtérítési kötelezettségével tehát nem kellett számolnia a bontás megkezdésekor. Ugyanakkor az alperest a tulajdonjogból fakadó jogosítványként megillette az a jog, hogy a lakóépületet lebontsa és azon új lakóépületet emeljen.

A Ptk. 195.§ (2) bekezdése értelmében az alperes mindaddig, amíg tőle bíróság előtt a vagyoni előnyt nem követelték, nem volt felelőssé tehető a hasznokért és a károkért.

A másodfokú bíróság értékelte azt is, hogy a felperesek többszörös mulasztása vezetett arra, hogy a végrehajtás során az ingatlant beépítetlen állapotban értékesítették. A felperesek nem szereztek be végleges használatbavételi engedélyt, illetve fennmaradási engedélyt, nem intézkedtek az iránt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban az épületet feltüntessék, a becsérték megállapításával szemben végrehajtási kifogást nem nyújtottak be, az árverési hirdetménnyel kapcsolatos végrehajtói intézkedéssel szemben sem terjesztettek elő végrehajtási kifogást, az árverés kapcsán előterjesztett végrehajtási kifogásban is csak arra hivatkoztak, hogy nagyobbik gyermekük az ingatlanon építkezni akar.

A 2005. március 10-ei árveréshez képest végrehajtás keretében 2007. május 23. napján hagyták el az ingatlant és csupán 2007. július 13-án terjesztette elő az I.r. felperes jogalap nélküli gazdagodás visszakövetelése iránti keresetet. A felperesek tehát igényük érvényesítése kapcsán sorozatosan mulasztottak, illetve késlekedtek, ugyanakkor az alperesnek a tulajdonjogból fakadó jogosítványként a vagyoni előny visszakövetelését megelőzően megillette az a jog, hogy a számára nem megfelelő állapotú épületet lebontsa annak érdekében is, hogy az illetékmentesség kedvezményétől ne essen el.

Emellett a másodfokú bíróság figyelemmel volt arra is, hogy az alperes előadását tanúvallomások támasztják alá a vonatkozásban, hogy több ízben felhívta az

alpereseket arra, hogy az épületet bontsák el, felajánlotta a felperesek részére az ingatlan megvásárlásának a lehetőségét is, továbbá felhívta őket arra is, hogy a bontott anyagokat szállítsák el. A felperesek ugyan tagadták e felhívások megtörténtét, az alperes előadását ugyanakkor az I.r. felperes édesanyja és testvére tanúvallomásában alátámasztotta.

A felperesek nem bizonyították a perben, hogy az alperesnek az építési anyagok értékesítéséből haszna keletkezett volna. Az alperes vitatta, hogy a harmadik személyek által elvitt bontási anyagokért pénzt kapott volna, másrészt az alperesnek a bontás kapcsán költségei merültek fel, így a bontási anyagok tekintetében sem állapítható meg az, hogy az alperesnek vagyoni előnye keletkezett volna.

Az alperesnek a bontás megkezdése előtt nem kellett számolnia a visszatérítési kötelezettséggel és a gazdagodás megszűnéséért való felelőssége sem állapítható meg, így az alperes vagyoni előny megtérítésére nem kötelezhető.

A másodfokú bíróság a fent kifejtett indokbéli módosításokkal a Pp.253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét.

A másodfokú bíróság a pártfogó ügyvéd munkadíjának megállapításáról a 7/2002. (III. 30.) IM rendeletben foglalt szabályokra figyelemmel határozott.

A felperesek költségmentessége folytán le nem rótt kereseti és fellebbezési illetéket, valamint az állam által előlegezett költségeket az állam viseli a Pp.84.§ (1) bekezdésére és a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13.§ (1) bekezdésére, és 14.§-ára figyelemmel.

A Pp. 253.§ (3) bekezdése alapján a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének rendelkező részéből kimaradt, a felperesek költségmentessége folytán le nem rótt kereseti illeték és állam által előlegezett költség viselése tárgyában is határozott.

, 2009. január 23.

. Kovács László s.k.
a tanács elnöke

Dr. Pestovics Ilona s.k.
előadó bíró

Dr. Hegedűs Mária s.k.
bíró

A kiadmány hitel  l:

tisztviselő