



Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma: 7.Pf.20.027/2024/7/II.

A felperes:

Felperes1 (felperes címe)

A felperes képviselője:

Dr. Bölcskei Zsolt Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Bölcskei Zsolt ügyvéd; ügyvédi iroda címe)

Az alperesek:

Alperes1 I. rendű (Cím3)

Alperes2 II. rendű (Cím3)

Alperes3 III. rendű (III. rendű alperes címe)

Az I-III. rendű alperesek képviselője:

Dr. Szemethy Zoltán ügyvéd (1 ügyvéd címe1)

A per tárgya: tulajdonjog megállapítása

Az elsőfokú bíróság: Budapest Környéki Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 4.P.20.548/2022/28.

A fellebbezést benyújtó fél: felperes

Ítélet

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az I-III. rendű alperesnek egyetemlegesen 100.000 (Százezer) forint plusz áfa összegű másodfokú perköltséget, valamint e határozat jogerőre emelkedésétől számított 60 napon belül 1.387.000 (Egymillió-háromszáznyolcvanhétezer) forint fellebbezési illetéket az állami adó- és vámhatóság 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételei számlájára.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

[1] A releváns tényállás szerint a felperes mint kötelezett (eltartó) 2005. január 23. napján életjáradéki szerződést (a továbbiakban: életjáradéki szerződés) kötött az I. rendű alperes jogelődjével mint jogosulttal (eltartottal), aki a cím alatt lévő szám helyrajzi számú családi házas (perbeli) ingatlan 12/18 tulajdoni hányadát (a továbbiakban: ingatlan) átruházta a felperesre; a felperes tulajdonjogát 2005. március 9-i hatállyal jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba.

[2] A Járásbíróság¹ az 5.P.21.337/2015. számú perben (a továbbiakban: életjáradéki per) 2016. július 5. napján 31. sorszám alatt meghozott – 2016. szeptember 27-én jogerőre emelkedett – ítéletével megszüntette az életjáradéki szerződést, kötelezte az I. rendű alperes jogelődjét, hogy fizessen meg a felperesnek 3.044.639 forintot, és felhívta a Földhivatal Földhivatali Osztályát, hogy az ítélet jogerőre emelkedését és a fenti összeg megfizetésének igazolását követően intézkedjen a felperes tulajdonjogának törléséről és az I. rendű alperes jogelődje tulajdonjogának egyidejű bejegyzéséről. Ítéletének indokolása szerint a felperes (az életjáradéki perben I. rendű alperes) nem adta elő pontosan és nem bizonyította az ingatlanra történt ráfordításait, ezért nem volt lehetőség a visszafizetni rendelt életjáradék összegének az emelésére.

[3] Az I. rendű alperes jogelődje a 2016. november 5-én kötött öröklési szerződésben kizárólagos örökösévé nevezte az I. rendű alperest a halálának időpontjában tulajdonában lévő valamennyi ingó és ingatlan vagyonára nézve. Az I. rendű alperes jogelődje 2016. december 31. napján elhunyt; az életjáradéki perben a bíróság megállapította, hogy az I. rendű alperes a jogutódja. Az I. rendű alperes tulajdonjogát 2020. december 23-i hatállyal jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba.

[4] Az I. rendű alperes az Járásbíróság 2 5.P.20.701/2021. számon pert indított a felperessel szemben az ingatlan kiürítése iránt, amely eljárás a jelen per elbírálásáig felfüggesztésre került.

[5] Az életjáradéki szerződés fennállása alatt a felperes átmenetileg az ingatlanban lakott, ami az I. rendű alperes halálát követően üresen állt. A felperes 2018 elején visszaköltözött az ingatlanba, és azt azóta is birtokban tartja. Az ingatlan általa lakott részén a felperes 2018-ban több, annak állapotát és használati feltételeit javító építési munkát végzett.

[6] A felperes keresetében elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy ráépítés jogcímén megszerezte az ingatlan I. rendű alperes tulajdonaként nyilvántartott 12/18 hányadát; igényt tartott tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére, és ennek ténylegére kérte kötelezni az I-III. rendű alpereseket. Eshetőlegesen érvényesített másodlagos keresetében jogalap nélküli gazdagodás jogcímén 17.340.000 forint megfizetésére kérte kötelezni az I. rendű alperest.

