



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

ítélete

Az ügy száma: Pfv.I.20.993/2022/4.

A tanács tagjai: Nyíróné dr. Kiss Ildikó a tanács elnöke

Dr. Mocsár Attila Zsolt előadó bíró

Dr. Magosi Szilvia bíró

Dr. Parlagi Mátyás bíró

Dr. Szabó Klára bíró

A felperes: felperes (cím)

A felperes képviselője:

Dr. Nádasdy József ügyvéd (cím1)

Az alperes: alperes

Az alperes képviselője:

Dr. Papp Sándor ügyvéd (cím2)

A per tárgya: jogalap nélküli gazdagodás megfizetése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

a felperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma:

Fővárosi Ítéltábla 9.Pf.20.938/2021/6/II.

Az elsőfokú bíróság és határozatának száma:

Fővárosi Törvényszék 37.P.22.472/2020/44.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperes részére 250.000 (kétszázötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt 809.000 (nyolcszázkilencezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A helység, hrsz hrsz-ú ingatlan (a továbbiakban: ingatlan) tulajdonosa az alperes, vagyonkezelője a HM, a tulajdonosi jogokat a Zrt. gyakorolja. A felperes jogelődje 1979-ben a jogelőd (a továbbiakban: Felügyelőség) által 1975. április 10-én kiállított építési engedély alapján az ingatlanon egy épületet épített. Az épületet a Felügyelőség engedélyével lehetett használatba venni. A BTEI (a továbbiakban: BTEI) 1980. február 21-én kelt levelében értesítette a felperes jogelődjét, hogy az ingatlanon 1979-ben felépült Szálló tulajdonosa a alperes, kezelője a HM, használója pedig a felperes jogelődje. A BTEI 1980. november 4-én 63/1980. számon intézkedett az ingatlant érintő területhasználatról, üzemeltetéséről, anyagi ellátásáról. Az intézkedésben foglaltak szerint az ingatlan kezelője a BTEI, amely gyakorolja az állam tulajdonosi jogait; az ingatlan kizárólag birtokolt részének használója a felperes jogelődje. Az 1979-ben befejeződött építkezés költsége 419.173 forint volt. A felperes jogelődje az ingatlanon 1999 és 2014 között az ingatlanon álló épület

szerkezetét nem érintő beruházásokat valósított meg, melynek anyag- és munkadíj költsége 7.671.000 forint volt. A HM mint az ingatlan vagyongazdálkodója 2003. április 22-én bérleti szerződést kötött a felperessel mint bérlővel az ingatlant érintően.

A felperes keresete, az alperes védekezése

[2] A felperes – módosított – keresetében az ingatlanon a jogelődje ráépítése és az általa elvégzett beruházások eredményeként bekövetkezett gazdagodás megfizetésére kérte kötelezni az alperest.

[3] Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Nem vitatta, hogy a felperesnek a gazdagodás megtérítésére irányuló igénye 1979-ben fennállt, de az időközben elévült. A felperes beruházásaira a ráépítés szabályait nem lehet alkalmazni, a bérleti szerződés irányadó, a felperes kizárólag az ingatlan használatára volt jogosult. Amennyiben a felperes beruházásokkal kapcsolatos követelése a bérleti jogviszony megszűnésével 2003. december 31-én vált esedékessé, úgy a pénzkövetelés iránti igénye ugyancsak elévült.

Az első- és a másodfokú ítélet

[4] Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperes részére 8.090.173 forintot. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Ítélete indokolásában kifejtette, hogy a felek között korábban folyamatban volt perben a Kúria Pfv.I.22.161/2017/3. számú részítéletében foglaltak szerint a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 137. § (1) bekezdését úgy kell értelmezni, hogy ha valaki jogszerűen a földtulajdonos engedélyével építkezik idegen földre, de nincs olyan megállapodás, amely az építkezés jogi sorsát rendezné, a ráépítés szabályai szerint igényt tarthat az építkezés folytán előállott gazdagodás megtérítésére. A jogszerűen építkező jóhiszemű személy ugyanis nem eshet hátrányosabb megítélés alá, mint az, aki jogosulatlanul – adott esetben rosszhiszeműen – építkezik idegen ingatlanon.

[5] A felperes jogelődje által az ingatlanon megvalósított felépítmény építésének költsége 419.173 forint volt, a felperes rovására az alperes ezzel az összeggel gazdagodott, aminek megtérítésére köteles. A felperes által a későbbiekben megvalósított beruházások az ingatlan értékét növelték, ugyanakkor a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint a megtérítés összege nem haladhatja meg a beruházást végző költségét, ugyanakkor annak felső korlátját jelenti a költségek folytán beállt forgalmi értéknövekedés. Ha tehát a keletkezett vagyoni előny nagyobb, mint a ráfordítás, a gazdagodást a jogosult csak a felmerült költségei erejéig követelheti. A felperes beruházásai 11.968.792 forinttal növelték az ingatlan értékét, a beruházások anyag- és munkadíj költsége 7.671.000 forint volt. Ez az összeg alacsonyabb, mint az alperes vagyonában bekövetkezett értéknövekedés, ezért ezen költség megfizetésére köteles az alperes. A felperes követelése nem évült el, mivel igényérvényesítési jogosultságának lehetősége akkor nyílik meg, amikor az általa épített építmény kikerül a birtokából. A felperes most is használja az ingatlant.

[6] A felek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, a keresetet teljes terjedelmében elutasította. Ítélete indokolásában kifejtette, hogy a Ptk. a ráépítést mint a tulajdonszerzés módját és annak jogkövetkezményeit kizárólag arra az esetre szabályozza, ha a ráépítés következményeit a felek megállapodása nem rendezi. Ha a felek a ráépítés jogkövetkezményeit megállapodással rendezik, a ráépítés szabályainak alkalmazása kizárt, mivel a tulajdonost rendelkezési jog illeti meg tulajdonjoga tárgya felett.

[7] A felperes jogelődje az ingatlanon az építési hatósági jogkört is gyakorló kezelő szerv engedélyével építkezett, ami önmagában kizárja a ráépítéssel való tulajdonszerzés szabályának alkalmazását. Ezen túlmenően a felépített épület jogi sorsát egyértelműen rendezték a felek az 1980. február 21-i tulajdonosi rendelkezéssel, és az 1980. november 4-i intézkedéssel. Az alperes tulajdonosi jogait gyakorló szerv az alperest az épület tulajdonosaként megjelölve csak használati jogot engedett a felperes jogelődjének, aki ezt elfogadta és így használta az ingatlant. A felperes jogelődje tehát nem jogosultság hiányában, hanem az ingatlant kezelő engedélyével építkezett, továbbá az érintettek a ráépítés jogkövetkezményeit is rendezték. A felek 2003. április 22-én bérleti szerződést kötöttek, megállapodtak abban, hogy az ingatlant a felperes használja, valamint abban, hogy a felperes milyen feltételekkel végezhet építési munkálatokat az ingatlanon. A határozott időre szóló bérleti szerződés meghosszabbításáról ugyan nem állapodtak meg, azonban a felperes az ingatlant a bérleti idő lejártát követően tovább használta, jelenleg is használja, ez ellen az alperes nem tiltakozott, így a határozott időre kötött bérleti szerződés a törvény erejénél fogva határozatlan időtartamúvá alakult át, nem szűnt meg. Mindez pedig azt jelenti, hogy a felek közötti jogviszony kizárja a felperes építkezése és beruházásai folytán az alperesnél keletkezett gazdagodás megtérítését. A jogalap nélküli gazdagodás kiegészítő (szubszidiárius) jellegű szabályozás, csak akkor alkalmazható, amennyiben az érintettek között más jogviszony nem áll fenn.

[8] Abban az esetben, ha a felperes igénye a ráépítés, illetve a jogalap nélküli gazdagodás jogcímén megalapozott is lenne, ez időközben elévült. Az igény mindkét esetben az alperes gazdagodásának bekövetkezésekor vált esedékessé. Amennyiben az elsőfokú bíróság álláspontja megalapozott lenne, a követelés addig nem válna esedékessé, amíg a gazdagodással elért előnyt az előny létrehozója élvezzi. Ez a perbeli esetben azt jelentené, hogy a felperes követelése idő előtti lenne, hiszen az ingatlant jelenleg is használja. Az ingatlanon az épület felépítése 1979-ben befejeződött, az elévülés kezdő időpontját innentől kell számítani. A beruházások jelentette gazdagodás visszatérítése a beruházások elvégzésekor vált esedékessé. A felperes állítása szerint a beruházásokra 2007 és 2014 között került sor. A felperes az 1979-ben bekövetkezett gazdagodás megtérítését az épületet illetően 2016. január 15-én kelt és 2016. január 19-én előterjesztett beadványában igényelte. Az ingatlanon végzett beruházásokra először 2020. szeptember 30-án hivatkozott, és a 2020. november 2-án kelt, 2020. december 2-án előterjesztett beadványában tett határozott tényállítást ezen igényét illetően. Azaz követelését ugyancsak az elévülési idő után érvényesítette.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[9] A jogerős ítélet ellen – hatályon kívül helyezése, a keresetének megfelelő határozat meghozatala iránt – a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. A Ptk. 326. § (1) bekezdés, 327. § (1) bekezdés, 361. § (1) bekezdés, a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 206. § (1) bekezdés megsértésére hivatkozott.

[10] Érvelése szerint ő és jogelődje az alperessel ráutaló magatartással megegyeztek a követelés érvényesítésének módosításában. Mindannyian feltételezték, hogy kölcsönösen előnyös mindenkinek, ha elnapolják bizonytalan időre a követelés érvényesítését. A kölcsönös előnyök alapján ráutaló magatartással megegyeztek a követelés érvényesítésének módosításában. Ez a megegyezés a Ptk. 327. § (1) bekezdése alapján az elévülési időt megszakította, ezért nem lehetett volna megállapítani követelése elévülését.

[11] A másodfokú bíróság álláspontja szerint csak akkor alkalmazható a jogalap nélküli gazdagodás szabálya, ha más jogviszony nem áll fenn a felek között. Ezzel a bérleti jogviszonyra utalt, a bérleti jogviszony azonban először 2003. április 23-án jött létre. Korábban nem volt közöttük bérleti jogviszony, jóhiszeműen, jogcím nélkül használta ő és jogelődje az ingatlant. A tanúként meghallgatott FB bizonytalanul adott válaszokat a feltett kérdésekre, ezzel szemben MM tanúvallomása minden részletre kiterjedő volt, mégis a tanúvallomásokból levont következtetések hibásak voltak. A bíróságok nem tettek eleget a tényállás teljes körű felderítésére vonatkozó kötelezettségüknek, továbbá a feltárt tényállásból megalapozatlan jogszabálysértő következtetést vontak le. A hiányos bizonyítás alapján megállapított okszerűtlen jogi következtetés levonására alkalmas tényállást vették ítélezésük alapjául.

[12] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására és felülvizsgálati eljárási költsége megfizetésére irányult. Vitatta, hogy szóban, írásban vagy akár ráutaló magatartással megegyezett a felperessel a követelés módosítását érintően, erre a felperes is csak először a felülvizsgálati kérelmében hivatkozott. Egyébként is a felperes nem is követelése tartalmának ráutaló magatartással történő módosítására utal, hanem arra, hogy a követelés tartalmát nem érintve a felek a követelés érvényesítéséről egyeztek meg valamiben a ráutaló magatartással. Azaz a felperes sem állítja, hogy ráutaló magatartással magát a követelést módosították. Ezért az elévülés megszakadása már ezen okból is kizárt.

[13] A felek közötti bérleti szerződést megelőző időszakot érintően sem hivatkozhat a felperes alappal a jogalap nélküli gazdagodás szabályaira, mert bár bérleti jogviszony valóban nem állt fenn a felek között 2003. április 23-át megelőzően, de más jogviszony azonban fennállt közöttük, ez pedig a felperes által is elismerten egy térítés nélküli ingyenes szívességi használatot engedő jogviszony. A Kúria a Pfv.I.22.161/2017/3. számú részítéletének [28] bekezdésében foglaltak szerint a felperes jogelődje az állami tulajdonban álló ingatlanban az illetékes állami szerv engedélye alapján építkezett, a felperes jogelődje a használatra jogcímmel rendelkezett. A jogalap nélküli gazdagodás szabályait pedig nem csak bérleti jogviszony, hanem bármely más, így szívességi használaton alapuló jogviszony fennállása esetén sem lehet alkalmazni.

[14] A felülvizsgálati kérelemnek a bizonyítékok mérlegelését támadó része a bizonyítékok felülmérlegelésének tilalma okán alaptalan, a felülvizsgálati eljárásban a bíróság mérlegelési jogkörébe tartozó kérdés nem vizsgálható, továbbá kifejezetten kizárt a bizonyítás adatainak újabb egybevetése és értékelése.

A Kúria döntése és jogi indokai

[15] A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

[16] A Pp. 270. § (2) bekezdésének és a 275. § (3) bekezdésének együttes értelmezéséből következően az eredményes felülvizsgálatot anyagi jogi vagy eljárásjogi jogszabálysértés egyaránt megalapozhatja; utóbbi azonban csak akkor, ha annak az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatása volt.

[17] A felperes elsődleges felülvizsgálati érvelése szerint kölcsönös előnyök alapján ráutaló magatartással megegyezett az alperessel a követelés érvényesítésének módosításában, megegyezésük az elévülési időt megszakította. Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében helyesen mutatott rá arra, hogy erre a körülményre a felperes először a felülvizsgálati kérelmében hivatkozott. A jogerős ítélet azonban csak olyan kérdésben támadható felülvizsgálati kérelemmel, amely az első- és a másodfokú eljárásnak is tárgya volt. (Kúria Pfv.V.20.797/2016. megjelent: BH2017. 232.) Ebből következően a Kúria érdemben nem vizsgálta a felülvizsgálati kérelem ezen érvelését.

[18] A felülvizsgálati kérelemben foglaltakkal ellentétben a jogerős ítélet nem sérti a Pp. 206. § (1) bekezdését, mivel a másodfokú bíróság az 1980. február 21-i tulajdonosi rendelkezésre, és az 1980. november 4-i intézkedésre (okirati bizonyítékokra) alapítottan jutott arra a következtetésre, hogy az alperes tulajdonosi jogait gyakorló szerv az alperest az épület tulajdonosaként megjelölve használati jogot biztosított a felperes jogelődjének, aki ezt elfogadta, és így használta az ingatlant.

[19] A Ptk. 361. § (1) bekezdése értelmében, aki másnak rovására jogalap nélkül jut vagyoni előnyhöz, köteles ezt az előnyt visszatéríteni. Az idézett jogszabályi rendelkezésből következően, ha a gazdagodó nem rendelkezik érvényes jogcímmel a gazdagodás megtartására, úgy a vagyoni előny jogalap hiányában keletkezik nála. Ez a körülmény teszi a jogalap nélküli gazdagodást kiegészítő (szubszidiárius) tényállássá. A jogalap nélküli gazdagodás szubszidiárius jellegét azonban rugalmasan és kiegyensúlyozott módon kell értelmezni. A kiinduló elv az, hogy a jogalap nélküli gazdagodás járulékos jellegű. Ez azonban nem jelentheti azt, hogy más (mindenekelőtt szerződéses) jogviszony fennállta esetén eleve kizárt a jogalap nélküli gazdagodás szabályának alkalmazása. Azaz más jogviszony fennállása esetén az indokolatlan vagyonetelődést elsősorban az e jogviszonyra irányadó szabályok szerint szükséges megítélni, de ha a vagyoni egyensúly ezek után sem állt helyre, az indokolatlan előny visszatérítésének nincs elvi akadálya. A Legfelsőbb Bíróság a Gfv.30.041/2010/6. számú, BH2010. 333. szám alatt megjelent eseti döntésében is úgy foglalt állást, hogy a jogalap nélküli gazdagodás szabályainak alkalmazhatóságát a felek közötti szerződéses kapcsolat önmagában nem zárja ki. Az igazolatlanul előállott gazdagodás

visszatérítésére akkor kerülhet sor, ha a vagyontolódásra a szerződéses jogviszony nem adott alapot, és az a szerződésszegés szabályai alapján sem orvosolható. Ezt az álláspontot a Kúria a Pfv.V.20.854/2019/4. számú, BH2020. 298. szám alatt megjelent ítéletében fenntartotta: a jogalap nélküli gazdagodás szabályainak alkalmazhatóságát a felek közötti szerződéses kapcsolat önmagában nem zárja ki. Amennyiben a vagyontolódásra a szerződéses jogviszony nem adott alapot, és az indokolatlanul előállott gazdagodás a szerződésszegés szabályai alapján sem orvosolható, annak visszatérítésére a Ptk. 361. §-a szerint kerülhet sor.

[20] Egyértelmű tehát, hogy a Ptk. felfogásában az a bírói gyakorlat tekinthető helyesnek, amely szerint a jogalap nélküli gazdagodás szabályainak alkalmazását önmagában nem zárja ki az a tény, hogy a felek között más jogviszony áll fenn. Ebből következően pedig tévesen jutott arra a következtetésre a másodfokú bíróság {amit ítélete [37] bekezdésében kifejtett}, hogy a felek közötti jogviszony kizárja az alperesnél (esetlegesen) keletkezett gazdagodás megtérítésének lehetőségét.

[21] A másodfokú bíróság azonban azt is kifejtette, hogy ha a felperes követelése akár a ráépítés, akár a jogalap nélküli gazdagodás jogcímén megalapozott is lenne, az időközben elévült. A felülvizsgálati kérelem az ítéletnek ezt a megállapítását nem érintette, míg az elévülés megszakítására kifejtett felülvizsgálati érvelést a Kúria a [17] bekezdésben kifejtettek miatt érdemben nem vizsgálta.

[22] Tekintettel arra, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben hivatkozottak miatt nem jogszabálysértő, ezért azt a Kúria a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

[23] A Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazott Pp. 78. § (1) bekezdése szerint az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperes viseli a saját felülvizsgálati költségét, és köteles megtéríteni az alperes felülvizsgálati eljárási költségét, amely költség az alperes képviselőjét ellátó jogi képviselőnek a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdésében és a 4/A. § (1) bekezdésében foglaltak alapján megállapított ügyvédi költségének összege.

[24] A felperest megillető illetékkedvezmény folytán a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a bírósági eljárásban a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdésében foglaltak alapján a 14. §-ban foglaltak szerint az állam viseli.

[25] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdés első fordulata alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

[26] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 271. § (1) bekezdés *e)* pontja zárja ki.

Budapest, 2023. szeptember 5.

Nyíróné dr. Kiss Ildikó s.k. a tanács elnöke, dr. Mocsár Attila Zsolt s.k. előadó bíró, dr. Magosi Szilvia s.k. bíró, dr. Parlagi Mátyás s.k. bíró, dr. Szabó Klára s.k. bíró