

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

Az ítéltábla dr. Tarda Pál ügyvéd által képviselt **felperesnek** a jogtanácsos által képviselt **alperes** ellen **gazdagodás megfizetése** iránt indított perében a Veszprém Megyei Bíróság 2011. január 21. napján kelt 5.P.21.672/2009/26. számú ítéletével szemben az alperes által 27. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán - tárgyaláson - meghozta a következő

Í t é l e t e t :

Az ítéltábla a megyei bíróság ítéletét részben megváltoztatja, a felperes keresetét elutasítja.

Az alperest a felperes javára elsőfokú perköltségben marasztaló rendelkezést mellőzi, és kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az alperesnek 150.000.- (Egyszázötvenezer) forint első- és másodfokú perköltséget, az államnak pedig 540.000.- (Ötszáznegyvenezer) Ft feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket. Az ezt meghaladóan feljegyzett 360.000.- (Háromszázhatvenezer) forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s :

A felperes keresetében 10.000.000-Ft és ennek 2009. június 1-jétől a kifizetésig számított késedelmi kamata megfizetésére kérte az alperes kötelezését. Követelését a Ptk.137. § (1) bekezdésére alapította, előadta, hogy az alperessel bérleti szerződést kötött, majd az alperes ingatlanán melegkonyhás büfét épített, a bérleti szerződés időtartama lejárt, az általa létesített épület ellenértékének megtérítésére tart igényt.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Álláspontja szerint a felek a ráépítés kérdésében akként állapodtak meg, hogy az építmény a Magyar Állam tulajdona lesz és az alperes vagyonkezelésébe kerül, a felperes pedig olyan beruházást eszközöl, amely a bérleti jogviszony időtartama alatt megtérül számára. Tehát a felperes üzleti kockázata volt, hogy a beruházás számára megtérül-e.

Az alperes viszontkeresetében 2002. február 1-jétől 2009. június 1-jéig terjedő időszakra 6.406.113.-Ft és kamatai megfizetésére kérte az alperes kötelezését elsődlegesen bérleti díj, másodlagosan használati díj címén.

A felperes a viszontkereset elutasítását kérte. A 2005. október 22. előtti időszak tekintetében elévülési kifogást is előterjesztett.

A megyei bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletében kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek tízmillió forintot, és ennek 2009. június 1-jétől a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal egyező mértékű késedelmi kamatát, valamint 900.000.-Ft perköltséget. Az alperes viszontkeresetét elutasította, kimondta, hogy az eljárás során felmerült 384.400.-Ft viszontkereseti illetéket az állam viseli.

Határozata indokolásában megállapította, hogy "**B**", mint egyéni vállalkozó és az alperes között 2000. június 7-én bérleti szerződés jött létre - 2009. június 1-jéig terjedő határozott időre - az állam tulajdonában és az alperes vagyonkezelésében lévő **Helység 1 ...** szám alatti telephelyen lévő salakos futball- és tenispálya, valamint a pályákhoz tartozó egyik öltöző, zuhanyzó és mellékhelyiségei vonatkozásában. A felek a bérleti díjat 2001. évre 330.000.-Ft-ban határozták meg azzal, hogy a díj minden év január 1-től a KSH által az előző évre meghatározott fogyasztói árindex-el emelkedik és magában foglalja a bérleményben keletkező rezsiköltséget is. Az alperes engedélyezte, hogy a bérlő a térvilágítás kivitelezési munkálatait a saját költségén elvégezze, az ehhez szükséges engedélyeket beszeresse. Megállapodtak abban, hogy a beépített világítási berendezés az alperes tulajdonába kerül. A bérleti szerződés 13. pontjában az alperes hozzájárult ahhoz, hogy a bérlő a bérlemény területén büfét létesítsen és üzemeltessen, a bérlő pedig vállalta a büfetelepítéshez szükséges szakhatósági engedélyek beszerzését.