[7] Másodlagos keresetét a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:579. § (1) bekezdésére és 6:580. §-ára alapította. Előadta, hogy a BDT2012. 2823. számú eseti döntés szerint a gazdagodás visszatérítése a jogalap nélküli vagyoni előny visszatérítését jelenti, ezért a kivitelezéssel kapcsolatban felmerült költség közömbös. Az I. rendű alperesnél jelentkező vagyoni előny az ingatlan beruházások előtti 33.660.000 forintos és a jelenlegi 51.000.000 forintos forgalmi értéke közötti különbözetként jelentkező 17.340.000 forint.

[8] Az I-III. rendű alperesek ellenkérelmükben az elsődleges és másodlagos kereset elutasítását, valamint a felperes perköltségben való marasztalását kérték.

[9] Védekezésük szerint a felperes által megjelölt építési munkák az állag megóvásához és fenntartáshoz voltak szükségesek, és kizárólag a felperes érdekeit szolgálták. Hangsúlyozták: a munkálatok befejezése óta az ingatlant a felperes családja használja, a természetes elhasználódás csökkentette annak forgalmi értékét, ezért a jogalap nélküli gazdagodásra alapított megtérítési igény teljes egészében alaptalan.

[10] Az elsőfokú bíróság ítéletével elutasította a keresetet, és kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I-III. rendű alpereseknek egyetemlegesen 1.008.000 forint plusz áfa összegű ügyvédi munkadíjból álló perköltséget; az állami adó- és vámhatóság illetékbevételi számlájára 1.500.000 forint kereseti illetéket; valamint 486.250 forint állam által előlegezett szakértői díjat. Rögzítette, hogy egyebekben a felek maguk viselik a perrel felmerült költségeiket.

[11] Döntésének indokolása szerint az elsődleges keresetet azért találta megalapozatlannak, mert a 2010. évi munkálatokat a felperes még az életjáradéki szerződés

fennállása alatt végezte; sem ezek, sem a későbbi munkálatok nem érintették az ingatlan szerkezetét, ezért azok nem tulajdonjog keletkeztetőek.

[12] A másodlagos keresetet illetően kifejtette: a 2010. évi beruházásai megtérítése iránti igényét a felperes az életjáradéki perben érvényesíthette volna, amit elmulasztott. Ezt utóbb, más eljárásban, jogalap nélküli gazdagodás címén nem érvényesítheti.

[13] A 2018. évi beruházásokkal kapcsolatban a BDT2012. 2768. számon közzétett eseti döntés II. pontjára utalva kifejtette: amennyiben a hatóság nem adja meg a fennmaradási engedélyt a ráépítésre, úgy a felek közötti elszámolásra a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint kerülhet sor. Hivatkozott a Ptk. 6:579. § (1) és (2) bekezdéseire és a Kúria Pfv.20.136/2022/9. számú határozatára, melyben a Kúria rámutatott: a jogalap nélküli gazdagodás visszatérítése iránti igény akkor esedékes, amikor a bérlő az ingatlant a bérbeadó birtokába visszaadja. Mindaddig az ingatlant kizárólagosan birtokló beruházó élvezi az elvégzett beruházások előnyeit, ezért a tulajdonos jogalap nélküli gazdagodása csak akkor állapítható meg, ha az ingatlan birtokát visszakapja.

[14] A felperes a 2018. évi beköltözése óta folyamatosan birtokban tartja az ingatlant; erre tekintettel a jogalap nélküli gazdagodás megtérítése iránti másodlagos igénye mindaddig nem válik esedékessé, amíg a beruházások előnyeit kizárólag ő és a családja élvezi. A felperes jogosultsága akkor nyílik meg az igényérvényesítésre, ha kikerül az ingatlan a birtokából. Figyelembe kell venni a beruházások természetes elhasználódását is, ami befolyásolja a birtok visszaszerzésekor a gazdagodás értékét. Erre tekintettel az idő előtti másodlagos keresetet is elutasította.

[15] A polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 83. § (1) bekezdése és a 102. § (1) bekezdése alapján a pervesztes felperest kötelezte az I-III. rendű alperesek ügyvédi munkadíjból álló perköltsége, valamint a személyes költségfeljegyzési joga folytán meg nem fizetett kereseti illeték és az állam által előlegezett szakértői költség megfizetésére.

