



Debreceni Ítéltábla

Gf.III.30.005/2023/6.

A Debreceni Ítéltábla a dr. Jakab Zoltán ügyvéd (cím) által képviselt Felperes (cégjegyzékszám, cím) felperesnek – a Dr. Micskey Ügyvédi Iroda (cím, ügyintéző: dr. Micskey István ügyvéd) által képviselt Alperes (cégjegyzékszám, cím) alperes ellen jogalap nélküli gazdagodás megtérítése iránti perében – amelybe az alperesi pernyertesség elősegítése érdekében beavatkozott a Hegymegi-Barakonyi és Társa Baker & McKenzie Ügyvédi Iroda (cím, ügyintéző: dr. Hegymegi-Barakonyi Zoltán ügyvéd) által képviselt Beavatkozó (cím) – a Debreceni Törvényszék 2022. november 17. napján kelt 1.G.40.045/2021/52. számú közbenső ítélete ellen az alperes 54. és a beavatkozó 56. sorszámú fellebbezése alapján – az alulírott napon megtartott nyilvános fellebbezési tárgyaláson – meghozta a következő

részítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság közbenső ítéletét megváltoztatja, a felperes elsődleges keresetét elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 176 180 (Százhetvenhatezer-száznyolcvan) Ft, a beavatkozónak 78 000 (Hetvennyolcezer) Ft másodfokú perköltséget.

Ez ellen a részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s:

[1] A felperes jogelődje, a Korlátolt Felelősségű Társaság.1 mint bérlő és az alperes (korábbi neve: Zrt.1) mint bérbeadó között 2012. június 6-án bérleti szerződés jött létre öt éves határozott időtartamra a Város1 külterület hrsz.1. helyrajzi számú, természetben Cím útfélen fekvő ingatlan egy részére, a szerződéshez mellékelt vázrajzon megjelölt 651,1 m² hasznos alapterületű raktár és 75,52 m² alapterületű szociális helyiségekből álló felépítményre, valamint a hozzá tartozó telekrészre.

A szerződés VIII. fejezetének 1-5. pontjai szerint az alperes a hozzájárulását adta ahhoz, hogy a felperes – az általa is megismert mértékű és költségvetési összegű, termelést elősegítő – beruházást hajtsa végre az ingatlanon „Korszerű, daruzható telephely fejlesztése a Kft.1-nél” című ÉÁOP-.... jelű pályázati támogatás összegéből.

A felperes jogelődje az időközben felszámolással megszűnt Kft.2 fővállalkozóval kötött vállalkozási szerződést a meglévő gyártócsarnok átalakítására 45 219 850 Ft + 27% áfa, illetve új tartálygyártó csarnok kivitelezésére 65 321 400 Ft + 27% áfa, összesen 110 541 250 Ft + 27% áfa vállalkozói díj ellenében. Az építési munkákat a szerződésnek megfelelően elvégezték.

A felek a szerződés VIII. fejezetének 3. pontjában a bérleti szerződésnek a határozott idő letelte előtti megszűnése esetére abban állapodtak meg, hogy a bérlő szerződésszegése miatti azonnali felmondás esetét kivéve a bérlő igényt tarthat a beruházással kapcsolatos költségek időarányos megtérítésére a következők szerint:

„3.1. [...] az előző bekezdésben említett esetben a Bérbeadó a saját költségére megbíz egy igazságügyi ingatlanszakértőt azzal, hogy az 5. számú melléklet szerinti okiratok figyelembevételével, az épület aktuális műszaki állapotának megvizsgálását követően készítsen szakvéleményt, milyen összegben határozható meg azon értéknövekedés, amely a bérlet tárgyát képező épületben a Bérlő beruházásai következtében a bérleti jogviszony megszűnésekor fennáll.

3.2. Amennyiben ezen szakvélemény szerinti értékkel a Bérlő nem ért egyet jogosult a maga részéről szintén saját költségére megbízni egy igazságügyi szakértőt, hogy ugyanezen kérdéssel kapcsolatosan nyilvánítson szakvéleményt.

3.3. Amennyiben a Bérlő által megbízott szakértő szakvéleménye és a Bérbeadó által megbízott szakértő véleménye 5%-nál nem nagyobb mértékben tér el egymástól, úgy – a felek eltérő megállapodása hiányában – a Bérbeadó által megbízott szakértő véleménye szerinti összeget köteles a Bérbeadó Bérlő részére megfizetni.

3.4. Amennyiben a Bérlő által megbízott szakértő szakvéleménye és a Bérbeadó által megbízott szakértő véleménye 5%-nál nagyobb mértékben tér el egymástól, úgy – a felek eltérő megállapodása hiányában – két szakértő jogosult közösen egy harmadik igazságügyi szakértőt felkérni. Ennek szakvéleményét a felek kölcsönösen elfogadják, s az a fél fizeti ezen harmadik szakértő költségét, aki által eredetileg megbízott szakértő szakvéleményétől százalékos mértékben a harmadik szakvélemény nagyobb arányban eltér.

4. A bérleti szerződés időelőtti megszűnése esetén az átépítéssel létrejött épületrészek a VIII/3. pont szerinti összeg megfizetésével kerülnek a Bérbeadó tulajdonába. Ilyen esetben ezenösszegről a Bérlő köteles számlát kiállítani a Bérbeadó részére”.

A felperes jogelődje a 2017. augusztus 23-án kelt levélben utalt arra, hogy már 2017. július 17-én jelezte a szerződés meghosszabbítására irányuló szándékát, arra azonban visszajelzést nem kapott, ebből arra következtetett, hogy az alperes nem kívánja a szerződés meghosszabbítását. Megjegyezte, hogy az alperes kifejezett és írásbeli hozzájárulása mellett végzett beruházásokat a bérleményben, amelyek jelentős része a jellegénél fogva állagsérelem nélkül nem elvihető, a szerződés megszűnése ezért elszámolási igényt generál. Megjegyezte, hogy a jogviszonyukra irányadó, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvényben (rPtk.) foglalt együttműködési kötelezettséget meghaladóan járt el, így nem tartja méltányosnak, hogy az ismert beépítések és technológia mellett nem fordítottak gondot arra, hogy a bizonytalan bérlői helyzetet feloldva, meghosszabbítási szándékukról értesítsék. A szerződés megszűnése esetén ugyanis – bár a szerződés csak az idő előtti megszűnés esetét nevesíti, de álláspontja szerint a szerződési akaratból, valamint az rPtk. 137. § (1) bekezdése alapján – megállapítható, hogy a felperesi jogelődnek a beépített és állagsérelem nélkül el nem vihető beépítés vonatkozásában a gazdagodás erejéig megnyílik a követelése. Nyilatkozott arról, hogy a szerződés lejárta esetén megkezdődik az ingatlan kíméletével a berendezések leszerelését, melyre 3-6 hónapra van szüksége. A ráépített és el nem vihető részek vonatkozásában nyilatkozott az elvégzett munkákról és azok értékét, mint az alperes gazdagodását kérte megtéríteni legkésőbb az ingatlan birtokbaadásáig.

A levél melléklete szerint a gyártócsarnok értéke 115 778 262 Ft, a szociális és irodahelyiség kialakításának értéke 4 721 098 Ft, a sátorraktár alapértéke 2 264 579 Ft, a gyártócsarnok villanyvezeték felújítás értéke 4 061 000 Ft, a raktár 1. (36 m²) értéke 2 340 000 Ft, a raktár 2.

(81,6 m²) értéke 5 304 000 Ft, a kerítés értéke (190,6 m) 4 765 000 Ft, a térburkolat (908 m²) értéke 19 179 000 Ft, az ingatlanok összes értéke 158 412 939 Ft.

A felek 2017. szeptember 8-án jegyzőkönyvben rögzítették, hogy a felperesi jogelőd az ingatlant 2017. december 15-ig kiüríti, az ingatlanon található daruk, sátor és azok tetőszerkezetei kivételével, az utóbbiak eltávolítását pedig 2018. február 8-ig vállalta. Rögzítették, hogy ezzel az ingatlan birtokát a felperesi jogelőd átadta az alperesnek. Az alperes 2017. december 15-éig biztosította a felperesi jogelőd részére – az ingatlan kiürítése céljából – a belépést az ingatlanra. A felperesi jogelőd képviselője jegyzőkönyvben rögzített nyilatkozata szerint továbbra is igényt tartanak a korábban jelzett, az ingatlanban végzett értéknövelő beruházások megtérítésére. Az alperes jelenlevő képviselői közölték, hogy ezen igény vonatkozásában nem jogosultak érdemi válaszra. A felperesi jogelőd a gyártócsarnok átalakításához tartozó költségvetés alapján a beruházás nettó értékét 34 466 868 Ft-ban, a beruházás 2018. május 19-én fennálló – a gazdagodás mértékével azonos – értékét ennek az összegnek a 70%-ában, 24 126 808 Ft-ban, az új gyártócsarnok átalakításához tartozó 2. számú költségvetés alapján a beruházás értékét 45 336 827 Ft-ban, a beruházás műszaki értékét – ami a gazdagodás mértékével azonos – ennek az összegnek a 70%-ában, 31 735 779 Ft-ban határozta meg.

[2] A felperes a 2021. április 21-én benyújtott keresetében 55 862 587 Ft és annak 2017. december 15-től a kifizetésig járó, az rPtk. 301/A. §-a szerinti késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni alperest jogalap nélküli gazdagodás jogcímén, az rPtk. 361. §-a alapján.

Előadta, hogy a felperesi jogelőd beruházott az ingatlanon, 110 541 250 Ft vállalkozói díjat fizetett ki. A felek a szerződés VIII. fejezetének 3. pontjában csak arra az esetre rendelkeztek a beruházások értékének a megtérítéséről, ha a szerződés az ötéves határozott idő letelte előtt szűnik meg, a határozott idő lejártával történő megszűnés esetét nem szabályozták, azonban nyilvánvaló, hogy a felperes nem mondott le a beruházások értékéről. A felperes az ingatlant ellenérték fejében használta, így életszerű volt, hogy az a szerződéses akarata, hogy rendes lejárát esetén is elszámoljanak egymással. A felperes a szerződés III/6. pontja alapján eredménytelenül közölte a szerződés meghosszabbítása iránti igényét. A felek abban állapodtak meg, hogy a felperesi jogelőd 2017. december 15-éig az ingóságaitól kiürítve átadja az ingatlant az alperesnek.

[3] Az alperes a kereset elutasítását kérte.

Nem vitatta, hogy a felek között bérleti szerződés jött létre. Előadta azonban, hogy a szerződésben a felek részletesen szabályozták a bérleti jogviszony lényeges tartalmát, külön fejezetben rendelkeztek az átadott épület és terület karbantartási, javítási költségeiről, valamint az alperes hozzájárulásával a felperes által vállalt átépítésről, annak elszámolásáról. A felek a szándékukat és az általuk lényegesnek tartott valamennyi rendelkezést a teljesség igényével rögzítették a szerződésben, mindvégig a szerződés szerint jártak el, a felperesi jogelőd annak megfelelően birtokba vette, azon átépítést végzett, az ehhez szükséges műszaki dokumentációt elkészítette, a saját maga javára európai közösségi támogatást vett igénybe, a bérleményt a szerződésben meghatározott célra használta és azon saját üzleti tevékenységét végezte.

A szerződés a határozott időtartam lejártával 2016. szeptember 2-án megszűnt, 2017. szeptember 8-án a felek – megismételt – átadás-átvételi eljárást folytattak le, melyről jegyzőkönyvet vettek fel, megállapították a kiürítésre meghatározott póthatáridőket. A

felperesi jogelőd által a bérleményben végzett beruházások elszámolása kapcsán jogvita alakult ki.

A felperesi jogelőd 2017. augusztus 23-án írott levelében közölt igényt a 2017. szeptember 28-ai válaszlevelében teljes körben vitatta. Előadta, hogy bár a felperes a keresetében arra utal, hogy a bérleti szerződést kizárólag az alperes által a felperestől korábban megrendelt tartály elkészítése céljából kötötték, azonban a bérlemény hosszútávú, ötéves időtartamra történt bérbevétele nyilvánvalóan a felperesi jogelőd saját üzleti tevékenységét szolgálta. Életszerűtlen és a szerződésben foglaltakkal, illetve a felperes által a saját javára igényelt támogatás céljával ellentétes lett volna, ha kifejezetten egy megrendelés teljesítése érdekében valósította volna meg a beruházást.

Kiemelte, hogy a felperes a keresetben valós szerződési szándékra hivatkozott, a kereset jogalapjaként mégis a jogalap nélküli gazdagodást jelölte meg. Egyrészt volt az átépítésre vonatkozó szerződési megállapodás a felek között, ami kizárja a jogalap nélküli gazdagodás szabályainak alkalmazását, másrészt a szerződés XV. fejezetének 15. pontja értelmében a felek valamennyi megállapodásukat rögzítették a szerződésben, szóbeli mellékmegállapodásokat nem kötöttek egymással. A szerződés aláírásával a szerződéskötés előtt folytatott valamennyi szóbeli és írásbeli kommunikáció hatályát veszítette, a szerződés módosítására pedig csak írásban volt lehetőség. Ebből az következik, hogy a bérleti jogviszonnyal és az átépítéssel kapcsolatban csak a szerződés tartalmát lehet alapul venni. Az időarányos megtérítési szabály korlátozott mértékű megtérítési igényt alapozott meg a felperes javára. Nem felel meg az rPtk. 207. § (1) bekezdésében foglaltaknak az az értelmezés, amely szerint a határozott idő lejártá előtti megszűnés esetén – ami kivételes, nem szerződésszerű megszűnés – a felperes korlátozott mértékű, időarányos megtérítést igényelhet, szerződésszerű, lejáratkori megszűnés esetén pedig a teljes összegre jogosult volna. A felek tudatosan állapították meg a szerződésben a bérlet határozott tartamát öt évben, a bérleti díjat 125 000 Ft + áfa/hó összegben, és ehhez igazították a karbantartások, javítások és az átépítések költségviselését, elszámolását. A felperes tehát jogalap nélküli gazdagodásra nem alapozhatja a keresetét, mivel a szerződés pontosan és teljeskörűen meghatározza a felperesi átépítés költségviselésének a szabályait.

[4] A felperes utóbb a keresetét megváltoztatta, elsődleges kereseti kérelemként tartotta fenn a jogalap nélküli gazdagodás címén előterjesztett keresetet, másodlagos kereseti kérelemként szerződésből eredő követelés címén kérte kötelezni az alperest 55 862 587 Ft főkövetelés és járulékaik megfizetésére, tényállításait az elsődlegesen kereseti kérelemmel egyezően adta elő.

Kifejtette, hogy az alperes megrendelésének specialitása miatt a felperes vállalta az alperesi ingatlan felújítását és üzemcsarnokká alakítását, másrészt a felek emellett bérleti szerződést kötöttek. A megrendeléshez kapcsolódó szóbeli megállapodás szerint a felperes részben saját, részben pályázati forrásból elvégezte a bérleti szerződéssel érintett ingatlan részfelújítását és daruzható üzemcsarnokká alakítását. A felek emellett megegyeztek abban – amit az írásba foglalt szerződés nem tartalmazott –, hogy a bérleti szerződésben foglalt módon a szerződés lejáratára esetén a beruházások ellenértékét felmérik és ennek megfelelően elszámolnak egymással, az alperes megfizeti a felperes által elvégzett értéknövelő beruházások ellenértékét. A szerződés a határozott idő lejártával és az az utáni megszűnés esetét nem rendezte a felek között, nyilvánvaló azonban, hogy a felperes a beruházások értékéről nem mondott le.

A felperes a harmadlagos, eshetőleges kereseti kérelmében arra az esetre, ha a bíróság a másodlagos kereseti kérelemben állított megállapodás érvénytelenségét állapítaná meg az írásba foglalás elmulasztása miatt, az érvénytelenség jogkövetkezményeként kérte, hogy a bérleti szerződést kiegészítő megállapodást a megkötéséig visszaható hatállyal nyilvánítsa

érvényessé akként, hogy „Bérlő vállalja, alperesi igény szerinti beruházást végez az üzemcsarnokon és a beruházás értékével a bérleti jogviszony minden esetben történő megszűnésekor elszámolnak egymással”. A szerződés megkötéséig visszamenő hatállyal érvényessé nyilvánított megállapodás alapján pedig az elsődleges kereseti kérelemmel egyezően kérte az alperes kötelezését.

[5] Az alperes a megváltoztatott keresetre tett ellenkérelmében az elsődleges kereseti kérelem vonatkozásában fenntartotta a védekezését, a másodlagos kereseti kérelemre vonatkozó ellenkérelemben visszautalt a korábbi jogi érvelésre, amely szerint a felek között az írásban megkötött bérleti szerződéstől eltérő tartalmú megállapodás nem jöhetett és nem is jött létre. A harmadlagos kereseti kérelemmel kapcsolatban előadta, hogy a beadványa 12. oldalán a felperes bérleti szerződés módosítására hivatkozott, amire a bérleti szerződés XV/12. pontja szerint csak írásban volt lehetőség. A felperes érvelése figyelmen kívül hagyja azt, hogy a felek között érvényes, írásban megkötött bérleti szerződés állt fenn, melyben az elszámolás esetköreit, módját rögzítették, illetve kifejezetten rendelkeztek az esetleges szóbeli szerződésekről és korábbi szóbeli és írásbeli kommunikációról, illetve a szerződés módosításának módjával kapcsolatos kérdésekről is. Eszerint a felek egyértelmű szerződési akaratánál fogva nem lehet szóban módosítani az írásbeli bérleti szerződést, illetve minden egyéb szóbeli és írásbeli nyilatkozat, amit nem foglaltak bérleti szerződésbe, hatálytalan.

[6] Az alperesi beavatkozó a jogalapjában és összegszerűségében is vitatott kereset elutasítását kérte.

Az elsődleges kereseti kérelemmel kapcsolatban előadta, hogy a felek között bérleti szerződés jött létre, ami a felperesi beruházás elszámolásának módját rögzítette. A jogalap nélküli gazdagodás jogintézménye szubszidiárius jellegű, csak akkor alkalmazható, ha a felek között jogviszony nem jött létre, vagy nem ad alapot az állított vagyoneltolódásra. Az alperes a bérleti szerződésben a felperesi beruházásra tekintettel állapodott meg a felperessel lényegesen kedvezőbb bérleti díjban. A felperes az állítólagos gazdagodás időpontját sem tudta megjelölni. Hivatkozott arra, hogy a jogviszony és a felperesi beruházás 2012-ben jött létre, így az alperes állítólagos gazdagodása is 2012-ben történt, ezért a felperes követelése elévült.

Mivel a szerződés szerint a gazdagodás megtérítésére a bérleti szerződés idő előtti megszűnése esetén és a bérleti szerződésből hátralevő idővel arányosan kerülhet sor, elszámolást a felperes nem igényelhet.

A másodlagos és harmadlagos kereseti kérelemmel kapcsolatban a beavatkozó is arra hivatkozott, hogy a szerződés XV/12. és XV/15. pontja szerint a bérleti szerződést csak írásban lehet módosítani, illetve a felek rendelkeztek arról, hogy a bérleti szerződés tartalmazza a felek valamennyi megállapodását és a szerződéskötést megelőző írásbeli és szóbeli kommunikációk hatályukat veszti. Kifejezett megállapodás híján a felperes ezért nem követelheti alappal a beruházás ellenértékét a bérleti jogviszony megszűnése után. A szerződésbe foglalt teljességi klauzula értelmében a felperes által állított szóbeli „megállapodás” nem csak érvénytelen, hanem nem is jött létre, és vitatta bármilyen, a bérleti szerződéstől eltérő szóbeli megállapodás létrejöttét.

[7] A felperes a 47. sorszámú beadványában a tényállítását akként változtatta meg, hogy a szerződés megszűnésének időpontját, 2017. június 6-át jelölte meg a gazdagodás bekövetkezésének időpontjaként.

[8] Az elsőfokú bíróság a fellebbezett közbenső ítéletével megállapította, hogy az alperes a cím helyrajzi számú ingatlannak a 2012. június 6-án megkötött bérleti szerződésben meghatározott részén a felperesi jogelőd által megvalósított beruházások eredményeként bekövetkezett értéknövekedését a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint köteles a felperesnek megtéríteni.

[9] A határozata indokolása szerint a felperes elsődleges keresetének jogalapját megalapozottnak ítélte, ezért a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 341. § (4) bekezdése alapján a jogalap vonatkozásában közbenső ítéletet hozott.

Megállapította, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 36. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó 15. § (1) bekezdése értelmében a bérbeadó és bérlő megállapodhatnak, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti. A megállapodásnak tartalmaznia kell azt is, hogy a munkák elvégzésének költségei melyik felet terhelik.

A bérleti szerződésben az alperes a beruházásokhoz hozzájárult, és a felek arról állapodtak meg, hogy a felperesi jogelőd a beruházásokat a saját költségén végzi. A szerződés a beruházások megtérítésének szabályait csak a bérleti jogviszonynak a határozott idő lejártáig történő megszűnése esetére tartalmazza, nem terjed tehát ki a szerződésnek a határozott idő lejártával történő megszűnés esetén történő elszámolásra. A szerződés nem tartalmazza, hogy a bérleti díj összegét a felperesi jogelőd által végzett beruházások ellentételezéseként csökkentették, ennek hiányában nem adott alapot a felperesi jogelőd beruházásai eredményeként bekövetkezett vagyonegértékesítésre.

A felek bérleti szerződésére a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény 1. § a) pontja értelmében az rPtk. rendelkezéseit kell alkalmazni.

Az rPtk. 207. § (4) bekezdése szerint „Ha valaki jogáról lemond, vagy abból enged, nyilatkozatát nem lehet kiterjesztően értelmezni”.

A joglemondás kiterjesztő értelmezésének tilalmából az is következik, hogy jogról lemondani csak kifejezett nyilatkozattal lehet.

A bérleti szerződés a felek elszámolásának szabályait csak a szerződésben meghatározott öt éves időtartam előtti megszűnés esetére rögzítette, nem tartalmazott azonban rendelkezést, így joglemondást sem a határozott idő lejártával történő megszűnés esetére. Nincsen jelentősége ezért annak, hogy a szerződés VIII/3. pontja hogyan értelmezhető, az időarányos megtérítés a szerződésben rögzített szabályok szerint felkért szakértő által meghatározott összeg arányosítását jelenti-e a még hátralevő időre – amiről egyébként kifejezetten nem rendelkezik a szerződés –, vagy a felek azt értették arányos megtérítés alatt, hogy a szerződés megszűnéskori értéknövekedést kell megfizetni, amiről egyébként a szerződés kifejezetten rendelkezik.

A szerződés – a teljességi klauzula szerint – a felek valamennyi szerződéses nyilatkozatát tartalmazza, de nem ad alapot a beruházások eredményeként bekövetkezett vagyonegértékesítésre, ezért a bírói gyakorlat értelmében (BH2010.333., Kúria Pfv.VIII.22.143/2009/4., Debreceni Ítéltábla Gf.III.30.099/2019/10.) a felek közötti szerződéses kapcsolat nem zárja ki a jogalap nélküli gazdagodás szabályainak az alkalmazását.

A bírói gyakorlat szintén egységes abban, hogy a bérleti szerződés tartama alatt végzett beruházás eredményeként bekövetkező értéknövekedéssel összefüggésben jogalap nélküli

gazdagodás akkor keletkezik, amikor a bérlő az ingatlan használatát a tulajdonos részére átengedte (BH2001.68., BDT2014.3049.)

A felperes a keresetben megjelölte a beruházásokat, a keresetlevélhez mellékelt költségvetésekre utalással meghatározta azok körét. A meglévő csarnok átalakításával és az új gyártócsarnok építésével összefüggésben a felperes a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:579. §-a alapján jogosult igényt érvényesíteni az alperessel szemben. A jogalap nélküli gazdagodást nem zárja ki az, hogy a beruházást a felperesi jogelőd európai uniós támogatásból finanszírozta. A támogatás ugyanis a felperest illette, a vagyona részévé vált, az annak felhasználásával a más tulajdonában álló ingatlanon megvalósított beruházás a felperesi jogelőd vagyontát csökkentette. Mindezek alapján az elsődleges kereset szerinti jogalap fennállását megállapította.

[10] A közbenső ítélet ellen az alperes és az alperesi beavatkozó fellebbezett.

[11] Az alperes a fellebbezésében elsődlegesen a közbenső ítéletnek a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján történő megváltoztatását, a felperes keresetének az elutasítását, másodlagosan annak a Pp. 381. §-a alapján történő hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak újabb tárgyalásra és újabb határozat hozatalára utasítását, továbbá a felperes perköltségben való marasztalását kérte.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helytelenül alkalmazta, és ezzel megsértette a Pp. 2. § (2), 214. § (5), 237. § (1)-(5), 342. § (1) és (3), továbbá 346. § (4) és (5) bekezdését, ezért az eljárása szabályszerűtlen volt.

Hivatkozott arra is, hogy az elsőfokú bíróság tévesen alkalmazta, és ezzel megsértette az rPtk. 361. § (1), 324. § (1), 325. § (1), 326. § (1), 205. § (1) és 207. § (1) és (5) bekezdését, továbbá a Ptké. 1. § a) pontját is, amely jogszabálysértések miatt az elsőfokú közbenső ítélet nem felel meg az anyagi jognak.

[12] Előadta, hogy a közbenső ítélet ismerteti ugyan a felek közötti jogvita lényegi részét, de nem tért ki a per kimenetelére kiható lényeges perbeli cselekményekre, eseményekre.

A közbenső ítélet a peres felek és a beavatkozó tény- és jogállításai, hivatkozásai, kérelmei ismertetése körében teljességgel nélkülöz több, az alperes és a beavatkozó által tényszerűen előterjesztett hivatkozást, kérelmet. Nem rögzíti azt sem, hogy az elsőfokú bíróság a per egyes szakaszaiban mikor, milyen anyagi pervezetést alkalmazott, azzal miként hatott közre a peres felek nyilatkozatai megtételében.

Az elsőfokú eljárásban többször állították és meg is indokolták a felperesi jogelőd egyes tényállításainak, kérelmeinek, indítványainak hiányos, elégtelen és az érvényesíteni kívánt jog megállapítására alkalmatlan voltát, kérték a közbenső ítélet hozatalát. Hivatkoztak a felperesi követelés elévülésére is. A felperesi jogelőd ezeknek az állításoknak, hivatkozásoknak csak egy részére tett válasznyilatkozatokat és csatolt okiratokat.

Érvelése szerint az elsőfokú bíróság a pervezetésével kifejezetten közrehatott a fenti nyilatkozatok megtételében. A peres eljárás perfelvételi szakasza legnagyobb részét az elévüléssel kapcsolatos tény- és jogállítások, a jogi érvelés megtétele tette ki, amelynek eredményeként az elsőfokú bíróság a 2022. június 14-én megtartott tárgyaláson (a 37. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyvben) megállapította, hogy „a jogvitát az elévülés körében kívánja lezárni”. Ugyanezen a tárgyaláson az elsőfokú bíróság a perfelvételt lezárta, majd a II. sorszámú végzésével be is rekesztette a tárgyalást.

Az elsőfokú bíróság a 2022. június 28-ára kitűzött „határozathirdetésen” (a 38. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyvben) azonban ismételten megnyitotta az érdemi tárgyalást, és a következők szerint tájékoztatta: „Bíró tájékoztatja a feleket a Pp. 237. §-a alapján, hogy a bíróság álláspontja a jogalap nélküli gazdagodás keletkezésének időpontját illetően eltér a felek egyező álláspontjától, ezért, további érdemi tárgyalás szükséges. A bíróság álláspontja szerint a jogalap nélküli gazdagodás időpontja a bérleti szerződés megszűnésének időpontjával egyezik meg”.

Ezt követően a peres felek és a beavatkozó nyilatkozott, a felperesi jogelőd kifejezetten új tényállításokat tett, az általa hivatkozott gazdagodás időpontját a korábbihoz képest eltérően jelölte meg. Az alperes és a beavatkozó hivatkoztak a felperesi jogelőd és a felperes által a perfelvétel lezárását követően tett új tényállítások elkésettségére és indoklásuk, valamint indokoltságuk hiányára, kifejezetten kérték azok figyelmen kívül hagyását.

Az elsőfokú bíróság a felperes új tényállítását figyelembe vette, azt a közbenső ítéletben megállapított tények között ismertette is, azonban teljes egészében mellőzte ezeknek a felsorolt, az ítélet meghozatalára is kiható perbeli cselekményeknek az ismertetését.

Szerinte a közbenső ítélet tényállási részének erre a hiányosságára tekintettel az elsőfokú bíróság az eljárásával megsértette a Pp. 346. § (4) és (5) bekezdését. Ezeknek a hiányosságoknak nem csak eljárásjogi okból van jelentőségük, hanem kihatottak az érdemi döntésre is, megállapítható ugyanis, hogy elsőfokú bíróság álláspontja és pervezetése teljesen megváltozott a perfelvétel lezárását követően.

[13] Tévesnek tartotta az érvényesített jog alapjául szolgáló jogszabály megjelölését is.

A közbenső ítélet [19] bekezdése szerint a felek szerződésére a Ptké. 1. § a) pontja alapján az rPtk. rendelkezéseit kell alkalmazni. Az elsőfokú bíróság a közbenső ítéletben pontosan nem határozta meg az állítólagos gazdagodás bekövetkezésének időpontját, azonban az indoklás [14] bekezdésében utalt arra, hogy e körben mit jelölt meg a felperesi jogelőd, a [23] bekezdésében pedig arra, hogy az általa hivatkozott jogesetekben milyen hivatkozások fordulnak elő. Mindkét, közvetetten hivatkozott időpont a Ptk. 2014. március 15-én bekövetkezett hatálybalépésének időpontját követi, ezért tévesen, a Ptké 1. § a) pontját sértve állapította meg, hogy az rPtk. rendelkezéseit kell alkalmazni.

Előadta, hogy az elsőfokú bíróság az Ltv. 36. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó 15. § (1) bekezdésére hivatkozott, és ezzel összefüggésben rögzítette a felperes jogelődjé és az alperes között 2012. június 6-án létrejött 5 éves határozott időtartamú bérleti szerződés főbb rendelkezéseit, és azt is, hogy a szerződés nem terjed ki a határozott idő lejáratával történő megszűnés esetén az elszámolásra, a szerződés nem tartalmazza, hogy a bérleti díj összegét a felperesi jogelőd által végzett beruházások ellentételezéseként csökkentették.

Mindezekből arra következtetett, hogy a szerződés nem ad alapot a felperesi jogelőd beruházásai eredményeként bekövetkezett vagyoneltolódásra.

Kiemelte, hogy a felperesi jogelőd az általa érvényesíteni kívánt jog körében nem jelölte meg a közbenső ítéletben hivatkozott Ltv. 15. §-át, és a jogi érvelésében sem hivatkozott erre. Ennek hiányában az elsőfokú bíróságnak ez a hivatkozása sérti a Pp. 342. § (3) bekezdését.

[14] Vitatta a közbenső ítéletnek azt a megállapítását, amely szerint a szerződés nem terjedt ki a határozott idő lejáratával történő megszűnés esetén történő költségelszámolásra, gazdagodásra. A szerződés ugyanis részletesen szabályozta a bérleti jogviszony lényeges tartalmát, a felek az általuk lényegesnek tartott valamennyi rendelkezést a teljesség igényével rögzítették, erre tekintettel úgynevezett teljességi klauzulát is beépítettek a szerződésbe.

Külön fejezet tartalmazza a beruházás költségeinek viselésére és adott esetben azok elszámolására vonatkozó szabályokat. E szerződési fejezetben, a VIII/6. pontban alapvető és generális jelleggel állapították meg a szerződő felek, hogy a beruházás költségeit a felperes jogelődje viseli. Kifejezetten rögzítették a szerződés VIII/2. pontjának harmadik bekezdésében, hogy a felperesi jogelőd támogatásból valósítja meg a beruházást. A szerződés VIII/2., 4. és 5. pontjai alapján a bérlo saját költségviselése teljes körű volt, a beruházásra, valamint az azzal kapcsolatos egyéb eljárásokra, cselekményekre (engedélyezési, támogatási, tervezési eljárások) is kiterjedt.

A szerződő felek kifejezetten e beruházásra, annak teljes körű bérlo költségviselésére, valamint a támogatás igénybe vételére tekintettel állapították meg a szerződés lényeges feltételeit, ideértve a bérleti díjat, a szerződés időtartamát is. E körben figyelembe vették azt is, hogy a bérlo kifejezetten a saját üzleti tevékenysége céljából valósítja meg a beruházást.

Megállapodtak abban is, hogy a költségek elszámolásának lehetőségét kifejezetten és kizárólag a szerződésnek a határozott idő lejáratára előtti megszűnése esetére biztosítják a bérlonek, de e körben is csak korlátozottan. E szerződési akaratukat nyilvánvalóan befolyásolták az előzőekben hivatkozott egyéb szerződéses kikötések.

Részletesen szabályozták az elszámolás módját is ebben a körben, rögzítették, hogy az idő előtti megszűnés esetén is csak korlátozottan, időarányosan van lehetőség a költségek megtérítésére. Az időarányos elszámolás kikötéséből egyértelműen következik az, hogy a felperes kizárólag akkor követelhetne volna a beruházás teljes összegének az elszámolását, amennyiben a szerződés a hatálybalépését követően azonnal meg is szűnik, majd a szerződés megszűnés időpontja minél közelebb esik a szerződés határozott időtartamához, annál kisebb a megtérítés összege, ha pedig eléri a határozott lejáratát, akkor nulla. A szerződő felek kifejezett megállapodása szerint az időarányosság tehát éppen a szerződés megszűnésének a tényleges időpontja és a határozott időtartam lejáratára egymáshoz viszonyított arányából ered.

A szerződés a fentiek szerint egyértelműen és teljeskörűen rögzítette azt, hogy a beruházás költségei melyik felet terhelik, amelyben kizárólag abban az esetben állhatott volna be változás, amennyiben a szerződés az 5 éves határozott időtartam előtt megszűnik.

[15] Ez a teljeskörűség álláspontja szerint kiterjed nem csak a beruházás konkrét költségeire, hanem az alperesnél bekövetkező gazdagodásra is. Ha ez nem így volna, úgy az idő előtti megszűnésre vonatkozó különös és kiegészítő rendelkezések értelmében a bérlo nem csak a beruházás tényleges költségeit, de ezen felül még a gazdagodással járó értéknövekményt is követelhetne volna a bérbeadótól, amely azonban nyilvánvalóan túlterjeszkedne a szerződő felek akaratán, sőt éppen ez okozna a bérlo oldalán indokolatlan vagyoneltolódást és jogalap nélküli gazdagodást.

Hivatkozott arra is, hogy a felperesi jogelőd a gazdagodás mibenlétét a szerződésnek a beruházás költségeinek viselését rendező szabályaival összhangban, a perbeli ingatlanon az általa megvalósított és el nem vihető beruházások ellenértékében jelölte meg.

Álláspontja szerint mindez nem tekinthető az rPtk. 207. § (4) bekezdésében foglaltak kiterjesztő értelmezésének. A szerződést teljes tartalmában kell vizsgálni, nem egyes részeit kiemelve. A felperes jogelődje a szerződés aláírásakor tisztában volt annak a tartalmával, így tudatában volt annak is, hogy kizárólag az „idő előtti” megszűnés esetén lehet elszámolási igénye, az is csak korlátozottan, a megszűnés időpontjának arányában. A bérlo joglemondása tehát abban áll, hogy a fenti tartalommal, a fenti feltételek elfogadásával megkötötte a bérbeadóval a szerződést. Amennyiben figyelmen kívül hagynánk a szerződő feleknek ezt a szerződési akaratát a beruházási költségek viselése tárgyában, úgy az az alperes terhére

jelentene kiterjesztő joglemondást, ellentétes lenne a szerződő felek tényleges szándékával, illetve a másik fél feltehető akaratával.

Mindezekre figyelemmel vitatta a közbenső ítéletnek azt a megállapítását, amely szerint nincs jelentősége annak, hogy a szerződés VIII/3. pontja miként értelmezhető. A szerződésnek éppen ez a pontja rögzíti az időarányosság szabályozását akként, hogy a felek a „bérleti jogviszonynak a jelen szerződésben előírt időtartam letelte előtti megszűnése esetén [...] a Bérlet a beruházással kapcsolatban felmerült költségének a Bérbeadó részéről történő időarányos megtérítésére tarthat igényt az alábbi szabályok szerint”. Nyilvánvaló tehát, hogy a szerződés VIII. fejezetének 3. pontja és annak alpontjai az idő előtti megszűnés esetkörét szabályozzák. Ezzel együtt értelmezve a szerződés összes többi rendelkezését lehet csak levonni következtetést a szerződés helyes értelmezésére és a szerződő felek valódi szerződési akaratára.

Álláspontja szerint elsőfokú bíróság elmulasztotta ezt a megfelelő értelmezést, annak a mellőzéséről nem is adott kellően számot, és ennek következtében jutott arra a téves jogi következtetésre, hogy a szerződés nem tartalmazza, hogy a bérleti díj összegét a felperesi jogelőd által végzett beruházások ellentételezéseként csökkentették. A szerződésben rögzített bérleti díj összege kifejezetten arra, a felperes által sem vitatott körülményre tekintettel lett alacsony összegben megállapítva, hogy a felperesi jogelőd – a saját, teljes körű költségviselése mellett, de kifejezetten külső támogatásból – végez beruházásokat az ingatlanon. Az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta azt is, hogy a beruházások eredménye a felperes jogelődje számára volt hasznos, mivel azok kifejezetten a felperesi jogelőd gazdasági (fő)tevékenységéhez kapcsolódnak, ennél fogva a beruházás eredményét, hasznait is ő szedte.

A közbenső ítéletben hivatkozott BH2010.333. számú eseti döntés alapja a jogalap nélkül kifizetett vételárrész visszafizetése. Álláspontja szerint az eseti döntés alapját képező és a jelen perbeli jogvita között szignifikáns különbség az, hogy a jelen perben nincs indokolatlan vagyoneltolódás, tekintettel a feleknek a szerződésben rögzített megállapodására, amely önmagában kizárja a jogalap nélküli gazdagodás alkalmazását.

[16] A közbenső ítélet megállapítása szerint a jogalap nélküli gazdagodást nem zárja ki az, hogy a felperesi jogelőd a beruházását európai uniós támogatásból finanszírozta. Az uniós támogatás kifejezetten része volt a szerződésnek, amelynek nevéből is alappal lehet arra következtetni, hogy a felperesi jogelőd kifejezetten a beruházás megvalósítására kapta ezt a támogatást. Amennyiben a szerződés arról rendelkezne, hogy a határozott idő lejáratával történő megszűnés esetén is lehetne a felperesi jogelődnek a beruházás elszámolására igénye, úgy éppen az alperesnek lehetne igénye jogalap nélküli gazdagodás alapján a felperesi jogelőddel szemben, mivel ebben az esetben a felperesi jogelőd részére kétszeresen került volna kifizetésre a beruházás ellenértéke, egyszer a fenti támogatásból, másrészt az alperes által.

Mindezekre figyelemmel kifejezetten jelentősége van annak, hogy a felperesi jogelőd miből valósította meg a beruházást. A támogatásra tekintettel, amennyiben keletkezett is vagyoni előny az alperes oldalán, ahhoz nem a felperesi jogelőd rovására jutott hozzá, hiszen nem a saját vagyonából valósította meg a beruházást. Az rPtk. 361. § (1) bekezdése alapján a felperesnek kifejezetten bizonyítania kellett volna azt is, hogy az állítólagos vagyoni előny az alperesi oldalon a felperesi jogelőd rovására következett be. Álláspontja szerint ezt alapvetően cáfolja a támogatás igénybevétele, a felperesi jogelőd rovására nem történt gazdagodás, a felperesi jogelőd nem károsodott semmiben. Sőt, éppen a felperesi jogelőd részéről merült volna fel tiltott és indokolatlan „káron szerzés”, amennyiben a támogatáson felül bármilyen további juttatásban részesülne.

Az uniós támogatással kapcsolatban a felperesi jogelőd az elsőfokú eljárásban nem nyilatkozott, holott arra kifejezetten hivatkozott az alperes és a beavatkozó is. Ennek ellenére az elsőfokú bíróság sem folytatott le e körben bizonyítást, a támogatással kapcsolatos megfelelő jogi következtetéseket nem vont le.

Az uniós támogatással vállalt kötelezettségek vizsgálatának jelentősége lett volna amiatt is, hogy a szerződő felek többek között arra figyelemmel kötötték ki a szerződésben főszabály szerint a bérlő teljes körű költségviselését, ezen felül pedig a szerződés határozott idő előtti megszűnése esetére a korlátozott megtérítés lehetőségét. Bár az elsőfokú bíróság ezt nem vizsgálta, de a szerződő felek fenti megállapodása, az időarányosság és a korlátozottság szerződési követelménye összefüggésben lehet a támogatás feltételeként feltételezhetően előírt kötelező fenntartási időszakkal.

[17] Ellentmondásosnak és jogszabálysértőnek tartotta a közbenső ítélet abban is, hogy a [19] pontja szerint a szerződésre a Ptk. 1. § a) pontja alapján az rPtk. rendelkezéseit kell alkalmazni, ugyanakkor a [25] pontja szerint a felperesi jogelőd a Ptk. 6:579. §-a alapján lenne jogosult igényt érvényesíteni az alperessel szemben.

Az elsőfokú bíróság anyagi pervezetése körében sérelmezte, hogy a perfelvétel lezárásáig és a tárgyalásnak a közvetlenül ezt követő berekesztéséig kifejezetten az elévülés körében vizsgáldott, a feleket is arról tájékoztatta, hogy az elévülés körében kíván döntést hozni, és az anyagi pervezetése is ennek megfelelő volt a berekesztésig.

Álláspontja szerint az állítólagos gazdagodás időpontja szempontjából jelentősége van annak is, hogy az érvényesíteni kívánt gazdagodást pontosan miben határozza meg a felperesi jogelőd, illetve a felperes. Az erre vonatkozó tényelőadások közvetlenül befolyásolják az érvényesíteni kívánt jog elbírálhatóságát és magát a követelést, annak megalapozottságát. E tényállításokat a felperesi jogelődnek a Pp. 170. § (2) bekezdés d) pontja alapján elő kellett volna adnia már a keresetlevelében, de legkésőbb a perfelvétel lezárásáig megtehető egyéb perfelvételi irataiban, perfelvételi nyilatkozataiban.

A felperesi jogelőd a 2021. november 24-én kelt válasziratában a beruházásokkal kapcsolatos használatbavételi engedély kiadását 2012. szeptember 19-ében jelölte meg, és a 2022. április 21-én tartott tárgyaláson (28. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyv) a gazdagodás időpontját is ebben jelölte meg, az állítólagos gazdagodást pedig az ingatlanban ténylegesen megvalósított beruházás értékében. Ezt a nyilatkozatát erősítette meg a 47. sorszámú beadványában is. Ez viszont azt jelentette, hogy ez a beruházás megvalósulásával bekövetkezett és jelentkezett az alperesnél. Az alperes és a-beavatkozó több alkalommal is indítványozta a felperesi jogelőd felhívását arra, hogy pontos, az érvényesíteni kívánt jog elbírálása szempontjából értékelhető tényállításokat és bizonyítási indítványokat tegyen.

A felperesi jogelőd azonban ennek nem tett eleget, a perfelvétel lezárásáig nem pontosította, nem egészítette ki a tényállításait az elbírálhatósághoz szükséges mértékben. Ezt követően pedig, a 2022. június 28-ára kitűzött határozathirdetésen az elsőfokú bíróság ismételtén megnyitotta az érdemi tárgyalást, és a Pp. 237. §-ára hivatkozással tájékoztatta a feleket a jogalap nélküli gazdagodás keletkezésének álláspontja szerinti eltérő időpontjáról.

A felperesi jogelőd a fenti határozathirdetésen nem vett részt, azonban az elsőfokú bíróság megküldte neki az arról készült jegyzőkönyvet. A felperesi jogelődnek a Pp. 214. § (4) bekezdése alapján ezt követő 15 napon belül lett volna korlátozott lehetősége, hogy indokolt esetben új tényállításokat adjon elő.

A felperesi jogelőd azonban – az elsőfokú bíróságnak a 2022. június 14-én tartott tárgyaláson adott tájékoztatása ellenére – sem állította azt, hogy a bérleti szerződés megszűnésének időpontjában állhatott be az alperesnél jelentkező esetleges gazdagodás. Ezt az állítását csak a

2022. október 5-én kelt beadványában, azt követően tette meg, hogy 2022. június 14-én a perfelvétel lezárult, 2022. június 28-án az érdemi tárgyalási szakaszt ismételten megnyitották, 2022. szeptember 20-án az elsőfokú bíróság érdemi tárgyalást tartott, amelyen felhívta a felperes jogelődjét, hogy nyilatkozatainak pontosítása szükséges a gazdagodás időpontját, továbbá a gazdagodás mibenlétét illetően.

A felperesi jogelőd tehát eredetileg a 2022. április 21-én tartott tárgyaláson jelölte meg, hogy álláspontja szerint az állítólagos gazdagodás mikor következett be. Ezt a nyilatkozatát később, a bíróság egyértelmű tájékoztatását közel fél év elteltével módosította a bérleti szerződés megszűnésének időpontjára.

Álláspontja szerint e nyilatkozatát a Pp. 214. § (4) alapján, legkésőbb a 2022. június 28-ára kitűzött határozathirdetésről készült 38. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyv kézhezvételét követő 15 napon belül lett volna lehetősége előterjeszteni, egyidejűleg a tudomásszerzés időpontját és az önhiba hiányát valószínűsíteni. Ezt a felperesi jogelőd elmulasztotta, ebből következően az elsőfokú bíróság nem vehette volna figyelembe a felperesi jogelőd 2022. október 5-én kelt beadványában tett ezen nyilatkozatát. Így az elsőfokú bíróság a közbenső ítélet [14] pontjában sem hivatkozhatott jogszerűen erre a felperesi nyilatkozatra.

Hangsúlyozta, hogy a Pp. 214. § (5) bekezdése szerint a bíróság nem jogosult mérlegelni, a peres fél ilyen új tényállítását köteles figyelmen kívül hagyni, sőt köteles lett volna ezt az ítéletében indokolni is. A felperesi jogelőd által tett új tényállítás figyelembevételével tehát az elsőfokú bíróság közbenső ítélete a Pp. 214. § (5) bekezdésébe is ütközik.

[18] Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a közbenső ítélet rendelkező részében nem jelölte meg, hogy az, „a felperesi jogelőd által megvalósított beruházások eredményeként bekövetkezett értéknövekedés”, amelyet az alperesnek meg kellene térítenie, pontosan mikor következett be. E miatt a hiányosság miatt az elsőfokú ítélet nem végrehajtható, nem lehet megállapítani, hogy az értéknövekedést, magát az állítólagos gazdagodást milyen időpontban, milyen árszínvonalon kell figyelembe venni.

Ugyancsak az állítólagos értéknövekedés időpontja alapján lehetne állást foglalni az elévülés bekövetkezéséről vagy annak hiányáról, így ebből a szempontból is jelentősége van ennek az időpontnak megállapításának.

Az elsőfokú bíróság az anyagi pervezetése során, a 2022. június 28-ára kitűzött „határozathirdetésen” azt a tájékoztatást adta, hogy álláspontja szerint a jogalap nélküli gazdagodás időpontja a bérleti szerződés megszűnésének időpontjával egyezik meg. Ez egybeesik a felperesi jogelőd fenti hivatkozásával, de ellentétes a bíróság által hivatkozott joggyakorlat szerinti esetekkel, azokban ugyanis nem a jogviszony megszűnése, hanem a birtokbaadás birt jelentőséggel.

[19] A beavatkozó a fellebbezésében elsődlegesen a közbenső ítéletnek a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján történő megváltoztatását, a felperes keresetének az elutasítását, másodlagosan a 381. §-a alapján történő hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak újabb tárgyalásra és újabb határozat hozatalára utasítását, a felperes perkieltségben való marasztalását kérte.

Álláspontja szerint az elsőfokú közbenső ítélet sérti a Ptk. 6:579. §-át, az rPtk. 207. § (1) bekezdését, 324., 325. és 361. §-ait és a Pp. 2. §-át, 170. § (2) bekezdésének c) pontját, 237. és 342. §-ait.

[20] Állította, hogy mivel a felek között 2012. június 6-án érvényes bérleti szerződés jött létre, amely rendelkezik a beruházás költségeinek a megtérítéséről, így a jogalap nélküli gazdagodás szabályainak alkalmazása kizárt.

Mivel a felperes a keresetében nem határozta meg az állítólagos gazdagodás mibenlétét, így az alperesi oldalon nem áll fenn kimutatható vagyoni előny, a jogalap nélküli gazdagodás szabályai ez okból sem alkalmazandók. Az állítólagos alperesi gazdagodás nem a felperes rovására következett be, így a felperes javára jogalap nélküli gazdagodás címén nem marasztalható.

Hivatkozott arra is, hogy a felperesi igény elévült, így annak az elutasításának lenne helye.

A felek érvényes bérleti szerződésének a 3. pontja a szerződés idő előtti megszűnése esetén szabályozza a feleknek a felperesi beruházással kapcsolatos elszámolási kötelezettségét, de mivel a szerződés a határozott, 5 éves időtartam lejárta után szűnt meg, így elszámolási kötelezettségről nem lehet beszélni. A beruházás szerződéses szabályozása pedig megalapozatlanná teszi az állítólagos gazdagodásra alapított felperesi igényt, az elsőfokú közbelső ítélet ezért sérti a Ptk. 6:579. §-át.

Állította, hogy a bérleti szerződésnek az a kikötése, hogy a beruházás elszámolására a bérleti szerződés idő előtti megszűnése esetén, a bérleti szerződésből hátralévő idővel arányosan kerül sor, kizárja a határozott idő eltelte utáni bármiféle elszámolást. Ettől eltérő, az rPtk.

207. § (1) bekezdése szerinti értelmezés nem eredményezheti azt, hogy a felek írásbeli szerződésükben csak az elszámolás egyik esetkörét rögzítették, de lehet más, írásban nem rögzített esetkör is, sem pedig azt az értelmezést, amely szerint a határozott időtartam alatt időarányos, az idő előrehaladtával egyre – a lejárati napján 0-ig – csökkenő megtérítés alkalmazandó, azt követően pedig egy ennél magasabb, időtartamtól független összeg. Az elsőfokú bíróság értelmezése szerint, ha a bérleti szerződés felmondására 3 nappal az 5 éves, azaz 1826 napos határidő előtt kerülne sor, akkor az időarányos elszámolás okán a felperes 3/1826-od arányban követelhetne megtérítést, azonban a határozott idő lejárta után az egész gazdagodást igényelheti. Ez az értelmezés abszurd és ellentétes a felek szerződéskötéskori akaratával és sérti a szerződés értelmezésének az rPtk. 207. §-ban írt szabályát.

Álláspontja szerint a határozott időtartamú bérlet és az időarányos elszámolás azt fejezi ki, hogy a felek úgy tekintették, hogy a beruházás a felperes számára a határozott időnek megfelelő időtartam alatt térül meg, ez alatt biztosítékot kap a beruházás megtérülésére, ezt követően pedig semmilyen megtérítésre nem jogosult.

A jogalap nélküli gazdagodás jogintézménye szubszidiárius jellegű, azaz csak akkor alkalmazandó, ha a felek közt más jogviszony nem jött létre vagy nem ad alapot az állított vagyoneltolódásra (BDT2021.4413., BH2010.333., BH1997.483.). A perbeli esetben a bérleti szerződés rögzítette, hogy milyen munkát végez el a bérlő, és a bérbeadó azt mely esetben és milyen mértékben téríti meg. A megállapodás magában foglalja azt, hogy a munka eredménye a bérbeadó tulajdonába kerül, erre a szerződés kiterjed. A szerződés a nem a bérlő hibájából való idő előtti megszűnés esetére ír elő elszámolást, ami a XV.15. pontban foglalt teljességi záradék mellett kétségtelenné teszi, hogy más esetekben elszámolás nincs, ami nem érinti azt, hogy a munka ez esetben is a bérbeadó tulajdonába kerül elszámolás nélkül, vagyis azt az 5 évi bérlet ellensúlyozza ez esetben. Következésképpen az elvégzett munka folyományaként előállott bármely esetleges vagyoneltolódás szerződésen alapult és az jogalap nélküli gazdagodást nem alapoz meg.

[21] Hivatkozott arra, hogy az Ltv. 15. §-a a jelen perben nem alkalmazandó, arra az elsőfokú bíróság jogszabálysértően alapította a felperes jogát. A törvény a költségek viseléséről való megállapodást teszi kötelezővé és nem az azokról való elszámolás rendezését, ez a két

fogalom viszont nem ugyanaz. Az Ltv. 15. §-a nem keletkeztet megtérítési jogot a felperes részére, ezért a joglemondás szabályai sem alkalmazandóak, mivel a felperesnek nem volt miről lemondania.

A bérleti szerződés VIII. fejezetének 2. pontjában a felek az Ltv.-nek megfelelően, világosan megállapodtak a munkák költségének a viseléséről.

Ezt a jogértelmezést támasztja alá az Ltv. kommentárja is, amely rögzíti, hogy „A Lakás tv. szerint a megállapodásnak mindenképpen tartalmaznia kell azt, hogy a munkák elvégzésének költségei melyik felet terhelik. Enélkül a megállapodás nem is jön létre [Ptk. 6:63. § (2) bekezdése]. Ha a megállapodás szerint a költségek a bérlőt terhelik, akkor azok megtérítésére a bérleti szerződés megszűnése esetén sem tarthat igényt a bérlő. Ilyen esetben a jogalap nélküli gazdagodás szabályai sem alkalmazhatók, mert a bérbeadó nem jogalap nélkül jut hozzá a bérlő által végzett átalakítás, korszerűsítés okozta értéknövekedéshez, hanem a megállapodás alapján.”

Figyelemmel arra, hogy a bérleti szerződés tartalmaz rendelkezést mind a beruházás költségeinek viseléséről, mind pedig arról, hogy amennyiben a bérleti szerződés idő előtt szűnik meg, a felek hogyan számolnak el egymással, nincs helye a kereset jogalap nélküli gazdagodás címén való megítélésének.

Állította, hogy a felperesnek nem volt előadása az állítólagos gazdagodás mibenlétére. Az elsőfokú közbenső ítélet [24] bekezdése szerint a felperes a beruházásokat megjelölte, azok költségét pedig a keresetlevélhez csatolt mellékletekre való utalással határozta meg.

A Pp. 170. § (2) bekezdésének c) pontja szerint a felperesnek a keresetlevélben elő kell adnia a kereseti kérelmét megalapozó tényeket. A tényelőadást a mellékletekre való utalás nem pótolhatja, így az elsőfokú közbenső ítélet sérti a Pp. 170. § (2) bekezdésének c) pontját. Ezt a Pp. Kommentárja is megerősíti: „A keresetlevél mellékleteként csatolt iratok nem tekinthetők kereseti tényelőadásnak és nem is pótolják azt.”

A 2017. szeptember 8-án felvett jegyzőkönyvből kiderül, hogy a felperes milyen felszereléseket vitt el az ingatlanból, azt azonban nem adta elő, hogy melyik az a felszerelés, ami az ingatlanban maradt és amit gazdagodásnak tekint. Ezt az előadást nem pótolja semmilyen mellékletre való utalás vagy (szabálytalan) szakértői bizonyítási indítvány.

[22] Az elsőfokú közbenső ítélet [23] bekezdése szerint a gazdagodás akkor keletkezik, amikor a bérlő használatra visszaadja az ingatlant a bérbeadónak. A gazdagodás tehát a használattal következik be. A felperesnek azonban arra nem volt semmilyen előadása, hogy az alperes használná, vagy használhatná az elvégzett beruházásokat, különös tekintettel a berendezések leszerelésére.

A felperes a keresetében a beruházások 2018. május 19-én és „jelenleg” fennálló értékét tekinti a gazdagodás mértékének, az elsőfokú bíróság a felperes keresetétől eltérően – a kérelemhez, a tényelőadáshoz és jogcímhez kötöttség elvének teljes ignorálásával – a gazdagodást a használatához köti. A beruházás valamilyen napon fennálló értéke nem azonos a használat értékével, hiszen, ha az alperes eladta volna az ingatlant, akkor az számára használati értéket nem eredményezne. A fellebbezett közbenső ítélet emiatt sérti a Ptk. 6:579. §-át, mivel a felperes a keresetében és nyilatkozataiban nem állított pontos, kimutatható vagyoni előnyt az alperes oldalán és annak mibenlétét sem jelölte meg.

[23] Állította, hogy a felperes keresete elévült, ezért az elsőfokú bíróság döntése sérti az rPtk. 324. és 325. §-át is.

A felperes az alperesi állítólagos gazdagodás mibenlétét a beruházás értékéhez köti, azonban a gazdagodás időpontját a bérleti szerződés 5 éves időtartamának lejártához, azaz 2017. június 6-ához, előadásai tehát ellentétesek egymással.

Abban az esetben, ha az esetleges értéknövekményt tekintik gazdagodásnak, úgy az nem a bérlet megszűnésével, az ingatlan átadásával, hanem a beruházással, 2012-ben megvalósult.

A felperes azt állítja, hogy a felek között a jogviszony 2012-ben jött létre, ezért az rPtk. alkalmazandó, viszont jogalap nélküli gazdagodás címén, azaz szerződésen kívüli tényállásra alapítottan követel megtérítést. Mivel a felperes a felek közti jogviszony létrejöttét 2012-re datálja és a felperesi beruházás is 2012-ben történt, mindez azt jelenti, hogy az alperes állítólagos gazdagodása is 2012-ben jött létre, így az, az rPtk. 324. és 325. §-ai alapján a felperesi követelés elévült. Ennek oka az, hogy ha lett volna gazdagodás, úgy az az alperesnél az alperes tulajdonosi minősége miatt jelentkezett volna, ez pedig a bérlet időtartamától, annak lejártától független. Az alperes a bérlet fennállta alatt is tulajdonos volt és élvezte a bérlemény értéke bármely okból való növekedése hasznait. A közbenső ítélet a gazdagodás keletkezését az ingatlan alperes általi használatához köti a [23] bekezdésben, amely megállapítás ellentétes a felperesi nyilatkozatban megjelölt, a bérleti szerződés lejártát alapul vevő időponttal, azért az sérti a felek előadásaihoz és jogcímhez való kötöttség elvét.

A közbenső ítélet a gazdagodás időpontja tekintetében is ellentétes a felperesi jog- és tényállásokkal. Analógiaként alkalmazva hivatkozott BH1991.287. számú eseti döntésre, amely kimondja, hogy a bíróság döntése túlterjed a kereseti kérelmen, ha a kamatfizetés kezdő időpontját a kereseti kérelemben megjelöltnél korábbi időpontban határozza meg, mert álláspontja szerint akkor is megállapítható a túlterjeszkedés, ha a bíróság a gazdagodás időpontját a keresettől eltérően állapítja meg.

[24] Megalapozatlannak tartotta a felperes kamatkövetelését is, mert az ennek alapjaként megjelölt rPtk. 301/A. §-a a vállalkozások közti szerződéses viszonyokban alkalmazandó, azaz jogalap nélküli tényállás mellett nem.

[25] Állította, hogy az alperesi állítólagos és vitatott gazdagodása nem a felperes rovására áll fenn.

A bérleti szerződés VIII. fejezetének 2. pontja rögzíti, hogy a beruházás költségeit – amelyet pályázati támogatásból valósít meg – a felperes viseli, és ezt a közbenső ítélet [26] bekezdése is megállapítja.

A felperes ezt a támogatást célhoz és beruházáshoz kötötten kapta, tehát nem szabad felhasználásra. Erre tekintettel a közbenső ítélet [26] bekezdésében írtaktól eltérően, a támogatás nem vált a felperes vagyonának részévé, hiszen arról a felperes nem rendelkezhetett szabadon. A beruházás pedig soha nem lett a felperes vagyona, mint ahogy az arra kifizetett támogatás sem.

Az állítólagos alperesi gazdagodás tehát nem a felperes, hanem legfeljebb a támogatást folyósító szerv, azaz az Európai Unió rovására áll fenn. A közbenső ítélet erre figyelemmel sérti a jogalap nélküli gazdagodás szabályait, mind az rPtk. 361. §-a, mind a Ptk. 6:579. §-a szerint.

Hivatkozott arra is – idézve a jogszabályt és az ahhoz kapcsolódó Kommentárt –, hogy az elsőfokú bíróság megsértette a kérelemhez, illetve jogcímhez való kötöttség elvét és a túlterjeszkedés tilalmát (Pp. 2. § (2), 342. § (1) és (3) bekezdése, BH1994. 272., BH1998. 108., BDT2018. 3817. IV.).

Sérlemelte az elsőfokú közbenső ítélet [17] és [18] bekezdésének az Ltv. 15. §-ára alapított indokolását. A felperes a módosított keresetében sem hivatkozott az Ltv.-re, az egész elsőfokú eljárás során sem volt erre a jogszabályra alapított jogállítása vagy érvelése. Az elsőfokú bíróság a közbenső ítélete [22] és [23] bekezdéseiben pedig olyan bírói gyakorlatra hivatkozik, amelyre szintén nem volt felperesi jogi érvelés a perben.

[26] Azzal is érvelt, hogy az elsőfokú bíróság megsértette az anyagi pervezetés szabályait is. A per érdemi szakában a 38. sorszámú jegyzőkönyvbe foglalt anyagi pervezetésében a Pp. 237. §-a alapján tájékoztatta a feleket a jogalap nélküli gazdagodás keletkezésének álláspontja szerinti eltérő időpontjáról.

A bíróság anyagi pervezetésére a felperes nem nyilatkozott, beadványt nem nyújtott be.

Az elsőfokú bíróság a 46. sorszámú jegyzőkönyvben az ismételt anyagi pervezetése körében megint felhívta a felperes figyelmét, hogy a gazdagodás időpontja körében ellentmondóak a nyilatkozatai, és felhívta, hogy jelölje meg pontosan a gazdagodás időpontját, továbbá terjessze elő további nyilatkozatait.

Az elsőfokú bíróság tehát a per érdemi szakaszában a Pp. 237. §-át megsértve túllépte az anyagi pervezetés határait, ugyanabban a kérdéskörben kétszer is végzett anyagi pervezetést, úgy, hogy először megmondta, hogy álláspontja szerint mi a gazdagodás megfelelő dátuma, majd felperesi reakció hiányában a következő tárgyaláson felhívta a felperest, hogy pontosítsa ezirányú állításait.

Az ügy érdemi szakában nem lett volna helye anyagi pervezetésnek a gazdagodás időpontjának tisztázása érdekében tekintettel a felperes ellentétes perfelvételi nyilatkozataira.

Állította, hogy az elsőfokú bíróság nem csak leplezett jogi tanácsadást hajtott végre a 38. sorszámú jegyzőkönyvbe foglalt anyagi pervezetésében, hanem konkrétan közölte a felperessel, hogy álláspontja szerint mi a gazdagodás megfelelő időpontja.

[27] A felperes a fellebbezési ellenkérelmében a közbenső ítélet helybenhagyását, az alperes és a beavatkozó másodfokú perköltségben való marasztalását kérte.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a perbeli szerződést helyesen (nem olyan kiterjesztően, mint az alperes és a beavatkozó) értelmezve, az eljárási és anyagi jogszabályoknak megfelelő ítéletet hozott.

A szerződés nem terjed ki a határozott idő lejártával történő megszűnés esetén történő elszámolásra. Nem tartalmazza, hogy a bérleti díj összegét a felperesi jogelőd által végzett beruházások ellentételezéseként csökkentették, ennek hiányában a felperesi jogelőd beruházásai eredményeként bekövetkezett vagyoneltolódásra nem adott alapot.

Mivel a szerződés nem idő előtt szűnt meg, az időarányos elszámolásnak nincs relevanciája.

A felek nem állapodtak meg ennek fejében a bérleti díj csökkentésében, nincs arra vonatkozó peradat, hogy az az adott piaci viszonyok között aránytalanul alacsony lett volna, erre vonatkozóan alperes tett nem bizonyított állítást, e a kérdés a felek között korábban nem merült fel.

Az alperessel egyetértve: a szerződés értelmezésénél a felek feltehető akarata nem hagyható figyelmen kívül. A felperesnek nem volt olyan szerződési akarata, mely a határozott idő elteltét követően elszámolás nélküli megszűnést jelentett volna.

Az elsőfokú bíróság az alperes által állított bérlői joglemondás tekintetében helyesen alkalmazta az rPtk. 207. § (4) bekezdését. Alperesi értelmezés mellett a felperes a szerződést nem kötötte volna meg és beruházását nem az alperesi ingatlanon valósítja meg, hiszen az

ezzel ellentétes feltételezés életszerűtlen, különösen azon alperesi érvelés mellett, mely szerint a felperes csak a saját üzleti érdekei szem előtt tartása mellett valósította meg a beruházást.

Az alperes elszámolásra adott magyarázata nem oldotta fel azt az ellenmondást sem, hogy amennyiben a beruházás értékét alapul vevő időarányos elszámolás egyszerű matematikai képlettel (1.G.40.045/2021/28. második bekezdése) megoldható, akkor abban milyen szerepe van a szakértőknek, hiszen a szakértői vélemény eleve az időmúlás során valamilyen szinten értékét veszítette (azaz időarányos értékű) gazdagodást állapíthat meg. A felperes sem a beruházáskori teljes érték vonatkozásában kérte a szakvéleményt a gazdagodás kimunkálására, hanem az alperes jogelőd részére történő átadás időpontjára vetítve.

Álláspontja szerint nem vitatható, hogy a pályázati támogatás a vagyona részét képezte, téves az az alperesi állítás, hogy ez „ingyen pénz” lenne, az onnan történő kikerülése egyértelmű vagyonszerzés, és a jogalap nélküli gazdagodást nem zárja ki az, hogy a beruházást a felperesi jogelőd európai uniós támogatásból finanszírozta (BH2020.10.298., Kúria Pfv.V.20.854/2019/4.). Ebben a körben is helyes az elsőfokú bíróság következtetése (közbenső ítélet indokolása [26] bekezdése).

Az alperes megtérítési kötelezettsége szempontjából nincs jelentősége a beruházás forrásának, mivel az alperesi tevékenység nélkül valósult meg, ezért inkább az alperes számára jelentene ez „ingyen pénzt”.

Előadta, hogy az eljárás során nem változtatta meg azt a nyilatkozatát, amely szerint gazdagodás címén kéri megtéríteni az igazoltan beépített és el nem vihető értéknövelő beruházások ellenértékét. Az értéknövelő beruházásokat összesítve felsorolta, azokra tényállítást tett és utalással hivatkozott a részletes munkanemekre (anyag/költség). Álláspontja szerint a bírói gyakorlat egyértelmű abban a körben, hogy tényállítás mellett lehetséges utalással hivatkozni arra, hogy az állítást mi igazolja, annak összegére pedig okirati bizonyítékként szakvéleményt csatolt.

Szerinte az elsőfokú bíróság a kereseti kérelmen sem terjeszkedett túl, mivel az általa megjelölt jogcímen döntött. Nem tekinthető túlerjeszkedésnek az, ha a bíróság a döntése indokolásában analógia alkalmazással felhoz egyéb ágazati jogszabályokat vagy eseti döntéseket.

[28] Az alperes és a beavatkozó elsőfokos fellebbezési kérelme alapos.

[29] Az ítéltábla a Pp. 370. § (1) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság közbenső ítéletét a fellebbezési kérelmekre, azoknak és a fellebbezési ellenkérelemnek a korlátai között bírálta felül, mivel nem észlelt az elsőfokú bíróság részéről a közbenső ítéletnek a Pp. 379., vagy 380. §-a szerinti kötelező hatályon kívül helyezését megalapozó eljárási szabálysértést.

[30] Az ítéltábla először az alperes és a beavatkozó másodlagos, az elsőfokú ítéletnek a Pp. 381. §-a szerinti hatályon kívül helyezésére irányuló fellebbezési kérelmét bírálta el. A beavatkozó az elsőfokú bíróságnak ezt megalapozó eljárási szabálysértéseként a keresetlevél tartalmi hiányosságát jelölte meg, az alperes eljárási szabálysértésként a Pp. 2. § (2), 342. § (1), (3) bekezdései megsértését állította.

[31] A beavatkozó alaptalanul hivatkozott arra, hogy a felperes keresete eleve alkalmatlan volt az érdemi elbírálásra azért, mert a gazdagodás mértékét a beruházás műszaki értékével

azonosította, amit azonban a keresetlevélhez mellékelte okiratokra utalással jelölt meg. A keresetlevélben a felperes megjelölte az érvényesíteni kívánt jogot, az azt megalapozó tényeket, összecsúszva meghatározta a jogalap nélküli gazdagodás jogcímén az alperestől követelt összeget, és csupán az összeg kiszámítását igazoló okiratokat nyújtotta be mellékletekként. Erre tekintettel a keresetlevele megfelelt a Pp. 170. § (2) bekezdés c) pontjában írtaknak.

[32] Az alperes alaptalanul állította, hogy az elsőfokú bíróság a felperes keresetében meg nem jelölt jogszabály alapján találta alaposnak a felperes követelését (a közbenső ítélet indokolásának [17], [18] bekezdései), az ítélet indokolásának [22], [23] bekezdésében pedig a felperes jogi érvelésében meg nem nevezett bírói gyakorlatra hivatkozott. Alaptalanul sérelmezte az elsőfokú bíróság eljárását, anyagi pervezetését is.

A Pp. szabályai megengedik azt, hogy a bíróság a már berekesztett tárgyalást újból megnyissa, ha úgy ítéli meg, hogy az érdemi döntéshez szükség van a bizonyítási eljárás folytatására. 2022. június 28-ára – a 38. sorszámú jegyzőkönyvben rögzítettek szerint – nem volt szabályszerű a felek idézése (hiszen „határozathirdetésre vonatkozó értesítésük történt meg”), ezért el kellett halasztani. Azon a „tárgyaláson” az elsőfokú bíróság nem intézett felhívást a felek, illetve a felperes felé, ezt csak a 2022. szeptember 20-án, a szabályszerűen idézett felek jelenlétében megtartott tárgyaláson tette meg (46. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyv 3. oldal utolsó bekezdés). Ehhez a felhíváshoz képest pedig a felperes a Pp. 220. § (1) bekezdés d) pontjában és (5) bekezdésében meghatározott határidőben nyilatkozott 47. sorszámú beadványában és pontosította a keresetét a gazdagodás időpontját illetően.

Az ítéltábla nem találta jogsértőnek az elsőfokú bíróságnak a 38. sorszámú jegyzőkönyvben rögzített anyagi pervezetését sem. Az elsőfokú bíróság a Pp. 237. § (3) bekezdés a) pontjában írt lehetőséggel élve hozta a felek tudomására azt, hogy az általuk hivatkozott, az elévülés kezdő időpontját meghatározó jogszabályi rendelkezést eltérően értelmezi, a (4) bekezdés szerinti tájékoztatásával, felhívásával pedig hozzájárult ahhoz, hogy a felek az eljárási kötelezettségeiket (a felperes a kereseti jogállítása pontosítását) teljesíthessék. Az elsőfokú bíróság anyagi jogi pervezetése a felek kérelmei és jogállításai korlátain belül maradt, ezért nem tekinthető az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését megalapozó eljárási szabálysértésnek.

A felperes a keresetében valóban nem jelölte meg a jogszabályhelyre történt hivatkozással a követelése jogalapjaként az Ltv. 15. §-át, azonban hivatkozott az alperessel 2012. június 6-án megkötött bérleti szerződés egyes rendelkezéseire. A bérleti szerződés XV. 6. pontja szerint pedig a felek a szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. mellett az Ltv.-t és az egyéb hatályos magyar jogszabályok rendelkezéseit is alkalmazni rendelték. Az elsőfokú bíróság ezért nem terjeszkedett túl a felperes kereseti kérelmén azáltal, hogy a közbenső ítélete indokolásának [17] bekezdésében felhívta az Ltv. 36. § (1) és 15. § (1) bekezdését, különösen arra tekintettel, hogy a keresetet – az indoklás [25] bekezdésében írtak szerint – a Ptk 6:579. §-a alapján találta megalapozottnak. Tehát az Ltv. 15. § (1) bekezdését lényegében nem alkalmazta, arra csak abból a szempontból utalt, hogy a jogalap nélküli gazdagodás szabályai alkalmazhatóak-e.

Az alperes alaptalanul hiányolta a közbenső ítélet indokolásából a pertörténet ismertetését. A Pp. 346. § (4), (5) bekezdései szerint a bíróságnak az indokolásban az általa megállapított tényeket (a tényállást), a feleknek a per tárgyára vonatkozó kérelmeit és nyilatkozatait, az azok alapjának a rövid ismertetését, valamint az érdemi rendelkezés tartalmára történő utalást és a jogi indokolást kell ismertetnie. A kereset elbírálásánál a pertörténet ennél részletesebb ismertetésének nincs jelentősége. A másodfokú bíróság a Pp. 369. § (4) bekezdése szerint az

anyagi jogi felülbírálat részeként vizsgálhatja és minősítheti az elsőfokú bíróság eljárásának az anyagi pervezetéssel összefüggő részét is.

Az ítéltábla ezért az alperes – és a beavatkozó – másodlagos fellebbezési kérelmét alaptalannak találta.

[33] Az alperes alaptalanul támadta az elsőfokú bíróság közbenső ítéletét amiatt, hogy az alkalmazandó jogszabályokat ellentmondásosan, tévesen jelölte meg az indokolás [19] illetve a [25] bekezdésében. Az ellentmondás ugyanis csak látszólagos. A peres felek a bérleti szerződést 2012. június 6-án kötötték, ezért az elsőfokú bíróság a közbenső ítélete [19] bekezdésében a Ptké. 1. § a) pontja megfelelő értelmezésével mondta ki azt, hogy a perbeli bérleti szerződésre az rPtk. rendelkezéseit kell alkalmazni. A felperes elsődleges követelése azonban a jogalap nélküli gazdagodás iránti követelés, nem a bérleti szerződésből eredő követelés, ami az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az ingatlanok a tulajdonos részére történt visszaadása (2017. december 15.) időpontjában keletkezett (volna) – a közbenső ítélet indokolásának [25] bekezdése –, ez pedig már a Ptk. hatálybalépését követő időre esett, így a közbenső ítélet [25] bekezdése helytálló megállapítása szerint arra már a Ptk. rendelkezései voltak az irányadók. A felperes követelése ezért a perindítás időpontjáig a Ptk. 6:22. § (1) és (2) bekezdései szerint nem évült el.

[34] Az ítéltábla álláspontja szerint azonban az elsőfokú bíróság tévesen értelmezte a perbeli szerződést, különösen annak a VIII. 2. pontját (a bérlőnek a bérleményben pályázati támogatással elvégzett fejlesztése, átépítése tárgyában való megállapodást), a VIII.6. pontját (a bérlő a saját költségén jogosult a bérleményen a bérbeadó által előzetesen jóváhagyott munkálatokat elvégezni), a VIII. 3., 4. pontjait (a bérleti szerződés idő előtti megszűnése esetére szóló elszámolás szabályait), a X. 6., 7. pontokat (az ingatlanok a bérleti szerződés megszűnését követő visszaadásának a szabályait) és XV. 15. pontját (az ún. teljességi nyilatkozatot).

A perbeli bérleti szerződésre – annak XV. 6. pontja szerint is – az rPtk. szabályai mellett alkalmazni kell az Ltv. szabályait is. Az elsőfokú bíróság helyesen utalt a közbenső ítélet [22] és [23] bekezdéseiben arra a bírói gyakorlatra, amely szerint önmagában a felek közötti szerződéses kapcsolat nem zárja ki a jogalap nélküli gazdagodás szabályainak az alkalmazását, és ha ez a gazdagodás a bérleti szerződés tartama alatt végzett beruházás eredményeként jelentkezik, úgy az akkor keletkezik, amikor a bérlő átengedi az ingatlan használatát a tulajdonos részére. Ez a gyakorlat azonban csak azokban az esetekben érvényesül, ha a vagyoneltolódásra a szerződéses jogviszony nem ad alapot (BH 2010. 333.), amikor nincs a feleknek eltérő megállapodása.

A perbeli szerződésben azonban a felek kifejezetten úgy rendelkeztek, hogy a bérlő a saját költségén jogosult a tervezett fejlesztő beruházásokat elvégezni (VIII.6. pont), a szerződés megszűnésekor köteles a bérlet tárgyát üres és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadni, 60 napon belül a bérbeadóval elszámolni, az esetleges tartozásait ez alatt az idő alatt kiegyenlíteni (X. 6. pont). A bérlő által végzett beruházás költségei megtérítését, annak módját csak a bérleti szerződés idő előtti megszűnése esetére szabályozták a felek (VIII. 3.- 4. pontok). Ezeket a szerződéses rendelkezéseket az Ltv. 36. § (1) bekezdése szerint a nem lakás céljára szolgáló bérlemények esetében is alkalmazandó 15. § (1) bekezdésével és az annak alkalmazása körében kialakult bírói gyakorlattal összhangban értelmezve az állapítható meg, hogy mivel a bérbeadó és a bérlő megállapodása szerint az átalakítás/beruházási költségei a bérlőt terhelik, ezért a bérlő a szerződésnek a meghatározott idő elteltével történő megszűnése esetén nem tarthat igényt ezeknek a költségeknek a

megtérítésére: a bérbeadó a megállapodás alapján jutott a beruházással megvalósuló értéknövekményhez, nem jogalap nélkül, ezért a jogalap nélküli gazdagodás szabályai nem alkalmazhatóak (Az 1993. évi LXXVIII. törvény 15. §-ához fűzött Nagykommentár – új. Jogtár.hu, BH2000. 70.).

A szerződésnek ezt az értelmezését erősíti annak XV. 15. pontja, amelyben a szerződő felek kijelentették, hogy a megkötött szerződés tartalmazza valamennyi megállapodásukat, szóbeli mellékmegállapodásokat nem kötöttek egymással. A jelen szerződés aláírásával hatályát veszti a szerződéskötés előtt egymással folytatott valamennyi szóbeli vagy írásbeli kommunikáció.

A bérleti szerződés alapján tehát a bérlő abban a tudatban kötötte meg a szerződést, hogy a bérbeadóval megállapodott a támogatásból megvalósuló beruházás saját költségen történő elvégzésében, annak, mint értéknövelő beruházásnak az elszámolására a szerződés idő előtti megszűnése esetén a szerződésben rögzített módon kerülhet sor. A szerződés megszűnésekor köteles az ingatlant kiürítve visszaadni. Azzal is tisztában kellett lennie, hogy ezek a szabályok kimerítően tartalmazzák az általuk végzett beruházással kapcsolatos igények rendezését. A szerződés VIII. 1. - 6. pontjai az Ltv. 15. § (1) bekezdése szerinti megállapodásnak tekintendők.

[35] A felperes az ellenkérelmében helytállóan utalt arra, hogy a szerződés értelmezésénél a felek feltehető akarata nem hagyható figyelmen kívül. Az rPtk. 207. § (1) bekezdése szerint a szerződési nyilatkozatot vita esetén úgy kell értelmezni, ahogyan azt a másik félnek a nyilatkozó feltehető akaratára és az eset körülményeire tekintettel a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint értenie kellett. A szerződési nyilatkozat értelmezésére a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvényhez fűzött Nagykommentár-ban az e jogszabályhelyhez fűzött magyarázat szerint akkor van szükség, ha a nyilatkozat nem egyértelmű, hanem ellentmondásos, homályos, nem szakszerű, ezért tisztázni kell azt, hogy a nyilatkozó mit akart kifejezni. A bírói gyakorlat pedig a nyilatkozó feltehető akaratának a tartalmát az adott jognyilatkozattal kielégíteni kívánt – gazdaságilag észszerű – érdek szem előtt tartásával határozza meg.

A perbeli szerződésnek a jelen perben releváns rendelkezései egyértelműek, azok tartalmának a megismeréséhez a nyelvtani értelmezésen túl nincs szükség az eset összes körülményei és a nyilatkozó feltehető akarata vizsgálatára. Abban a körben merül fel ez a két szempont, hogy vajon az írásba foglalt bérleti szerződés teljeskörűen tartalmazza-e a felek akaratát, vagy az ott nem szabályozott kérdésekben – a szerződésnek a meghatározott idő lejártát követő megszűnése esetére a beruházás elszámolásának a lehetőségére és módjára – az rPtk. (Ptk.) szabályait kell/lehet alkalmazni.

A helyiségek bérletére a felek szerződésén túl az Ltv. mint speciális jogszabály tartalmaz rendelkezéseket, és az Ltv. 1. § (3) bekezdése szerint csak az Ltv.-ben nem szabályozott kérdésekben irányadóak a Ptk. (rPtk.) rendelkezései.

Az Ltv. 15. § (1) bekezdése – a fentebb már kifejtettek szerint – csak erre irányuló megállapodás esetén teszi a bérbeadó kötelezettségévé a bérlő által a bérleményben végzett átalakítás, beruházás költségeinek a megtérítését. Mivel a bérleti szerződésben rögzített, az Ltv. 15. § (1) bekezdése szerinti megállapodás (a szerződés VIII.1. – 4. pontjai) a bérbeadót csak a szerződés lejártá előtti megszűnése esetére kötelezi a meghatározott módon a beruházás költségeinek a bérlő javára történő megtérítésére, ezért ez a rendelkezés a szerződés XV.15. pontja szerint is nem értelmezhető úgy, hogy a szerződésben nem szabályozott esetben a bérlő az rPtk. szabályai szerint kérheti a bérbeadótól a beruházással megvalósult gazdagodás megtérítését. A szerződés XV.15. pontja szerint az írásbeli szerződés teljeskörűen tartalmazza a feleknek a bérleti jogviszonnyal kapcsolatos akaratát, és a

szerződés aláírásával hatályát veszti a szerződéskötés előtt egymással folytatott valamennyi szóbeli és írásbeli kommunikáció.

[36] A közbenső ítélet nem sérti az rPtk. 207. § (4) bekezdését, hiszen annak [20] és [21] bekezdéseiben az elsőfokú bíróság is azt rögzítette, hogy a szerződés nem tartalmazta a felperes joglemondását a határozott idő lejártával történő megszűnés esetére. Az elsőfokú bíróság a szerződéses szabályozás hiányára tekintettel találta megállapíthatónak a felperes elsődleges kereseti kérelme jogalapját.

Az a felperesi érvelés sem vehető figyelembe, hogy a felperesnek nem állt szándékában olyan szerződést kötni, amely alapján a határozott idő elteltét követően nem jogosult az ingatlanon végzett beruházása elszámolására. Különösen a szerződés XV.15. pontja, az Ltv. 15. § (1) bekezdése alapján és az rPtk. 207. § (5) bekezdésére is figyelemmel – amely szerint a felek titkos fenntartása vagy rejtett indoka a szerződés érvényessége szempontjából közömbös – a felperesnek ez a hivatkozása nem ad alapot annak megállapítására, hogy annak ellenére, hogy a szerződés a határozott idő utáni megszűnés esetére nem írja elő a bérbeadó megtérítési kötelezettségét, a bérbeadó mégis kötelezhető erre a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint.

Alapítvány hivatkozott az alperes arra, hogy a bérleti díj összege a bérlő által végzett beruházásra tekintettel lett a piaci bérleti díj összegénél alacsonyabban meghatározva. Azon túl, hogy ennek az érvelésnek a figyelembevételét a szerződés XV. 15. pontja is kizárja, a szerződés XII. 2. pontja kifejezetten úgy szól, hogy a bérleti díjat a XII. 1. pontban körülírt bérbeadói felelősségkorlátozásra tekintettel határozták meg a szerződés IV. 1. pontja szerinti összegben, vagyis nem a bérlő által tervezett beruházásra figyelemmel.

[37] Az ítéltábla mindezek alapján azt állapította meg, hogy hiányzik a jogalapja a felperes jogalap nélküli gazdagodás jogcímén előterjesztett keresetének, ezért a fellebbezések további érveinek az érdemi vizsgálata nélkül a Pp. 383. § (4) bekezdése alapján a 341. § (3) szerint részítéletet hozva az elsőfokú bíróság közbenső ítéletét megváltoztatta a Pp. 383. § (2) bekezdésének II. fordulata alkalmazásával, a felperes elsődleges keresetét elutasította.

[38] Miután az elsőfokú bíróság a közbenső ítéletével – és az ítéltábla a jelen részítéletével – a felperes látszólagos keresethalmazatban előterjesztett kereseti kérelmei közül az elsődleges kereset tárgyában döntött, az elsőfokú bíróságnak a tárgyalást folytatnia kell, és az elsőfokú perköltség viseléséről a felperes másodlagos, esetlegesen a harmadlagos keresete tárgyában hozott döntése függvényében kell rendelkeznie. A közbenső ítélet elleni fellebbezés tárgyában indult másodfokú eljárás azonban az ítéltábla részítéletével lezárult, ezért az ítéltábla a Pp. 383. § (5) bekezdése szerint döntött a másodfokú perköltség viseléséről. Az alperes a lerótt fellebbezési eljárási illeték összegén túl 85 euró/óra + ÁFA összegben számította fel a jogi képviselője ügyvédi munkadíját, a beavatkozó a másodfokú perköltségét a lerótt 48 000 Ft fellebbezési illetékben, valamint a jogi képviselője 30 000 Ft-ban megjelölt ügyvédi munkadíjában jelölte meg. Az ítéltábla az alperesi jogi képviselő által a fellebbezés elkészítésével és benyújtásával összefüggésben kifejtett ügyvédi tevékenység időszükségletét 3 órában, a másodfokú tárgyaláson való megjelenését pedig 1 órában határozta meg, és 377 Ft/euró árfolyam alapulvételével az alperes másodfokú perköltségét $128\,180 + 48\,000 = 176\,180$ Ft-ban, a beavatkozót 78 000 Ft-ban állapította meg. A Pp. 83. § (1) bekezdése alkalmazásával a másodfokú eljárásban pernyertes alperes és beavatkozó felszámított perköltségének a megfizetésére a pervesztes felperest kötelezte.

Debrecen, 2023. április 6.

Dr. Görög Attila s.k. a tanács elnöke, Cogoiné Dr. Boros Ágnes s.k. előadó bíró, Dr. Riczu András s.k. bíró

Debreceni Ítéltábla
Gf.III.30.005/2023/7.

A Debreceni Ítéltábla a dr. Jakab Zoltán ügyvéd (cím) által képviselt Felperes (Cégjegyzékszám, cím) felperesnek – a Dr. Micskey Ügyvédi Iroda (cím, ügyintéző: dr. Micskey István ügyvéd) által képviselt Alperes (cégjegyzékszám, cím hrsz.) alperes ellen jogalap nélküli gazdagodás megtérítése iránti perében – amelybe az alperesi pernyertesség elősegítése érdekében beavatkozott a Hegymegi-Barakonyi és Társa Baker & McKenzie Ügyvédi Iroda (cím., ügyintéző: dr. Hegymegi-Barakonyi Zoltán ügyvéd) által képviselt Beavatkozó (cím) – a Debreceni Törvényszék 2022. november 17. napján kelt I.G.40.045/2021/52. számú közbenső ítélete ellen az alperes 54. és a beavatkozó 56. sorszámú fellebbezése alapján lefolytatott másodfokú eljárásban a 2023. április 6. napján kelt Gf.III.30.005/2023/6. számú részítéletének a kijavítása tárgyában – tárgyaláson kívül – meghozta az alábbi

v é g z é s

t:

Az ítéltábla a Gf.III.30.005/2023/6. számú részítéletének a rendelkező részét kijavítja akként, hogy alperesnek fizetendő másodfokú perköltség összege helyesen 210 789 (kettőszáztízezer- hétszáznyolcvankilenc) Ft.

Ez ellen a végzés ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az ítéltábla a részítéletének rendelkező részében – az indokolás [38] pontjában részletezett számítás alapján – az alperes másodfokú perköltségét $128\,180 + 48\,000 = 176\,180$ Ft-ban állapította meg. Ennek a kiszámításánál azonban nem vette figyelembe, hogy az alperes az ügyvédi munkadíj összegét bruttó módon, áfával növelten kérte megállapítani.

Az alperes javára megállapított ügyvédi munkadíj áfával növelten, 162 789 Ft ($128\,180 + 34\,609$ Ft áfa), amelyhez hozzáadva a lerótt fellebbezési eljárási illeték összegét, a részére fizetendő másodfokú perköltség helyesen $162\,789 + 48\,000 = 210\,789$ Ft.

Az ítéltábla a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 352. § (1) bekezdése alapján – amely szerint, ha a határozat névcserét, hibás névírást, szám- vagy

számítási hibát, illetve más hasonló elírást tartalmaz, a bíróság azt kérelemre vagy hivatalból bármikor kijavíthatja – a részítéletnek a felperes által az alperes javára fizetendő másodfokú perköltség összegét meghatározó rendelkező részét, valamint az ezzel kapcsolatos indokolást tartalmazó [38] pontját kijavította.

A végzés ellen – mivel a kijavított határozat ellen sem volt helye fellebbezésnek – a Pp. 352. § (4) bekezdés a) pontja értelmében nincs helye fellebbezésnek.

Debrecen, 2023. április 12.

Dr. Görög Attila s.k. a tanács elnöke, Cogoiné Dr. Boros Ágnes s.k. előadó bíró, Dr. Riczu András s.k. bíró