Az építésügyi hatóság 2001. március 20-án kelt határozatával engedélyezte a bérlő részére az ingatlanon a melegkonyhás büfé építését. Ezt a felperes a saját költségén meg is építette. 2002. január 29-én kelt határozatával az építésügyi hatóság a használatbavételi engedélyt is megadta, majd március 11-én a büfé működési engedélyt kapott.

A felperes ügyvezetője 2001. január 9-én az alpereshez írt levelében kérte - egyebek mellett - a bérleti szerződés időtartamának meghosszabbítását, arra hivatkozással, hogy az eddigi és ezutáni beruházásainak megtérülése nem várható a 9 év alatt.

Az alperes gazdasági igazgatója, "**A**" a 2001. március 21-i levelében közölte az alperes hivatalvezetőjével, hogy "**B**"-t tájékoztatta - többek között - arról, hogy csak olyan beruházást tervezzen, amely a szerződés lejártáig megtérül részére, mert a szerződés lejárta után az RFK felé igénnyel nem élhet.

A bíróság megállapítása szerint a bérlő egyéni vállalkozói tevékenysége megszűnt és megalapította a felperesi Kft-t, ezért a felek 2001. június 10-én megállapodtak, hogy a létrejött bérleti szerződés tárgyát képező ingatlan új bérlője a felperes lesz, a szerződés egyéb rendelkezései érintetlenül maradnak.

A felperes jogi képviselője már 2002. június 13-án megkereste az alperesi rendőrkapitányt a jelentős értékű létesítmény tulajdonjogának rendezése céljából. A következő években a felek több kísérletet is tettek a tulajdonjog rendezése, illetve a felperesi beruházás ellenértékének elszámolása körében, írásbeli megállapodás azonban nem jött létre köztük.

A szerződés 2009. június 1-jén lejárt, 2009. szeptember 11-én a büfé átadásra került az alperes részére.

A megyei bíróság ítélete jogi indokolásában kiemelte, hogy a Ptk.137. § (1) bekezdése és a Legfelsőbb Bíróság Pk.7. számú állásfoglalásának I. pontja szerint a Ptk-nak a ráépítéssel kapcsolatos szabályát csak abban az esetben lehet alkalmazni, ha a felek a ráépítés jogkövetkezményeinek a kérdésében nem állapodtak meg. Szerződés esetén a felek jogait és kötelezettségeit a megállapodásban foglaltak határozzák meg. A Ptk.216. § (1) bekezdése értelmében pedig szerződést szóban vagy írásban is lehet kötni, de a szerződési akaratot ráutaló magatartással is kifejezésre lehet juttatni. Ennek alapján a ráépítésre alapított követelés elbírálása során körültekintően kell vizsgálni a felek korabeli szándékát, a ráépítést megelőző - akár ráutaló magatartásban is megnyilvánuló - esetleges szerződéses akaratát.

Az elsőfokú bíróság a felek közötti szerződést és a különböző egyeztetések iratanyagát, valamint a tanúvallomásokot értékelve úgy foglalt állást, hogy a felperes által létesített építmény jogi sorsát illetően a felek között megállapodás nem jött létre. Az alperesnek a mobilbüfé telepítésére, később pedig a bérlet időtartama alatt megtérülő beruházás kivitelezésére vonatkozó eredeti elvárása azt követően okafogyottá vált, hogy az általa megismert tervdokumentáció és az építéshatósági eljárásban nem kifogásolt építési engedély alapján a főkapitány hozzájárulásával megkezdett építés eredményeképpen költséges kivitelezésű építmény készült. Az alperes részben ráutaló, részben tevőleges hozzáállása azt eredményezte, hogy olyan büféépület létesítéséhez járult hozzá, amelynek jogi sorsát illetően megállapodást a felperessel nem kötött. Ezek után nem volt jelentősége annak, hogy a tervezést és kivitelezést megelőzően az alperesnek a beruházás megtérülését illetően milyen elképzelései és elvárásai voltak.

A 2008. októberi megállapodás-tervezet aláírásának elmaradása is azt támasztja alá, hogy az okiratban rögzített alperesi állásponttal a felperes nem értett egyet.

A ráépítés jogkövetkezményeinek kérdésében való megállapodás hiányában a felek jogvitáját a ráépítés szabályai alapján kellett elbírálni. A ráépített épület értéke nem éri el a föld értékét, így az alperes az épület tulajdonjogának megszerzésével beálló gazdagodását köteles megfizetni a felperesnek. Ez a beszerzett szakértői véleményre és a felperes kereseti kérelmében megjelölt összegre figyelemmel került meghatározásra.

A viszontkereset tekintetében a bíróság rámutatott arra, hogy bérleti díj iránti igényt a büfére kiterjedő bérleti szerződés létrejöttének hiányában az alperes alappal nem igényelhet. A másodlagosan használati díjra hivatkozással érvényesített követelés sem alapos, mert az ellenérték térítésének igényét is magában foglaló használatra vonatkozó szerződés a felek között nem jött létre. Ilyen igénnyel az alperes soha nem lépett fel, a 2008. októberi keltezésű megállapodás-tervezet is azt az alperesi szándékot támasztja alá, hogy a használattal kapcsolatosan a felperessel szemben a szerződés megszüntetése időpontjáig nincs követelése az alperesnek. A felek között ráutaló magatartással létrejött a használat ingyenességében való megállapodás, ehhez a felek kötve vannak, a tulajdonos az ingyenes szerződés egyoldalú módosítására, visszterhessé tételére visszamenőleges hatállyal nem jogosult. Utalt még arra a bíróság, hogy a 2005. október 22. előtti időszak vonatkozásában a Ptk.324. § (1) bekezdésére alapított elévülési kifogás alapos.

Az alperes fellebbezésében elsődlegesen az ítélet megváltoztatását, a kereset teljes elutasítását, és a felperes viszontkereset szerinti marasztalását, másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését kérte.

Álláspontja szerint a felek korabeli szándékát az elsőfokú bíróság nem tárta fel megfelelően, a releváns okiratok tartalmát nem vette figyelembe, így téves jogi következtetésre jutott. Az építmény létesítésével kapcsolatosan egyértelmű és világos volt az a felperes által tudomásul vett alperesi álláspont, hogy az építmény az állam tulajdona lesz, a felperes kizárólag olyan beruházást eszközöl, mely a bérleti jogviszony alatt megtérül számára. Ezt az álláspontot a tanúk vallomása és az eljárás során becsatolt iratok is alátámasztják (2001. január 9-én kelt felperesi levél, 2001. március 21-én kelt alperesi levél).

A felperes tisztában volt azzal, hogy olyan beruházást kell eszközölnie, amely megtérül a határozott időtartamú bérleti jogviszony alapján. A 2004. augusztus 19-i emlékeztető a büfé értékesítését is megemlíti, szóba került benne a bérleti szerződés tartamának meghosszabbítása is, amelyben ismét a felperes beruházásának megtérülését, és az alperesi tulajdonjogot rögzítették.

Az alperes 2008. december 15-én kelt levele ugyancsak a beruházás megtérülésére hivatkozik.

Tévesen jutott a viszontkereset körében az elsőfokú bíróság arra a megállapításra, hogy az alperes a bérleti szerződés létrejöttét nem bizonyította. Mindemellett nem adta indokát azon megállapításának, hogy ennek ráutaló magatartással való létrejötte a perbeli esetben fogalmilag kizárt. A bérleti szerződés ráutaló magatartással létrejött, a felperesi ingatlanhasználatot, illetve hasznosítást az alperes tudomásul vette. A felperes az alperes tulajdonában lévő épületet használta, hasznosította, az épület használatáért sem bérleti díjat, sem egyéb díjat nem fizetett.

Tévedett a bíróság, amikor az alperes részéről a használati díjigényről való végleges lemondást állapított meg. A 2004. évi emlékeztetőben ugyanis a felperes a bérleti díjjal egyetértett, amely leszámításra került volna különböző tényezők figyelembevételével. A 2008. októberi szerződéstervezet pedig nemcsak azt tartalmazza, hogy az alperes a megszüntetés időpontjáig történt használattal kapcsolatosan nem él követeléssel, hanem azt is, hogy a felperes sem él követeléssel az alperessel szemben.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az ítélet helyben hagyását kérte.

Az alperes fellebbezése az alábbiak szerint részben alapos.

Az ítélet tábla mindenekelőtt kiemeli, hogy a felperes a perben a Ptk.137. § (1) bekezdése alapján érvényesíti a gazdagodás megtérítése iránti igényét. A hivatkozott jogszabályi rendelkezés - a szükséges feltételek fennállása esetén - ezen igény kötelezettjeként a ráépítéssel érintett föld tulajdonosát határozza meg. A perbeli esetben a föld tulajdonosa a Magyar Állam, az alperes pedig az ingatlan vagyongazdálkodója. A vagyongazdálkodói joga a 1998. április 30-án kelt (Pf.5A/1. szám alatt csatolt) vagyongazdálkodási szerződéssel jött létre, amelynek 5.1. pontja értelmében az alperes vagyongazdálkodói joga a 183/1996.(XII.11.) Kormányrendelet 2. § (4) bekezdésében megjelölt tevékenységekre terjed ki. A szerződés maga is kimondja, hogy a vagyongazdálkodót az Aht.109/G. §-ában foglalt korlátozásokkal megilletik a tulajdonos jogai, és terhelik a tulajdonos kötelezettségei. A 183/1996.(XII.11.) Kormányrendelet 2. § (4) bekezdés j.) pontja szerint pedig vagyongazdálkodáson egyebek mellett a vagyongazdálkodási szerződésben vállalt, illetve jogszabályok alapján fennálló egyéb jogok gyakorlását, illetve kötelezettségek teljesítését is érteni kell. Mindezen jogszabályi és

szerződéses rendelkezések a felperesi igény tekintetében megteremtik az alperes passzív perbeli legitimációját annak ellenére is, hogy nem ő az ingatlan tulajdonosa. A fentiekre figyelemmel tehát a felperes alperessel szembeni igényét - miként az elsőfokú bíróság tette - a másodfokú bíróságnak is érdemben kellett elbírálnia.

A megyei bíróság a felperes keresete és az alperes viszontkeresete elbírálásához szükséges bizonyítást lefolytatta, a peradatok okszerű mérlegelésével helyes tényállást állapított meg. A felek közötti szerződés tartalmának, a szerződéskötést megelőző körülményeknek, továbbá a peres felek azt követő magatartásának, nyilatkozatainak értékelésén alapuló jogi következtetéseivel azonban az ítéletábra csupán részben értett egyet.

Az elsőfokú bíróság helyesen mutatott rá arra, hogy a ráépítés Ptk-ban írt jogkövetkezményeit csak a felek eltérő megállapodásának hiányában lehet alkalmazni. Amennyiben a felek között akár szóban, akár írásban, akár ráutaló magatartással szerződés jött létre, úgy a jogviszony rendezésére ez az irányadó.

Az alperes a bérleti szerződés 13. pontjában hozzájárult ahhoz, hogy a felperes a bérlemény területén büfét létesítsen és üzemeltessen. A büfé telepítéséhez való hozzájárulással kapcsolatos szerződéses rendelkezés megszövegezéséből és a felek e tekintetben egybehangzó nyilatkozatából kétséget kizáróan megállapítható, hogy a szerződés megkötésekor a felek szándéka pusztán egy mobilbüfé telepítésére irányult. A nem vitatott peradatok szerint az építésügyi hatósági előírások ezen elképzelés megvalósítása elé akadályt gördítettek, és végül a perbeli melegkonyhás - jóval jelentősebb beruházást igénylő - büfé került a felperes által létrehozásra.

"C", "A" tanúvallomása, valamint az alperes gazdasági igazgatójának, "A" rendőr alezredesnek a 2001. március 21-én kelt (22/A/2. szám alatt csatolt) és a főkapitányság gazdasági igazgatójához írt levele alapján kétséget kizáróan megállapítható, hogy az alperesnek a büfével kapcsolatos beruházás fentiek szerint megváltozott keretei és körülményei mellett is az volt a határozott álláspontja, hogy a felperes csak olyan beruházást építsen, amely a szerződés lejártáig megtérül a részére. A tanúvallomások és a hivatkozott okirat igazolja azt is, hogy ezen elvárásokat a felperessel közölték.

Ezzel kapcsolatosan utal arra is az ítéletábra, hogy korábban ezen alperesi elvárásnak nem volt relevanciája, nem is volt aktuális és időszerű, hisz a még mobilbüfére irányuló elképzelések mellett - a mobilbüfé fogalmából adódó jellegére tekintettel - semmiféle olyan felperesi beruházással nem kellett számolni, amely esetleg megtérítési igényt vonhatna maga után.

A fentebb meghatározott bizonyítékok és ezen körülmény értékelésével tehát megállapítható, hogy az alperes kifejezetten a későbbi elgondolás szerint felmerülő beruházással, tehát a melegkonyhás büfé létesítésével kapcsolatban támasztott olyan elvárást a felperessel szemben, hogy csak olyan beruházást hozzon létre, amely a szerződés lejártáig megtérül számára, mert a szerződés lejártá után ekörben igényt nem érvényesíthet.

Az ítéletábra kiemeli azt is, hogy a megvalósított beruházás engedélyezési tervdokumentációja már 2001 januárjában elkészült. A felperes nyilvánvalóan ennek ismeretében és a beruházás bekerülési költségének nagyságrendjére figyelemmel - az alperes imént ismertetett feltételeiről tudva - fordult az alpereshez 2001. január 9-én (23/A/1. alatt csatolt levelében) egyebek mellett azzal a kéréssel, hogy a szerződést 9 évnél hosszabb

tartammal kössék meg, utalva arra, hogy semmiképpen nem várható az eddigi és az elkövetkező beruházások 9 év alatti megtérülése. A hivatkozott levél is igazolja, hogy a megvalósítás költségeinek nagyságrendjével számolt, és tisztában volt az alperesnek azon elvárásával, hogy a működtetésből fakadó megtérülésen túl további megtérítést nem szándékozik fizetni.

Az a felperesi magatartás, hogy a fentiek után és az alperes e tekintetben többször kinyilvánított szándéka mellett, az általa kért szerződés hosszabbítás elmaradása ellenére is a melegkonyhás büfé megvalósítása mellett döntött, olyan ráutaló magatartással (Ptk.216. § (1) bekezdése) kifejezésre juttatott szerződési akaratot igazol, amelynek eredményeképpen a megváltozott körülmények (mobilbüfé helyett melegkonyhás büfé) mellett is elfogadja és irányadónak tekinti az alperesnek a beruházás megtérülésével kapcsolatosan kifejezésre juttatott álláspontját. Ennek megfelelően tehát a felek között a büfé létesítésével kapcsolatos jogviszony olyan tartalommal való létrejötte nyert igazolást, amelynek értelmében a magasabb költséget igénylő beruházás megtérülésének, illetve meg nem térülésének kockázatát a felperes magára vállalta.

A megállapodás fenti tartalommal való létrejöttét igazolja egyébként a felek későbbi magatartása is. A 2004. augusztus 17-i tárgyaláson (amelyen a felperes ügyvezetője is jelen volt) a különböző igényekkel kapcsolatos egyeztetés során a büfével kapcsolatosan továbbra is a bérleti szerződés meghosszabbítása útján látták a beruházás megtérülésének feltételeit megteremteni (1/F/3. szám alatt csatolt irat 5.a. pontja). Az alperes a perrel érintett felépítmény használata fejében bérleti, illetve használati díjigényt nem érvényesített a felperessel szemben, ez szintén azt támasztja alá, hogy a beruházás bérleti szerződés időtartama alatti megtérülésének elvét követték a felek.

