



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
végzése**

Az ügy száma: Pfv.I.20.819/2023/7.

A tanács tagjai: Dr. Cseh Attila a tanács elnöke
Dr. Magosi Szilvia előadó bíró
Dr. Mocsár Attila Zsolt bíró
Nyíróné dr. Kiss Ildikó bíró
Dr. Parlagi Mátyás bíró

A felperes: felperes1

..
(cím1)

A felperes képviselője: Lenkei Ügyvédi Iroda
ügyintéző: dr. Lenkei Balázs ügyvéd
(cím2)

Az alperesek: alperes1 I. rendű
(cím3)
alperes2 rendű
(cím4)
alperes3 III. rendű
(cím5)

Az alperesek képviselője: Jutasi és Társai Ügyvédi Iroda I-III. rendű
ügyintéző: dr. Jutasi György ügyvéd
(cím6)

A per tárgya: Beruházás elszámolása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: Alperesek

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma: Budapest Környéki Törvényszék
9.Pf.20.095/2023/6. számú ítélet

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma: Dabasi Járásbíróság
11.G.40.058/2019/78. számú ítélet

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet – az elsőfokú ítéletre is kiterjedően – hatályon kívül helyezi, az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasítja.

A felperes felülvizsgálati eljárási költségét 350.000 (háromszázötvenezer) forintban, az I., II., III. rendű alperesek mint egyetemleges jogosultak ugyanezen költségét 445.000 (négy száznegyvenezer) forintban állapítja meg.

A le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték 1.669.000 (egymillió-hatszázhatvankilencezer) forint.

A végzés ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperes mint bérlő és a tulajdonos alperesek mint bérbeadók között 1999. április 27-én tíz évre „Felekezeti temető bérleti szerződés” elnevezésű megállapodás jött létre az helyiség temető, valamint a temető területén belül található ravatalozó kizárólagos üzemeltetése és egyéb temetkezési szolgáltatások nyújtása tárgyában.

[2] A megállapodás alapján a felperes annak ellenében, hogy üzemeltethette a temetőt, egyebek mellett a szerződés IV. pontjában rögzített felújítási ütemterv szerint beruházási-felújítási munkák végzésére volt köteles. Az első ötéves ütemterv keretében feladata volt a temető utcai kerítésének felújítása, ravatalozó épület építése, a főközlekedési utak (ravatalozóhoz, kápolnához, illetve a temető utcával párhuzamos belső út) burkolása. A felek úgy állapodtak meg, hogy a második ötéves ütemtervet az ötödik év második felében egyeztetik. A szerződés IV.3. pontjának harmadik francia bekezdésében rögzítették: „Az értéknövelő beruházások a szerződés lejártával Tulajdonosok közös tulajdonába mennek át, amennyiben a szerződés legalább öt évvel nem kerül meghosszabbításra, úgy az ingatlan értékét megnövelő beruházások az amortizációnak megfelelően elszámolásra kerül.” A IV.3. pont utolsó bekezdése tartalmazza, hogy a bérlő végrehajtja az ötéves fejlesztési tervet. Amennyiben a meghatározott fejlesztést nem teljesíti, a tulajdonosok a bérleti szerződést rendkívüli felmondással megszüntetik. Rendkívüli felmondás esetén a bérlő nem élhet kártérítési igényrel.

[3] A megállapodás V. pontja „Díjfizetések” cím alatt tartalmazta, hogy a bérlő a szerződés aláírását követő 15 napon belül adományként egyszeri juttatást fizet a tulajdonosoknak, ennek megfizetését követően pedig negyedévente fizet a részükre meghatározott összegű adományt, és az adományokon felül végrehajtja a szerződés IV. pontjában rögzített ötéves fejlesztési tervet.

[4] A megállapodásban a felek kikötötték, hogy a 10. év második felében „megvizsgálják a szerződés szövegét, és annak meghosszabbítását megtárgyalják”.

[5] A felperes a szerződés első ötéves ütemterve keretében átépítette a ravatalozót. Az épületet a csatornahálózatra nem kötötték rá, a szennyvíz zárt rendszerű tárolóba kerül. Az alperesek a ravatalozóval kapcsolatos felperesi teljesítést – jóllehet az a szerződésben rögzítettektől eltérően nem a meglévő épület elbontásával és új épület felépítésével, hanem a meglévő épület átépítésével valósult meg – a 2000. december 10-én kelt levelükben szerződésszerűnek ismerték el.

[6] A felperes a fentieken túlmenően a szerződés első öt éves ütemterve keretében fejlesztette a temetőn belüli utakat, térburkolatokat, szegélyköveket. 2007-ben megvalósult a ravatalozó és a temető utcai bejárata közötti gyalogút, betonalap burkolattal.

[7] Az alperesek a 2009. február 10-én kelt levelükben tájékoztatták a felperest, hogy a bérleti szerződés a 10 éves határozott idő lejártával 2009. április 26. napján megszűnik. A felperes a tájékoztatást tudomásul vette.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

[8] A felperes többször módosított, a szerződés IV.3. pontjának harmadik francia bekezdésében rögzített elszámolási kötelezettségre alapított elsődleges keresetében az alperesek 17.597.910 forint és késedelmi kamata egyetemleges megfizetésére kötelezését kérte. A 18.750.000 forint tőke és késedelmi kamata megfizetése iránti másodlagos keresetét a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 137. §-ára, 194. § (1) bekezdésére, 97. § (1) bekezdésére alapította.

[9] Az alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Előadták, hogy a szerződés IV. pontjában részletezett beruházások egy részét a felperes nem végezte el. Nem teljesítette a ravatalozóra kiadott használatbavételi engedélyben meghatározott feltételeket. A hiányzó munkálatok elvégzésére eredménytelenül szólították fel, ezért 2010. augusztus 6-án rendkívüli felmondással éltek. Az elszámolást előíró szerződéses rendelkezés nem értelmezhető úgy, hogy a számlával igazolt, könyvekben szereplő bekerülési érték vonatkozásában állapodtak meg. Hangsúlyozták, hogy a temető üzemeltetési joga vagyoni értékű jog, amely a felperes számára jelentős bevételeket biztosított. Az üzemeltetési szerződések tipikus eleme, hogy az üzemeltetési jogot megszerző fél a jog megszerzésének fejében meghatározott beruházások elvégzését vállalja. A perbeli szerződésben meghatározott beruházások végrehajtását bérleti díjnak tekintették. Az elszámolás körében ezért azt kell vizsgálni, hogy volt-e a felperes által teljesített olyan beruházás, amelynek fejében nem kapott megfelelő ellenszolgáltatást (üzemeltetési lehetőséget). Állították, hogy az elvégzett beruházások értékét az üzemeltetési jog teljes egészében kompenzálta. Az amortizációval kapcsolatban előadták: a felek szándéka szerint a beruházások 15 év alatt amortizálódtak nullára, ezért évi 6%-os amortizáció veendő figyelembe.

[10] Az alperesek arra az esetre, ha a bíróság nem ért egyet a szerződés értelmezésével kapcsolatos álláspontjukkal, 13.744.516 forint és késedelmi kamata erejéig beszámítási kifogást terjesztettek elő, amit elsődlegesen arra alapítottak, hogy az elszámolás részeként a felperes köteles megtéríteni a szerződésben foglaltak ellenére el nem végzett munkák (főközlekedési utak burkolása, közüemi szennyvízhálózatra történő csatlakozás, új ravatalozó építése, a temető utcai kerítése felújítása) értékét. Ezen igényük másodlagos jogcímeiként a kártérítést jelölték meg.

[11] A felperes a beszámítás jogalapját és összegszerűségét egyaránt vitatta. Előadta, hogy az alperesek nem igazolták a társulási hozzájárulás megfizetését, ezért a közüemi szennyvízhálózatra csatlakozás nem volt megvalósítható.

Az első- és másodfokú ítélet

[12] Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárás során hozott ítéletével nagyobb részt helyt adott az elsődleges keresetnek és egyetemlegesen kötelezte az alpereseket 16.690.000 forint

és késedelmi kamata megfizetésére. Az elsődleges keresetet ezt meghaladóan, a másodlagos keresetet teljes egészében alaptalannak ítélte.

[13] Indokolása szerint az elsődleges kereset vonatkozásában abból indult ki, hogy a felek közötti szerződés a 10 éves határozott idő lejártával (2009. április 26.) megszűnt. A szerződés IV.3. pontjának harmadik francia bekezdése értelmében a szerződés megszűnésének jogkövetkezményeként az értéknövelő beruházások eredményei (a beruházások folytán létesült dolgok, építmények) az alperesek közös tulajdonába kerültek, amellyel egyidejűleg megnyílt a felperes elszámolási igénye. A szerződés szerint az elszámolás kizárólag 2009. április 26-ra vetítetten végezhető el. Az elszámolási igénynek a tulajdonszerzéstől való időbeli elválása megbontaná a szolgáltatás-ellenszolgáltatás között fennálló értékegyensúlyt. A perben az alperesek nem a beruházások elvégzését, hanem azt vitatták, hogy az elvégzésük után a felperesnek kompenzálatlan igénye maradt, illetve, hogy az elszámolás alapja a számlákkal alátámasztott bekerülési érték. Ehhez képest annak volt jelentősége, hogy a Ptk. 207. § (1) bekezdése tükrében mit kell érteni az alatt a szerződéses rendelkezés alatt, hogy az ingatlan értékét megnövelő beruházások az amortizációnak megfelelően elszámolásra kerülnek.

[14] Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a rendelkezésre álló bizonyítékoknak és az egyéb peradatoknak a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 206. § (1) bekezdése szerinti értékelésével megállapítható volt: „értéknövelő beruházás alatt” a szavak általánosan elfogadott jelentése szerinti tartalom értendő, azaz minden olyan beruházás, amely növeli az ingatlan értékét. Ebbe a körbe tartozik a bővített ravatalozó, a térburkolat, a kerti szegélyek és murvaterítés, valamint a temetői út. Az „amortizáció” az időmúlás értékcsökkentő hatását fejezi ki. Abból, hogy öt évvel történő meghosszabbítása esetére a szerződés nem írta elő a beruházásokkal történő elszámolást, nem következik, hogy meghosszabbítás hiányában időarányosan évi 6%-os az amortizáció. A felek ezzel ellentétben olyan szerződést kötöttek, amely eltérő szabályokat tartalmaz a 10 éves határozott idő lejártakor megszűnés és az öt évvel történő meghosszabbítást követő megszűnés eseteire. A megkülönböztetésnek számos indoka lehetett, így akár az alperesek ösztönzése a jogviszony meghosszabbítására, amelynek ellentételezéseként az alpereseket rendkívüli felmondási jog illette meg arra az esetre, ha a felperes nem teljesíti a fejlesztési tervet. A tanúk vallomása szerint az alperesek eleve nem azt tervezték, hogy az értéknövelő beruházásokkal történő elszámolásra kerül sor, hanem azzal számoltak, hogy meghosszabbítják a szerződést. Tény, hogy a szerződés aszimmetrikus szabályokat tartalmaz a 10 és a 15 év utáni megszűnés eseteire, de a megállapodást a szerződő felek egyike sem támadta meg.

[15] Az elszámolás körében az elsőfokú bíróság egyetértett azzal az alperesi állásponttal, hogy a perben nem a felperesi oldalon felmerült bekerülési értéknek van relevanciája, azaz a felperes nem a ráfordításait igényelheti, hanem csak azt az értéket, amellyel az alperesek gazdagodtak áltál, hogy a beruházások a közös tulajdonukba kerültek. Az aggálytalannak ítélt szakvélemény alapján megállapította, hogy az alperesek vagyona 2009. április 26-án 16.690.000 forinttal gyarapodott. A szakértő az időmúlás értékcsökkentő hatását (fizikai avultságként) figyelembe vette, válaszolt az alperesek észrevételeire (73. sorszámú irat), a 63. sorszámú szakvélemény-kiegészítésben kitért arra, hogy miért a költségelvű ingatlanértékelési módszert alkalmazta.

[16] Az elsőfokú bíróság a beszámítási kifogást alaptalannak ítélte. Rámutatott, hogy az alperesek a ravatalozóval kapcsolatos felperesi teljesítést szerződésszerűnek ismerték el. Nem állt rendelkezésre peradat a tekintetben, hogy akár az első öt éves beruházási terv, akár a felperes szerződésből eredő más kötelezettsége vonatkozásában kifogásuk lett volna. A szerződés IV.3. pontjának utolsó előtti bekezdése, valamint V.2. pontja rendkívüli felmondási jogot biztosított részükre arra az esetre, ha a felperes a fejlesztést nem hajtaná végre. E

jogukkal azonban az alperesek nem éltek. Nincs sem jogszabályi, sem szerződéses alapja annak a hivatkozásuknak, hogy az általuk el nem végeztetett munkák költségeit a felperes köteles megtéríteni. Amennyiben további beruházások történtek volna, úgy azok eredményei a felperes elszámolási igényének alapját növelnék. A kártérítés jogszabályi feltételei sem állnak fenn, mert az állított költségek ténylegesen nem merültek fel, így a bekövetkezett kár nem értelmezhető. Hiányzik továbbá a jogellenesség, valamint az okozati összefüggés is.

[17] Az alperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú ítélet nem fellebbezett részét (a másodlagos keresetet elutasító rendelkezést) nem érintette, fellebbezett rendelkezését a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján – a kamat mértékének módosításával – helybenhagyta.

[18] Indokolása szerint az elsőfokú bíróság helyesen vette alapul a felek szerződéses akarátának vizsgálatakor az írásban megkötött szerződés tartalmát. A bérleti díj a szerződés lényeges tartalmának minősül. Amennyiben a felek szóban megállapodtak volna – az adományok összegén felül – az alperesek által hivatkozott bérleti díjban, azt a többi lényeges feltétellel egyezően írásba is foglalták volna. A felek írásban bérleti díj fizetéséről nem rendelkeztek. Alaptalanul hivatkoztak ezért az alperesek arra, hogy a felperes a beruházási kötelezettségei teljesítésével tett eleget – az adományokon felül – a díjfizetési kötelezettségének. Az alperesek az írásba foglalt szerződéses tartalommal szemben ezt az állításukat nem bizonyították. Az elsőfokú bíróság a szerződés IV.3. pont harmadik francia bekezdése értelmezésével, a rendelkezésre álló bizonyítékok okszerű mérlegelésével állapította meg: a felek 2009. április 26. után nem hosszabbították meg a szerződést legalább öt évvel, így az ingatlan értékét megnövelő beruházásokat az amortizációnak megfelelően el kell számolni. Tekintettel arra, hogy nem történt megállapodás a bérleti díj beruházásokkal való elszámolásáról, a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint az elszámolás az értéknövelő beruházások pénzbeli elszámolását jelenti.

[19] A másodfokú bíróság abban is egyetértett az elsőfokú bírósággal, hogy a szerződés megszűnése időpontjára vetítve kell megállapítani a beruházások értéknövelő hatását, ugyanis ez felel meg a Ptk. 319. § (2) bekezdésében foglaltaknak. Álláspontja szerint helyesen indult ki a szakértő a beruházáskori értékből, és vizsgálta a szerződés megszűnése időpontjára vetítve a beruházások értéknövelő hatását, valamint ezzel párhuzamosan az egyes rész-beruházások amortizációját, vagyis az időmúlás értéksökkentő hatását. Egy ingatlanon végzett értéknövelő beruházás elszámolása nem értelmezhető a beruházáskori érték alapulvételével. Ez esetben ugyanis az elszámolás immanens tartalma, az értéknövekedés maradna figyelmen kívül.

[20] A másodfokú bíróság szerint az elsőfokú bíróság helyesen tekintette aggálytalannak a kirendelt szakértő szakvéleményét, a szakértő ugyanis a 2020. év adatait – az általa választott módszer alapján – csak valorizáláshoz használta, de az értéknövekedést és az amortizációt is – helyesen – a szerződés megszűnésének napjára vetítette. A szakértő meghallgatása és a szakvélemény kiegészítése szükségtelen volt.

[21] A beszámítási kifogás körében a másodfokú bíróság azzal egészítette ki az elsőfokú bíróság jogi indokolását, hogy az alperesek nem bizonyították: a felperesnek a második ütemterv alapján a szerződés IV.1-3. pontjában rögzítetteken túl volt egyéb kötelezettségvállalása, amit nem végzett el. Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felperesi beruházások teljesítésekor az alpereseknek nem volt kifogásuk.

[22] A kártérítés jogcímén előterjesztett beszámítási kifogás vonatkozásában a másodfokú bíróság arra mutatott rá, hogy az alperesek nem bizonyították a felperes szerződésszegését, így a Ptk. 318. § (1) bekezdésére alapított kártérítési igényük nem lehetett alapos.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[23] Az alperesek felülvizsgálati kérelmükben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és elsődlegesen a keresetet teljes egészében elutasító határozat hozatalát, másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérték.

[24] Álláspontjuk szerint a jogerős ítélet sérti a Ptk. 319. § (2) bekezdését, 201. § (1) bekezdését, 207. § (1) bekezdését, 318. § (1) bekezdését, 339. § (1) bekezdését, valamint a Pp. 3. § (2) bekezdését, 206. § (1) bekezdését, 221. § (1) bekezdését.

[25] Rámutattak, a szerződés V. pontja felsorolja, hogy mely tételekből áll a bérleti díj. A szerződés szövegéből egyértelműen megállapítható, hogy a felek az ötéves tervek végrehajtását is díjnak, a bérlet, illetve üzemeltetés ellenértékének tekintették, ennek ellenszolgáltatása volt a temető használata, üzemeltetése. A másodfokú bíróság megállapításával ellentétben a perben nem hivatkoztak arra, hogy a felek ebben a díjtételben szóban állapodtak meg. Azt, hogy a beruházások a bérleti díj részének minősültek, a tanúk (név, név1, név2) is előadták. A jogviszony jellegéből adódóan nincs is más életszerű magyarázat arra, hogy a felperes milyen okból végzett volna beruházásokat az ingatlanon, amelyek vonatkozásában a jogviszony legalább 15 éves fennállása esetén semmilyen térítésben nem részesül. A másodfokú bíróság a szerződéses konstrukcióval kapcsolatos bizonyítékokat a Pp. 206. § (1) bekezdésébe ütközően okszerűtlenül értékelte.

[26] Kiemelték, a jogerős ítéletben foglaltakkal ellentétben egyértelműen megállapítható, hogy a beruházások maradéktalan elvégzésével a felperes 15 éves bérleti díjfizetési kötelezettségének tett volna eleget. Ezt támasztja alá, hogy a szerződés IV.3. pontja szerint 15 év eltelte után nem állt fenn vele szemben elszámolási kötelezettségük. A felperes által az egyes beruházások amortizációja körébe csatolt dokumentumok is évi 6%-os amortizációt rögzítenek. név2 tanúként úgy nyilatkozott, hogy a felek 15 éves futamidőre terveztek.

[27] Szerintük a másodfokú bíróság tévesen értelmezte az „elszámolás” fogalmát, az ezzel kapcsolatos bizonyítékokból okszerűtlen következtetést vont le, így a jogerős ítélet e tekintetben is sérti a Pp. 206. § (1) bekezdését és a Ptk. 207. § (1) bekezdését is. A szerződés nem arról rendelkezik, hogy a felperes részére az elvégzett beruházás értékét kell megtéríteni. Az elszámolási kötelezettség nem értelmezhető a beruházás értéke, illetve a megszűnéskori értéknövekmény megfizetéseként. A felperes nem bizonyította, hogy ez lett volna a felek akarata. Éppen a másodfokú bíróság által hivatkozott Ptk. 319. § (2) bekezdése támasztja alá, hogy az elszámolás azt jelenti: a már teljesített szolgáltatásokat kell összevetni az ellenszolgáltatással. Ezt az értelmezést támasztja alá a Ptk. 201. § (1) bekezdése is. Arra kell figyelemmel lenni, hogy a már teljesített szolgáltatással szemben megfelelő ellenszolgáltatás álljon. Az elszámolás körében tehát azt kell vizsgálni, hogy volt-e olyan felperes által teljesített beruházás (mint díjfizetés), amelynek fejében nem történt megfelelő ellenszolgáltatás (üzemeltetési lehetőség). Ezt támasztja alá a BDT 2010.2254 számú jogeset is.

[28] Érvelésük értelmében a felperes az üzemeltetés alatt nem a szerződésben foglaltak szerint végezte el a vállalt beruházásokat. Nem új ravatalozót épített, hanem a régit bővítette, de nem készült iroda, bemutató helyiség. Nem történt meg a csatornahálózatra rákötés, továbbá a kerítés felújítása és a közlekedési utak burkolása. A szerződés szerinti elszámolás elvégzését követően az állapítható meg, hogy a felperesnek semmilyen követelése nem lehet. A beszerzett szakvélemény és annak kiegészítése azt támasztja alá, hogy csak az utak elmaradt burkolásának a költsége több mint 8.000.000 forint. Ez azt jelenti, hogy a felperes az általa vállalt munkák közel 1/3-át nem végezte el, a szerződésben meghatározott díjat ilyen arányban nem fizette meg, vagyis 5 évre nem teljesítette az üzemeltetés ellenértékét, így erre az időszakra nem is lett volna jogosult a temetőt üzemeltetni, ennek ellenére 11 év 5 hónapot üzemeltette. A jogerős ítélet értelmében többet kell fizetniük 10 év letelte után, mint

amennyibe a felperes által végzett beruházás került a szakvélemény szerint. Azzal, hogy a bíróság nem a bekerülési értéket vette alapul, hanem kismértékű avulással annak 10 év utáni bekerülési költségét, a felperes tulajdonképpen ingyen üzemeltethette a temetőt, sőt még keresett rajta. Megállapítható, hogy az elszámolás ilyen értelmezésével jogalap nélkül gazdagodik. A felperes a per során egyébként arra hivatkozott, hogy a beruházások bekerülési értéke képezi az elszámolás alapját. A 2020. november 6-i, illetve 2022. január 10-i beadványukban maguk is azt hangsúlyozták, hogy az adott beruházás beruházáskori értékét kell figyelembe venni. A szerződés megkötésének időpontjában fennálló beruházási értékből pedig megbecsülhető, hogy a 15 éves üzemeltetés ellenértékeként milyen összeget vettek figyelembe a felek. Egyik fél sem értelmezte úgy a szerződést, hogy az elszámolás alapja az, mennyit ért a beruházás 2009. április 26-án. A másodfokú bíróság, jöllehet a Pp. 3. § (2) bekezdése alapján kötve volt a felek kérelméhez és jognyilatkozataihoz, a beruházás 2009. április 26-i értékét vette figyelembe.

[29] Az alperesek sérelmezték, hogy noha a szerződés az amortizációnak megfelelő elszámolásról szól, ennek ellenére az elsőfokú bíróság nem az amortizációt, hanem az avulást vette figyelembe a számítás során. Az amortizáció és az avulás eltérő fogalmak. A keresetben a felperes sem az avulásra hivatkozott, hanem az amortizációra. A másodfokú bíróság ezzel az érveléssel egyáltalán nem foglalkozott, így nem tett eleget a Pp. 221. § (1) bekezdése szerinti indokolási kötelezettségnek.

[30] Az alperesek álláspontja szerint a kirendelt szakértő szakvéleménye – a jogerős ítéletben foglaltakkal ellentétben – aggályos. A szakértő a beruházás 2020. évi értékét számolta ki tételes költségvetés alapján és ebből az értékből a KSH építőipari termelői árindex alkalmazásával valorizálta az értéket a 2009. évi értékre. Maga is elismerte, hogy a KSH árindex csak a szegmensben bekövetkezett KSH által széleskörben mért iparági változások mértékét mutatja. Mindez azt jelenti, hogy a KSH árindex alapján kiszámított valorizált összeg nem lehet pontos összeg, hanem csak nagyvonalú becslés. A perben becsatolták a szakértő által is használt költségvetési programot készítő cég levelét, amely szerint 2006. előtti időszakra is tudnak pontos adatokat biztosítani. Ez is alátámasztja: nem volt akadálya, hogy a szakértő a konkrét időpontra (akár 2009-re) is konkrét költségvetési elszámolást készítsen és ne becslést alkalmazzon. A szakértő nem adott értelmezhető választ arra, hogy miért nem lehetett a 2009. évi bekerülési értéket költségvetés alapján pontosan, tételesen kiszámolni.

[31] A beszámítási kifogás körében az alperesek vitatták, hogy nem bizonyították a felperes szerződésszegését. Rámutattak: a szerződés IV. pontja felsorolja milyen munkákat kell elvégeznie a felperesnek. Álláspontjuk szerint ténykérdés, hogy az ott felsorolt munkák egy részét a felperes nem végezte el: nem új ravatalozó készült, hanem csak egy bővített; nem készült iroda, bemutatóhelyiség (IV.2.a) pont); nem történt meg a főközlekedési utak burkolása, a temető utcai kerítése felújítása; nem készült el semmi a szerződésben előírt második ötéves beruházási terv körében; nem valósult meg a használatbavételi engedélyhez a csatornahálózatra rákötés. A felperes maga sem arra hivatkozott, hogy a szerződésben foglalt munkák mind elkészültek, hanem arra, hogy nem volt kifogás a teljesítésével kapcsolatban. Rámutattak, hogy a 2000. december 10-i levelük csak a ravatalozóra vonatkozott. Ezzel kapcsolatban név2 úgy nyilatkozott, hogy a felperes ügyvezetője kompenzációt ígért (7.G.40.058/2019/7. számú jegyzőkönyv 2. oldal). Az F/4. sorszám alatt csatolt alperesi levél pedig kifejezetten rögzíti, hogy a felperes nem tett eleget a szerződéses kötelezettségének, különös tekintettel a főközlekedési utak burkolására. Ezen túlmenően az alperesi felmondás is tartalmazza, hogy a felperes nem tett eleget a szerződésben foglaltaknak. Iratellenes ezért a másodfokú bíróságnak az a megállapítása, miszerint nem volt kifogásuk és nem bizonyított a szerződésszegés.

[32] Álláspontjuk szerint az el nem végzett beruházások kárként is értelmezhetők, mivel az értéküknek megfelelő bérleti díjat a felperes nem rendezte. Ez a bevételük elmaradt, a beruházásokat mással kellett elvégeztetniük. A jogerős ítélet erre tekintettel sérti a Ptk. 318. § (1) bekezdését és a 339. § (1) bekezdését.

[33] A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult. Hangsúlyozta, hogy az alperesek nem jeleztek kifogást, hibás teljesítést, elszámolás iránti igényt. A ravatalozó felújítását szerződésszerű teljesítésnek fogadták el (2020. december 10-én kelt levél). Az alperesek vagyona azáltal, hogy a beruházások eredményei a tulajdonukba kerültek, 16.690.000 forinttal gyarapodott, amely összeggel a szerződés értelmében elszámolni tartoznak.

A Kúria döntése és jogi indokai

[34] A Pp. 270. § (2) bekezdésének és 275. § (3) bekezdésének együttes értelmezéséből következően az eredményes felülvizsgálat alapja az anyagi jogi jogszabálysértés vagy az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással bíró eljárási szabálysértés megvalósulása.

[35] Az alperesek a rendkívüli perorvoslatukat megalapozó jogszabálysértést alapvetően a bizonyítás eredményének okszerűtlen mérlegelésében, valamint a perbeli szerződés téves értelmezésében határozták meg.

[36] A Kúria a felülvizsgálat eredményeként azt állapította meg, hogy az alperesek másodlagos felülvizsgálati kérelme alapos, mivel a jogerős ítélet a következőkben kifejtendők szerint sérti a bizonyítás eredményének értékelése körében a Pp. 206. § (1) bekezdését, a szerződés értelmezése körében pedig a Ptk. 207. § (1) bekezdését.

[37] A Kúria elsőként arra mutat rá, hogy a perbeli jogvita alapja egy atipikus, komplex jellegű szerződés, amit a felek egyfelől a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás meghatározása, másfelől az elszámolás tartalma tekintetében eltérően értelmeztek. A felperes nem tartotta a szerződés IV. pontjában rögzített ütemterv keretében megvalósítandó beruházásokat a szolgáltatása (díjfizetés) körébe tartozónak, míg az alpereseknek az volt az álláspontjuk, hogy szerződés V. pontban rögzített díjazás két elemű: az adományok mellett a beruházások is a felperes által teljesítendő szolgáltatás körébe tartoznak. Az elszámolás tekintetében a felek álláspontja abban tért el, hogy a felperes csak az általa megvalósított értéknövelő beruházásokat látta a szerződés alapján elszámolandónak, az alperesek viszont azokat az ötéves ütemterv keretében megvalósítandó beruházásokat is, amelyeket a felperes nem végzett el.

[38] A felek szerződési nyilatkozatait a Ptk. 207. § (1) bekezdése szerint kellett értelmezni, és ebben a körben a perben rendelkezésre álló bizonyítékokat a Pp. 206. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően kellett értékelni.

[39] A Pp. 206. § (1) bekezdésében foglaltakkal összefüggésben kialakult és következetes bírósági gyakorlat (Pfv.21.474/2011/10., megjelent: BH2013. 119.; Kúria Pfv.21.965/2018/8., megjelent: BH2020. 324.; Pfv.20.507/2022/5.) értelmében a felülvizsgálati eljárás keretében általában nem vizsgálható a bíróság mérlegelési körébe tartozó tényállás és nincs helye a bizonyítás adatainak újabb egybevetésére és értékelésére. A Kúria azt vizsgálja, hogy az eljáró bíróság a mérlegelés körébe vont adatok és bizonyítékok megállapítása, és azok egybevetése során nem jutott-e nyilvánvalóan helytelen és okszerűtlen következtetésre. Az minősíthető nyilvánvalóan okszerűtlen következtetésnek, amikor a bizonyítékokból csak egyfajta, a felülvizsgálattal támadott ítélettől eltérő következtetésre lehet jutni. A jelen ügyben megállapítható volt, hogy a másodfokú bíróság a felek nyilatkozatai, az okirati bizonyítékok és a tanúvallomások értékelése során nyilvánvalóan okszerűtlen következtetésre jutott, amely a szerződés értelmezésére is kihatott.

[40] Az alperesek alappal sérelmezték felülvizsgálati kérelmükben a felperes szolgáltatásának az eljáró bíróságok általi megállapítását. A Kúria rámutat, hogy a szerződés V. pontjának 1. és 2. pontja két különböző díjelemet tartalmaz: egyrészt az egyszeri és rendszeres adományokat, másrészt „az adományokon felül” a IV. pontban rögzített ötéves fejlesztési terv végrehajtását. A IV. pont pedig konkrétan meghatározza azokat a beruházási-felújítási munkákat, amelyek elvégzését a felperes a fejlesztési terv keretében a saját költségén vállalta. A szerződési okiratból tehát az tűnik ki, hogy a felek a beruházási-felújítási tevékenységet a felperes szolgáltatása részeként szabályozták. Ezt támasztja alá a gazdasági racionalitás, valamint az is, hogy az alperesek a 15 évre tervezett futamidő leteltét követően a felperes beruházásait nem voltak kötelesek ellentételezni.

[41] A tanúvallomások alapján is csak a fenti szerződéses tartalomra lehet okszerű következtetést vonni. név1 tanú úgy nyilatkozott, hogy a díjfizetést két részre bontották, az adományra és a fejlesztésekre (Dabasi Járásbíróság 7.G.40.045/2016/54. számú jegyzőkönyv 2. oldal). Előadta továbbá, hogy az egyházak nem bérleti díjat kértek az üzemeltetésért, hanem a beruházások elvégzését (Dabasi Járásbíróság 11.G.40.058/2019/51. számú jegyzőkönyv 4. oldal). név tanú vallomása szerint „Ennek a szerződésnek az volt a lényege, hogy a bérleti díj fejében a cég1 elvégez beruházásokat, tehát az egyházak nem pénzben, hanem beruházásban kapják meg a bérleti díjat.” (Dabasi Járásbíróság 11.G.40.058/2019/51. számú jegyzőkönyv 3. oldal). név2 – akinek a nyilatkozatát az elsőfokú bíróság nem tanúvallomásként, hanem a fél személyes előadásaként értékelte – szintén azt adta elő, hogy az üzemeltetés ellentételezésének két része volt, az anyagi támogatás, valamint a beruházás, fejlesztés (Dabasi Járásbíróság 7.G.40.058/2019/7. számú jegyzőkönyv 3. oldal). Közvetve név3 tanúvallomása (Dabasi Járásbíróság 7.G.40.058/2019/7. számú jegyzőkönyv 3. oldal) is arra utalt, hogy a felperes a beruházási munkákat annak ellenében végezte, hogy üzemeltethette a temetőt.

[42] Mindezek egybevetett értékelése alapján a jogerős ítéletben foglaltakkal ellentétben arra kellett következtetni, hogy a szerződés a felperes szolgáltatását abban határozta meg, hogy az adományokon felül megvalósítja a IV. pontban részletezett beruházásokat.

[43] A felek tehát szerződésükben egyenértékű szolgáltatásként az alperesek részéről az általuk biztosított üzemeltetési (mint vagyoni értékű) jogot, a felperes részéről az őt terhelő kételemű (adományok és beruházások) díjfizetést határozták meg. Nem volt olyan peradat, amely arra utalt volna, hogy a beruházásokat a felperes ellenszolgáltatás nélkül vállalta volna elvégezni, erre maga sem hivatkozott.

[44] A szerződés IV.3. pontjának harmadik francia bekezdése azt tartalmazta, hogy amennyiben a szerződés legalább öt évvel nem kerül meghosszabbításra, úgy az ingatlan értékét megnövelő beruházások az amortizációnak megfelelően elszámolásra kerülnek. Ez az elszámolás ugyanakkor a felperes szerződésszerű, azaz mind az adományok, mind a beruházások terén hiánytalan teljesítését feltételezi, ebben az esetben áll ugyanis fenn a felek szolgáltatásainak értékegyensúlya. A Kúria rámutat: a felperes az el nem végzett beruházások tekintetében elszámolási igényt nem érvényesített, igényérvényesítése hiányából is következően nem vonta kétségbe – ide nem értve a ravatalozót érintő, az alperesek által szerződésszerűnek elfogadott teljesítést, illetve a közműcsatlakozást, amely hivatkozása szerint az alperesek hibájából nem valósult meg –, hogy a vállalt beruházások egy részét nem valósította meg. Erre tekintettel az alperesek elsődleges (az el nem végzett munkák elszámolásba való beállítására irányuló) védekezése valójában nem beszámítás volt, hanem a teljes körű (az el nem végzett beruházásokra is kiterjedő) elszámolást célozta, beszámítási kifogásukat csak e kérelmük el nem fogadása esetére terjesztették elő (2022. május 10-én kelt, 11.G.40.058/2019/66. számú alperesi beadvány 2. oldal 3. pont).

[45] Az el nem végzett munkák elszámolásának hiánya önmagában is egy új elszámolást tesz szükségessé.

[46] A Kúria az új elszámolás módszertanát (metódusát) illetően a következőkre mutat rá.

- A felperes keresetének alapjául előadott (elvégzett) beruházások mindegyike értéknövelő, ebből következően azok az elszámolás tárgyát képezik.

- Az el nem végzett beruházásokat – az előbbieken jelzett kivételekkel (a ravatalozó tervezett, de meg nem valósult munkálatai, valamint bizonyítottságától függően az elmaradt szennyvízcsatlakozás) ugyanígy az elszámolás körébe kell vonni.

- Az elvégzett beruházásokat a tényleges megvalósuláskori értéken kell figyelembe/számításba venni, a felperes ugyanis a megvalósult szolgáltatásait ekkor teljesítette.

- Az el nem végzett beruházások bekerülési értékét a szerződésben előírt egyes teljesítési határidők figyelembevételével kell meghatározni.

- A tényállítás és a bizonyítás az elszámolás valamennyi eleme (elvégzett és el nem végzett beruházások) körében a felperes kötelezettsége és terhe [Pp. 164. § (1) bekezdés].

- Az amortizációs kulcsra is a felek megállapodása az irányadó, egyrészt abból következően, hogy a szerződés szerint a beruházások tizenöt év alatt értéktelenednek el, és mert a felperes saját, 2009. március 25-én bejelentett elszámolása (keresetlevél F/3. számú mellékletei között) is ezt tartalmazza, minden tételnél egységesen évi 6% az amortizáció 2009. április 26-ig, azaz az elszámolási igény megnyíltáig.

[47] Amennyiben további szakértői bizonyítás szükséges, az elszámolást a fenti elvek figyelembevételével kell megejteni.

[48] A kifejtettekre tekintettel a Kúria az alperesek másodlagos felülvizsgálati kérelmét alaposnak ítélve, a Pp. 275. § (4) bekezdése alapján a jogerős ítéletet – az elsőfokú ítéletre is kiterjedően – hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította.

[49] Az elsőfokú bíróságnak az új eljárás során a fentiekben kifejtett iránymutatás [Pp. 275. § (5) bekezdés] szerint kell eljárnia.

Záró rész

[50] A Kúria a hatályon kívül helyezésre tekintettel a Pp. 275. § (5) bekezdése szerint a felek felülvizsgálati eljárásban felmerült költségét csak megállapította, annak viseléséről az új határozatot hozó bíróság dönt. A bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés *b)* pontja, (5) bekezdése alapján a felperest képviselő ügyvéd munkadíja 350.000 forint, míg az alpereseket képviselő ügyvéd munkadíja ugyanezen jogszabályhelyek, valamint a 4/A. § (1) bekezdése alapján 445.000 forint. Az alperesek illetékmentessége folytán meg nem fizetett felülvizsgálati eljárási illeték 1.669.000 forint.

[51] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdésének megfelelően – az alperesek kérelmére – tárgyaláson bírálta el.

[52] A végzés elleni felülvizsgálatot a Pp. 271. § (1) bekezdés *e)* pontja zárja ki.

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