[16] Az elsőfokú bíróság ítélete ellen bejelentett fellebbezésében a felperes elsődlegesen annak megváltoztatását és másodlagos keresetének teljesítését kérte. Másodlagos fellebbezési kérelme az elsőfokú ítélet másodlagos keresettel kapcsolatos részének a hatályon kívül helyezésére irányult. Harmadlagosan a szakértői díj megfizetése alóli mentesítését kérte. Igényt tartott az I. rendű alperes részéről az első- és másodfokú perköltségei megtérítésére.

[17] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tévesen helyezkedett arra az álláspontra, hogy idő előtti a másodlagos keresete. A jogalap nélküli gazdagodás megtérítése iránti igényének érvényesíthetősége az I. rendű alperes tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével nyílt meg, az nem köthető a birtokátruházás időpontjához. Az I. rendű alperes tulajdonjoga 2021. január 11-én került bejegyzésre, ezért a birtokhelyzettől függetlenül jogszerűen és időszerűen terjesztette elő a másodlagos keresetet. Rámutatott: az elsőfokú bíróság által iránymutatónak tekintett Kúriai határozat haszonbérleti jogviszonyból származó elszámolási vita ügyében született, míg a perbeli jogvita tárgya az ingatlan tulajdonjogának megállapítása. Beruházásait jóhiszeműen, tulajdonosi minőségben valósította meg, azok a

tulajdonosként immár bejegyzett I. rendű alperes vagyonát gyarapítják, így a hivatkozott eseti döntés nem lehet az elutasítás alapja.

[18] Amennyiben elsődleges fellebbezési kérelmét nem tartja megalapozottnak a másodfokú bíróság, úgy az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése szükséges, mert a jogalap nélküli gazdagodás tényállási elemei fennállnak, melyet az elsőfokú bíróságnak vizsgálnia kellett volna.

[19] A ráterhelt szakértői költséggel kapcsolatban előadta: a szakvéleménynek nem volt relevanciája a perben, az ítélet meghozatala során nem került felhasználásra, mert a keresetről jogkérdések alapján döntött az elsőfokú bíróság.

[20] Perköltségének megállapítását a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet (a továbbiakban: Ükr.) 3. § (2) bekezdés a) pontja alapján kérte arra figyelemmel, hogy jogi képviselője áfa körbe tartozik.

[21] Fellebbezési ellenkérelmében az I. rendű alperes az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltségben marasztalását kérte.

[22] Kifejtette: az elsőfokú bíróság helyesen tette, hogy nem tért el a Kúria Pfv.20.139/2022/9. számú ítéletétől, ugyanis a felperesi érveléssel szemben annak van jelentősége, hogy a felperes 2018. január 28. napja óta – érvényes jogcím nélkül – tartja birtokban és használja az ingatlant. Ebből a szempontból mindegy, hogy a birtoklás jogcímének hiányát az okozza, miszerint a korábban fennállott szerződéses jogviszony megszűnt. A jogalap nélküli gazdagodásra alapított igény ugyanis általában a felek közötti szerződéses jogviszony hiányán alapul. Rámutatott: az igazságügyi szakértő a beruházások jelenlegi forgalmi értékre gyakorolt értéknövelő hatását 4.300.000 forintban határozta meg, amit a felperes sem vitatott. Az eljárás megismétlése iránti kérelemnek nincs valós indoka.

[23] Megalapozatlanul kéri a felperes a szakértői díj megfizetésére vonatkozó rendelkezés megváltoztatását is. A Pp. 265. § (1) bekezdése alapján ugyanis a felperest terhelte a bizonyítási kötelezettség, a szakértői bizonyítás iránti indítványát pedig – a perköltségviselés pervesztesség esetén irányadó szabályairól történt bírói tájékoztatás ellenére – fenntartotta.

[24] Másodfokú perköltsége megállapítását az Ükr. 3. § (2) bekezdés b) pontja és (5) bekezdése alapján 100.000 forint plusz áfa összegben számította fel.

[25] A felperes fellebbezésével – a per főtárgyát illetően – kizárólag a másodlagos keresetet elutasító elsőfokú ítéleti rendelkezést támadta, ezért a másodfokú eljárásnak e rendelkezés felülbírálata képezte a tárgyát. A fellebbezési kérelem korlátaira figyelemmel a felülbírálat nem terjedt ki az elsőfokú bíróság ítéletének elsődleges keresetet elutasító rendelkezésére és az ahhoz fűzött indokolásra.