A fentiek szerint tehát - az elsőfokú bíróság ítéletében kifejtett állásponttal szemben - a büfé létesítésének költségeivel kapcsolatosan a felek között létrejött a fenti tartalommal a megállapodás, ennek értelmében a bérleti jogviszony megszűnésével a felperes a beruházásainak költségét (illetve azok üzemeltetés során meg nem térült részét) az alperestől alappal nem igényelheti.

Az ítéletábra ugyanakkor maradéktalanul osztotta az elsőfokú bíróságnak az alperes viszontkeresetét elutasító döntését és annak indokait. Ezek megismétlése nélkül a fellebbezésben foglaltakra figyelemmel csupán arra utal, hogy a büfé tekintetében bérleti szerződés a felek között nem jött létre. Az érintett felépítmény használatára nem a felek között 2000. június 7-én létrejött bérleti szerződés volt irányadó, hanem az a fentiek szerinti tartalommal létrejött megállapodás, hogy a felperes a beruházásaira tekintettel és annak eredményeképpen létrejövő melegkonyhás büfét további bérleti, illetve használati díjfizetési kötelezettség nélkül működtetheti, ezáltal biztosítva - saját kockázatára - a beruházás teljes vagy részbeni megtérülését. A használat ingyenessége tekintetében létrejött megállapodáshoz a felek kötve vannak, az ingyenes szerződés egyoldalú módosítására, visszterhessé tételére visszamenőleges hatállyal az alperes nem volt jogosult. Mindemellett helytálló az elsőfokú bíróságnak a 2005. október 22. előtti időszak tekintetében a Ptk.324. § (1) bekezdésére és az igény elévülésére alapított jogi álláspontja is.

Az ítélet tábla a kifejtettekre figyelemmel a megyei bíróság fellebbezéssel támadott ítéletét a Pp.253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, és a felperes keresetét elutasította. Mindez indokoltá tette az elsőfokú ítélet perkoltségviselésre irányuló rendelkezéseinek részbeni megváltoztatását is. Ennek keretében az ítélet tábla a viszontkereseti illeték viselésére irányuló rendelkezést - az alperes ezirányú fellebbezésének eredménytelenségére figyelemmel - nem érintve az alperest a felperes javára elsőfokú perkoltség megfizetésére kötelező rendelkezést mellőzte.

A felperes a keresete, az alperes pedig a viszontkeresete tekintetében pervesztes lett, a kereseti és viszontkereseti perértékre figyelemmel a felperes 40 %, míg az alperes 60 % arányban minősül pernyertesnek.

Az ítélet tábla a Pp. 81. § (1) bekezdésére és a pervesztesség-pernyertesség arányára figyelemmel, a 32/2003.(VIII.22.) IM. rendelet 3. § (2) bekezdés a.) és b.) pontja, valamint (5) bekezdése és a 7/1983.(VIII.25.) IM. rendelet 13. §-a értékelésével az alperes javára 150.000.-Ft jogtanácsosi munkadíjból álló első- és másodfokú perkoltség megfizetésére kötelezte a felperest.

Az összesen 900.000.-Ft feljegyzett fellebbezési illeték 60 %-ának állam javára történő megfizetésére a felperes köteles, míg az alperes személyes illetékmentességére figyelemmel a 6/1986.(VI.26.) IM. rendelet 14. §-a értelmében az ezt meghaladóan feljegyzett illetéket az állam viseli.

Győr, 2011. december 5. napján

Dr. Világi Erzsébet sk.
a tanács elnöke

Dr. Maurer Ádám sk.
előadó bíró

Dr. Havasiné dr. Orbán Mária sk.
bíró

A kiadmány hitelül, Kiadó: