

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Gámenczy Anna ügyvéd (1123 Budapest, Alkotás utca 11.szám I.em.) által képviselt felperesnek, a Biczi és Tuzson Ügyvédi Iroda (1088 Budapest, Rákóczi út. 11. III/em.1. szám, ügyintéző: dr. Tuzson Bence Balázs ügyvéd) által képviselt alperes ellen jogalap nélküli gazdagodás megtérítése iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2007. február 23-án kelt 30.G.41.506/2004/15. számú ítélete ellen a felperes részéről 16. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 100.000 (Egyszázezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást az alábbiak szerint egészíti ki:

A felperes 1987. december 14-én a Budapest Főváros V. kerületi Tanács VB. Műszaki Osztályától a Budapest ..szám alatti, .. hrsz-ú ingatlanra üdülőszálló építése céljából területfelhasználási engedélyt kapott. 1988. március 30-án az V. kerületi Tanács VB. Igazgatási Osztálya az ingatlant erre a célra kiutalta a felperes részére és a Fővárosi V. kerületi Ingatlankezelő Vállalat 1988. április 15-én bérleti szerződést kötött a felperessel. A telken szerelőműhely, raktár, szociális helyiségek, porta és iroda volt található. A felperes megkezdte az üdülőszálló építéséhez szükséges műszaki előkészületeket, az engedélyek beszerzését, továbbá bontási és egyéb munkálatokat is végzett.

A felperes a szállodaépítést saját erőből már nem tudta volna megvalósítani, ezért 1990. január 2-án a .. Kft-vel, az ..Rt-vel, valamint a ..Vállalattal a .. Részvénytársaság megalapítása érdekében aláírta a részvénytársaság létesítő okiratát. A létesítő okirat I. számú melléklete szerint a felperes a 10.000.000 forint alaptőkébe 1.000.000 forint készpénzt és 2.000.000 forint értékű nem pénzbeli hozzájárulást szolgáltatott, amelynek keretében az üdülőszálló felépítésére érvényes építési engedélyt és a már elvégzett előkészítő tevékenység eredményét bocsátotta a részvénytársaság rendelkezésére. A felperes által szolgáltatott nem pénzbeli hozzájárulás megállapítása során a részvényesek nem vették figyelembe a felperes által a Budapest .. szám alatti ingatlanon már elvégzett beruházás értékét, amely túlnyomórészt bontási és földmunkálatokból tevődött össze. A .. Részvénytársaság cégbejegyzése 1990. augusztus 13-án megtörtént.

A felperes bérleti jogviszonya a perbeli ingatlanra vonatkozóan 1991. nyarán megszűnt. 1991. augusztus 7-én a felperes hozzájárulásával az ingatlanra vonatkozóan - jogutódlás címén, szállodaépítés céljára - a .. Részvénytársaság szerzett használati jogot, amelynek alapján vele bérleti szerződést kötöttek. A felperes a bérleti szerződésének megszűnésekor a bérbeadónál, illetve az alperesnél a beruházásainak megtérítésére vonatkozó igényt nem jelentette be.

A .. Részvénytársaság 1991. december 12-én megtartott rendkívüli közgyűlésén a felperes az elvégzett beruházásait 59.720.000 forint értékben nem pénzbeli hozzájárulásként a részvénytársaság rendelkezésére kívánta bocsátani alaptőke emelés keretében. Az alaptőke emelés azonban megghiúsult, a 10.000.000 forint összegű alaptőkéből a felperes részesedése az alapításkorinak megfelelő maradt. Figyelemmel arra, hogy a .. Részvénytársaság részvényesei az elhatározott tőkeemelést nem hajtották végre, az üdülőszálló beruházása megghiúsult, és a .. Részvénytársaság felajánlotta az alperesnek, hogy az ingatlant visszaadja, de igényt tartott az értéknövelő beruházások ellenértékére, amelynek összegét 130.000.000 forintban jelölte meg. Az alperes a bérleti szerződést 1997. július 30-án felmondta.

Az alperes képviselő testülete 1997. június 17-én hozott 857/1997.(VI.17.) határozatában a az elvégzett értéknövelő beruházások értékét szakértői vélemény alapján 5.300.000 forintban elismerte azzal, hogy ezt az összeget a bérlő részére az ingatlan visszaadásakor kell megfizetnie az alperesnek. A szakértői véleményben foglalt tételek megegyeztek a felperes által a részvénytársaságnak a tőkeemeléshez készült apportlistáján feltüntetett tételek egy részével, ezek között szerepelt - többek között - a tervdokumentáció elkészítése, a bontási munka, a pincetömb kiemelése stb.. Az alperes és a bérlő között az ingatlan visszaadása és a beruházások értéke kérdésében megegyezés nem jött létre.

A felperes első ízben 1997. szeptemberében jelezte az alperesnek, hogy az elismert értéknövelő beruházások megtérítése nem a .. Részvénytársaságot, hanem a felperest illeti meg, mert az értéknövelő beruházások már a részvénytársaság megalapítását megelőzően megtörténtek és a beruházásokat a felperes hajtotta

vége a kisbefektetői pénzből. A felperes ezt követően jogi képviselője útján az alperessel folyamatos levelezésben állt. Az alperes a követelés elévülésére hivatkozott. Emellett az alperesnek az volt az álláspontja, hogy a felperessel nem áll jogviszonyban, a megtérítendő összeg a bérlőt, a .. Részvénytársaságot illeti, a felperes az igényét a részvénytársasággal szemben érvényesítheti.

A .. Részvénytársaságot a Fővárosi Bíróság 24.Fpk.01-03-000631/12. számú végzésével egyszerűsített felszámolás keretében megszüntette. A végzés 2004. július 10-én emelkedett jogerőre. A részvénytársaság részére az alperes részéről kifizetés nem történt.

A felperes a 2004. november 3-án benyújtott keresetében a Ptk. 339. §-ára alapítottnan kérte az alperes kötelezését 5.300.000 forint tőke és annak 1997. június 17-től járó törvényes kamatainak kártérítés jogcímén történő megfizetésére. Álláspontja szerint az alperesi önkormányzat döntése jogellenes volt, az önkormányzat nem úgy járt el, ahogy az tőle elvárható lett volna és ezzel a felperesnek jogellenesen kárt okozott. Az önkormányzat döntésének jogellenessége abban áll, hogy az ingatlan visszaadásához kötötte az általa is elismert 5.300.000 forint értékű beruházás megtérítését. A felperes azonban nem volt az ingatlan birtokában, így nem volt lehetősége az ingatlan önkormányzatnak történő visszaadására, és ezáltal elesett az értéknövelő beruházásai értékének megtérítésétől. A felperes véleménye szerint az önkormányzatnak az értéknövelő beruházások értékét közvetlenül a felperesnek kellett volna kifizetnie, mivel az alperes tisztában volt azzal, hogy az értéknövelő beruházást nem a bérelő, a .. Részvénytársaság, hanem a felperes hajtotta végre. A felperes másodlagosan azt adta elő, hogy a beruházások alperes által is elismert értékének megtérítése nem történt meg, az alperes jogalap nélkül gazdagodott a felperes rovására, így a Ptk. 361. § (1) bekezdése alapján köteles ezt az előnyt visszatéríteni. A Ptk. 363. § (2) bekezdése szerint ha a vagyoni előnyt természetben visszaszolgáltatni nem lehet, értékét kell megtéríteni.

A felperes a keresetében az alperes elévülési kifogására előadta, hogy álláspontja szerint a követelése nem évült el, mert ha a követelést a jogosult menthető okból nem tudja érvényesíteni, a Ptk. 326. § (2) bekezdése értelmében az akadály megszűnésétől számított egy éven belül a követelés akkor is érvényesíthető, ha az elévülési idő már eltelt. Emellett a Ptk. 327. § (1) bekezdése szerint a követelés teljesítésére irányuló írásbeli felszólítás, illetve a tartozásnak a kötelezett részéről való elismerése megszakítja az elévülést. A felperes már 1997. június 17-én az alpereshez fordult, ezt követően folyamatosan levelezésben állt az alperessel, e levelek pedig az elévülést félbeszakították. Emellett megállapítható az is, hogy a felperes menthető okból nem tudta érvényesíteni az igényét az alperessel szemben, hiszen részvényese volt a bérelőnek és az volt a közös érdek, hogy a szálloda felépítése érdekében a beruházásait elsősorban a bérelő részvénytársaság vegye át és fizesse ki. A részvénytársaság felszámolási eljárásának megindítása tette lehetetlenné, hogy az értéknövelő beruházások a részvénytársaság részéről megtérítésre kerüljenek. A felperes a Ptk. 301. § (1) bekezdésére alapítottnan

kamatfizetési igényt is előterjesztett azzal, hogy azt az 1997. június 17-i képviselő testületi döntéstől érvényesíti az alperessel szemben.

Az alperes az ellenkérelmében elsődlegesen a felperesi követelés elévülésére hivatkozott mind a kártérítés, mind a jogalap nélküli gazdagodás jogcímét illetően. Előadta, hogy a felperes által csatolt kimutatások és számlák szerint a beruházások az 1988. július 11-e és 1991. február 28-a közötti időszakra vonatkoznak. A felperes első igénybejelentése az önkormányzathoz 1997-ben történt, tehát jóval az elévülési időt követően. Abban az esetben is, ha a felperesi keresetben foglalt igény megalapozott lenne, az időközben elévült, és ugyanígy elévült a jogalap nélküli gazdagodás megtérítésére vonatkozó igény is. Álláspontja szerint az elévülés megszakadása szóba sem jöhet, hiszen a felperes első jelentkezése már az elévülési időt követően történt. Az alperes véleménye szerint a felperes a beruházásainak megtérítését a bérleti jogviszonya megszűnésekor követelhetette volna. Ebben a körben nem a beruházások értékére általában, hanem azon beruházások megtérítésére tarthatott volna igényt, amelyek ténylegesen értéknövelő beruházások voltak és az ingatlan értékét növelték ahhoz képest, ahogy azt a bérleti jogviszony keletkezésekor a bérlő birtokba kapta. Az értéknövelő beruházások megtérítésére a felperes a bérbeadóval kötött, erre irányuló megállapodás esetében lett volna jogosult, ilyen megállapodás azonban nem volt.

Az alperes álláspontja szerint az önkormányzat nincs elismerésben a felperessel szemben az 5.300.000 forint összegre vonatkozóan sem, mivel ennek az összegnek a meghatározása a .. Részvénytársasággal való tárgyalások során történt meg, és kifejezetten az volt a kifizetés feltétele, hogy az ingatlant a .. Részvénytársaság az alperes birtokába visszaadja, azonban erre nem került sor. Ha az ingatlan visszaadása megtörtént volna, a megállapított összeget az alperes akkor is a bérlőnek fizette volna ki. A felperes kártérítési igénye is megalapozatlan, mivel az alperes magatartása nem volt jogellenes, a felperes nem is jelölte meg, hogy álláspontja szerint miben áll az alperesi magatartás jogellenessége és azt sem, hogy milyen okozati összefüggés van a felperesi károsodás és az alperesi magatartás között.

A Fővárosi Bíróság a 30.G.41.506/2004/15. számú ítéletével a felperes keresetét elutasította. Ítéletét azzal indokolta, hogy az ingatlan bérlője a .. Részvénytársaság volt, így az értéknövelő beruházások megtérítésére a bérleti jogviszony megszűnésekor e cég tarthatott volna igényt az alperes által elismert 5.300.000 forint összegben. A felperes az elszámolási igényét a részvénytársasággal szemben terjeszthetné elő, mert az alperessel nincs jogviszonyban. Az elsőfokú bíróság a pervesztes felperest kötelezte az elsőfokú eljárás költségeinek az alperes részére történő megfizetésére.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes fellebbezést nyújtott be, amelyben az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a keresetének való helytadást, valamint az alperes perköltség viselésére kötelezését kérte. Véleménye szerint az elsőfokú bíróság a tényállást hiányosan állapította meg és tévesen vonta le a jogi

következtetéseket is. Megismételte az elsőfokú eljárásban már előadott azt az álláspontját, hogy az 5.300.000 forint alperes által is elismert értéknövelő beruházási összeg a felperest illeti meg, ugyanis a beruházásai nem kerültek a részvénytársaság tulajdonába és a bérleti jogviszonya megszűnésekor az alperessel nem számolt el. Előadta, hogy a jogutód bérlő, a .. Részvénytársaság semmilyen munkát, beruházást nem végzett az ingatlanon. A .. Részvénytársaság bérleti jogviszonyának megszűnésére vonatkozó tárgyalások során az alperes szakértői véleményt készíttetett, ebben a szakértői véleményben a szakértő a felperes által a megghiúsult tőkeemeléshez csatolt apportlista figyelembevételével határozta meg az értéknövelő beruházások értékét 5.301.920 forintban, amelynek megfelelően hozta meg a képviselő testület a határozatát, amely szerint a bérleti jogviszony megszűnése esetén 5.300.000 forint értéknövelő beruházási ellenértéket fizet meg a bérlőnek. Az ingatlan 1997. augusztus 24-től, a felmondási idő lejártával jogilag a bérbeadó részére visszaadásra került. Ennek időpontjától volt esedékes az 5.300.000 forint értéknövelő beruházás kifizetése, amely a mai napig nem történt meg. A részvénytársaság nem tartozott a felperesnek az értéknövelő beruházások összegével, mivel azok nem kerültek a részvénytársaság vagyonába. Ebből következően az elszámolási igényt a felperes nem érvényesíthetett volna a .. Részvénytársasággal szemben. Az elvégzett beruházásokra vonatkozó felperesi igény nem szállt át automatikusan a részvénytársaságra. Ezt az ellenértéket kizárólag az ingatlan tulajdonosától, az alperestől követelheti a felperes, mivel az ő tulajdonában álló ingatlan értéke növekedett. Ezek az értéknövelő beruházások jelenleg is növelik az alperes tulajdonában álló perbeli ingatlan értékét.

A felperes a fellebbezésében a jogalap nélküli gazdagodás megtérítésére vonatkozó igényét tartotta fenn. Megismételte, hogy az alperes jogalap nélkül gazdagodott a felperes rovására. Egyrészt azért, mert megakadályozta, hogy az értéknövelő beruházások ellenértéke a részvénytársaság vagyonába kerüljön, amelyből azután azt a felperes jogszerűen követelhetette volna, másrészt azért, mert a bérleti szerződés megszűnésekor, 1991. augusztus 1-én a felperessel nem számolt el. A felperes álláspontja szerint egészen 1997-ig menthető okból nem követelte a beruházásai ellenértékét, mert arra számított, hogy a tervezett üdülőszálloda felépül és így a beruházásai megtérülnek.

Az alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és perköltségben marasztalását kérte. Ismételten felhívta a figyelmet a felperesi követelés elévülésére, amelyet már az elsőfokú eljárásban is előadott.

A fellebbezés megalapozatlan.

A peres felek között a Budapest, .. szám alatti ingatlanra vonatkozóan bérleti szerződés állt fenn, amely a felperes előadása szerint is 1991. augusztus elején megszűnt. A felek egyezően adták azt elő, hogy 1991. augusztus 7-től a ..

Részvénytársaság volt az ingatlan bérlője. A felperes a bérbeadótól a bérleti jogviszonya megszűnésekor az általa elvégzett beruházások értékének megtérítését nem kérte, a beruházások megtérítésére vonatkozó igényét csak 1997-ben jelentette be az alperesnek. Az alperes mind a pert megelőző levelezés során, mind a per során a felperes mindkét jogalapon előterjesztett kereseti kérelme vonatkozásában elévülésre hivatkozott.

A Pp. 140. § (1) bekezdése értelmében a per érdemi tárgyalását megelőzően az elsőfokú bíróságnak lehetőség szerint az eljárási akadályok fennállását kell megvizsgálnia, ha az alperes ellenkérelme erre irányul. A jelen ügyben az elsőfokú bíróság az alperes elévülési kifogásával nem foglalkozott, a felperes keresetét más okból utasította el.

A Ptk. 324. § (1) bekezdése szerint a követelések 5 év alatt elévülnek, ha jogszabály másként nem rendelkezik.

A Ptk. 325. § (1) bekezdése értelmében az elévült követelést bírósági úton érvényesíteni nem lehet.

A Ptk. 326. § (1) bekezdése úgy rendelkezik, hogy az elévülés akkor kezdődik, amikor a követelés esedékessé vált.

A felperes követelése a bérleti jogviszonya megszűnésekor, 1991. augusztus elején esedékessé vált, tehát a felperesnek legkésőbb 1996. augusztusában érvényesítenie kellett volna a követelését az alperessel szemben. A felperesi igénybejelentésre azonban nem vitásan csak 1997. szeptemberében került sor. A jogalap nélküli gazdagodás megtérítésére irányuló igény kötelmi jellegű követelésnek minősül, így a felperes követelése az 5 év elteltére figyelemmel elévült.

A felperes a fellebbezésében hivatkozott arra, hogy a követelését menthető okból nem tudta érvényesíteni. Menthető okként azt jelölte meg, hogy 1997-ig joggal számított arra, hogy az üdülőszálló felépítése megvalósul az általa is létrehozott .. Részvénytársaság tevékenysége által, és így a beruházásai meg fognak térülni.

A Ptk. 326. § (2) bekezdése szerint, ha a követelést a jogosult menthető okból nem tudja érvényesíteni, az akadály megszűnésétől számított 1 éven belül - egy éves vagy ennél rövidebb elévülési idő esetében pedig 3 hónapon belül - a követelés akkor is érvényesíthető, ha az elévülési idő már eltelt, vagy abból egy évnél, illetőleg 3 hónapnál kevesebb van hátra. Ezt a rendelkezést kell alkalmazni akkor is, ha a jogosult a lejárát után a teljesítésre halasztást adott.

A kialakult ítélkezési gyakorlat szerint az a tény, hogy az igényérvényesítő fél téves feltevése miatt arra számít, hogy igénye valamely más forrásból megtérül, nem minősül olyan menthető oknak, amelyet az igényérvényesítés akadályának lehetne minősíteni.

A felperes arra is utalt a fellebbezésében, hogy az alpereshez intézett a teljesítésre irányuló írásbeli felszólításával az elévülési idő folyása megszakadt.

A Ptk. 327. § (1) bekezdése szerint a követelés teljesítésére irányuló írásbeli felszólítás, a követelés bírósági úton való érvényesítése, továbbá megegyezéssel való módosítása - ideértve az egyezséget is -, végül a tartozásnak a kötelezett részéről való elismerése megszakítja az elévülést.

Az iratokból egyértelműen megállapítható, hogy a felperes az alpereshez a követelése teljesítésére vonatkozó első írásbeli felszólítását 1997. szeptemberében intézte, az 5 éves elévülési idő pedig már 1996-ban eltelt. Az elévülés megszakítására az írásbeli felszólítás csak akkor szolgálhat, ha az elévülési idő még nem járt le.

A kifejtettekre tekintettel a Fővárosi Ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletét - eltérő indokokkal - a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta, és a 239. §-a értelmében alkalmazandó 78. § (1) bekezdése szerint kötelezte a pervesztes felperest az alperes másodfokú perköltségének megfizetésére, amelynek összegét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdésének alkalmazásával határozta meg, azzal, hogy az ügyvédi munkadíj az általános forgalmi adót is tartalmazza.

Budapest, 2007. október 3.
. Koday Zsuzsanna sk.
a tanács elnöke

Tamáné dr. Nagy Erzsébet sk.
sk.
előadó bíró

Dr. Molnár József

bíró

A kiadmány hitelül:
bírósági tisztviselő