[26] A felperes fellebbezése alaptalan.

[27] A felperes fellebbezésében másodlagosan – a másodlagos keresetet elutasító rendelkezés tekintetében – kérte az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését. A Pp. 383. § (1) bekezdése értelmében a felülbírálat során először e kérelemről kellett dönteni, mert az ítélet megváltoztatására csak akkor kerülhet sor, ha nincs szükség a hatályon kívül helyezésére. Erre a másodlagos kereset anyagi jogi megalapozatlansága miatt nem volt szükség, amelynek a kifejtése a másodfokú ítélet – következőkben indoklásra kerülő – érdemi részére tartozik.

[28] Az elsőfokú bíróság a kereset eldöntése szempontjából jelentőséggel bíró tényállást hiánytalanul felderítette, arra alapított érdemi döntésével a Fővárosi Ítéltábla egyetértett, az ahhoz fűzött jogi indoklást azonban nem minden tekintetben osztotta, ezért azt a következők szerint módosította.

[29] A felperes másodlagos keresetét egyértelműen jogalap nélküli gazdagodás jogcímén érvényesítette a Ptk.-nak azokra a rendelkezéseire hivatkozással, amelyek ezt a jogviszonyt szabályozzák. A perben érvényesített joghoz a bíróság kötve van, csak azon az anyagi jogi alapon bírálhatja el a keresetet, amelyre a felperes a követelését alapította.

[30] A felhívott anyagi jogi szabályozásra figyelemmel először arról kellett dönteni, hogy a jogvita elbírálására irányadóak-e a jogalap nélküli gazdagodásra vonatkozó szabályok. A jogalap nélküli gazdagodás szabályai szubszidiárius rendelkezések, csak akkor alkalmazhatóak, ha nincs más jogviszony a felek között, amelyre speciális szabályok vonatkoznak, ezért a jogalap nélküli vagyoneltolódás más szabályok szerint nem rendezhető [BH1997. 483., BH2010. 39.].

[31] Az elsőfokú bíróság azzal az indokkal utasította el a 2010. évi beruházások megtérítésére irányuló igényt, hogy azt a felperesnek az életjáradéki perben kellett volna érvényesítenie. Ezzel az elsőfokú bíróság azt is kifejezésre juttatta: erre az igényre az életjáradéki szerződés megszüntetésére, illetőleg a szerződésmegszüntetéssel szükségszerűen együtt járó elszámolásra vonatkozó szabályok az irányadóak, vagyis a jogalap nélküli gazdagodás szabályai alkalmazásának nincs helye.

[32] A Járásbíróság 15.P.21.337/2015/31. számú jogerős ítéletéből kitűnően a felperes az életjáradéki perben már érvényesítette a 2010. évi beruházásokkal kapcsolatos igényét, de az – bizonyítatlanság okán – nem vezetett eredményre. Főszabály szerint az ítélettel elbírált igényhez anyagi jogerőhatás fűződik, így – a Pp. 360. § (1) bekezdése értelmében – ez az igény a jelen perben már nem volt vizsgálható.

[33] A 2018. évi beruházásokkal összefüggésben a jogalap nélküli gazdagodás szabályait megfelelően alkalmazta az elsőfokú bíróság, amikor a Kúria Pfv.20.136/2022/9. számú ítéletére hivatkozással kimondta, hogy a megtérítési igény a birtok visszaadása előtt nem érvényesíthető. Indokolatlanul figyelmen kívül hagyta azonban, hogy a 2018-as beruházások az életjáradéki szerződés megszüntetése után történtek, akkor amikor a felperes jogcím nélkül visszaköltözött az ingatlanba. Azóta a felperes a Ptk. 5:9. § (1) bekezdése értelmében az ingatlan jogalap nélküli birtokosa, ez a jogállása nem változott.

[34] A jogalap nélküli birtoklásra vonatkozó szabályokat a Ptk. 5:9-12. §-ai tartalmazzák, közöttük az 5:10. § részletesen szabályozza a jogalap nélküli birtokos helyzetét, jogait és megtérítési igényét. Ezek a speciális szabályok vonatkoznak arra, hogy miként kell rendezni a felperes mint jogalap nélküli birtokos 2018-ban végzett beruházásaiból eredő megtérítési igényét. A Ptk. 5:9. § (1) bekezdése értelmében az igényérvényesítés lehetősége akkor nyílik meg, ha a jogalap nélküli birtokos teljesíti a birtokba adásra irányuló kötelezettségét. Az erre irányuló pert nyilvántartott tulajdonosként az I. rendű alperes már megindította, annak felfüggesztésére azért került sor, mert a jogvita mikénti eldöntésének előkérdése, hogy a felperes jelen perben elsődleges keresettel érvényesített tulajdoni igénye eredményre vezet-e. Az elsődleges kereset eredménytelensége már eldőlt, ettől függetlenül felperes nincs elzárva attól, hogy jogalap nélküli birtokosként megtérítési igényét a felfüggesztés után folytatódó perben érvényesítse.

[35] A kifejtettek szerint a másodlagos kereset elbírálása szempontjából jelentőséghez jutó, a felperes és az I. rendű alperes között fennálló jogviszony megítélésére a jogalap nélküli birtoklásra vonatkozó szabályok az irányadók; a Ptk. 5:10. § (2) bekezdésének második fordulata értelmében a jogalap nélküli gazdagodás szabályai a jogalap nélküli birtokos rosszhiszemősége esetén jutnak jelentőséghez. A jogalap nélküli birtokost megillető jogosultságok – köztük a megtérítési igénye – jelen pernek nem képezték a tárgyát, így – a perben érvényesített joghoz igazodóan – a jogalap nélküli gazdagodás szabályainak esetleges alkalmazása szóba sem jöhetett. A perben érvényesített jog nem alapozza meg a felperes követelését, vagyis a másodlagos kereset anyagi jogi megalapozatlansága vezetett annak elutasításához.

[36] A felperes az ítélet érdemben való helybenhagyása esetére kérte az őt szakértői díj megfizetésére kötelező rendelkezés mellőzését is. A Pp. 102. § (1) bekezdése kimondja, hogy a megfizetés alól mentességet biztosító költségkedvezmény hiányában az állam által előlegezett költséget a fél abban az arányban, illetve részben fizeti meg, amelyben e törvény szerint a perköltség vagy perköltségrész megtérítésére is köteles. A perköltségviselés Pp. 83. § (1) bekezdésében megfogalmazott általános szabálya szerint a pernyertes fél perköltségét a pervesztes fél téríti meg. Az eredménytelen fellebbezésre tekintettel a felperes pervesztes maradt, a szakértői bizonyítást ő indítványozta, és a fellebbezésében maga sem jelölt meg olyan szabályt, amely alapján mentesíthető lenne az állam által előlegezett szakértői díj megfizetése alól. Ebből következően a Fővárosi Ítéltábla a perköltségviselésre vonatkozó rendelkezések megváltoztatására sem látott indokot.

[37] Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét – az indokolás részbeni módosításával – a Pp. 383. § (2) bekezdésének első fordulata alapján helybenhagyta.

[38] A felperes eredménytelenül fellebbezett, ezért a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján másodfokú perköltséget is köteles fizetni a fellebbezési ellenkérelmet előterjesztő, a másodfokú tárgyaláson jogi képviselője útján eljáró I. rendű alperesnek. Ennek összegét a Fővárosi Ítéltábla az I. rendű alperes által a Pp. 81. § (1) bekezdése szerint – a felperesre nézve az Ükr. 3. § (2) és (5) bekezdéséhez képest alacsonyabban – felszámított összegben állapította meg a Pp. 82. § (3) bekezdésére figyelemmel.

[39] A felperes személyes költségfeljegyzési joga folytán meg nem fizetett fellebbezési illetéket a Pp. 102. § (1) bekezdése értelmében szintén a felperes köteles megfizetni. A polgári és közigazgatási bírósági eljárás során meg nem fizetett illeték és állam által előlegezett költség megfizetéséről szóló 30/2017. (XII. 27.) IM rendelet 3. § (2) bekezdése alapján a fellebbezési illeték az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 78. § (4) bekezdése szerint a határozat jogerőre emelkedését követő 60. napon válik esedékessé. Az illeték megfizetése során közleményként fel kell tüntetni az illetékfizetési kötelezettséget tartalmazó jogerős bírósági határozatot hozó bíróság megnevezését, a bírósági ügyszámot, valamint a saját adóazonosító számát.

Budapest, 2024. április 10.

Dr. Csordás Csilla s.k.

a tanács elnöke

Dr. Örkényi László s.k.

Levek Istvánné dr. s.k.

előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül: