

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Gf.II.30.667/2011/9. szám

A Debreceni Ítéltábla Dr. Lampé Zoltán ügyvéd ügyintézése mellett a Dr. Lampé Ügyvédi Iroda (cím) által képviselt **felperes neve (címe)** felperesnek - Dr. Szilágyi Attila ügyvéd ügyintézése mellett a Dr. Szilágyi Attila Ügyvédi Iroda (cím) által képviselt alperes neve **(címe)** alperes ellen bérleti jog ellenértéke és egyéb iránt indított perében a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 1.G.40.116/2008/119. sorszámú ítélete ellen az alperes által 122., a felperes által 123. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett részét részben megváltoztatja, az alperes marasztalásának tőkeösszegét 28 840 420 (Huszonnyolcmillió-nyolcszáznegyvenezer-négyszázhusz) forintra leszállítja, mellőzi a felperes kötelezését, a felperes által az alperesnek fizetendő elsőfokú perköltség összegét 2 003 000 (Kettőmillió-háromezer) forintra, az általa megtérítendő kereseti illeték összegét 594 000 (Ötszázkilencvennégyezer) forintra felemeli. Az alperes által megtérítendő kereseti illeték összegét 306 000 (Háromszázhaty ezer) forintra leszállítja.

A fellebbezési költségeiket a felek maguk viselik. Az ítéltábla kötelezi a felperest, hogy külön felhívásra térítsen meg az államnak 900 000 (Kilencszázezer) forint fellebbezési illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás:

Az alperes a tulajdonában álló **D., S.** u. 1/C. alatti, 173 m² alapterületű üzlethelyiséget a felperesnek a 2000. február 11-én kötött helyiségbérleti szerződés alapján adta bérbe határozatlan időre, havi 197 220 forint + ÁFA bérleti díj ellenében kereskedelmi és szolgáltató tevékenység céljára. A szerződés (6. pont) szerint a bérbe adó előzetes hozzájárulását igényli a bérelő részéről a helyiség albérlet útján történő hasznosítása, a helyiség műszaki állapotában bekövetkező építési engedélyhez kötött változás, a bérleti jog átruházása. A bérelő köteles a bérleményt a szerződés megszűnése esetén használatra alkalmas állapotban a bérbe adó rendelkezésére bocsátani (10. pont). Amennyiben a bérelő a bérbe adó hozzájárulásával végez beruházást, annak megtérítésére az egymás közötti megállapodás az irányadó. Ha a bérelő a bérbe adót terhelő munkálatokat helyette elvégzi,

úgy annak ellenértékét a bérbe adóval kötött külön szerződésben számolják el (11. pont). A bérlő a bérleti jogviszonyának megszűnése esetén, ha a bérleti jogot a **alperes**nek visszaadja, a mindenkori forgalmi értéknek megfelelő térítési díjra tarthat igényt (13. pont).

A felperes a bérleti jogot a **gazdasági társaság1**-től vette át, a bérleti jog ellenértéke 22 750 000 forint volt, ebből 5 250 000 forintot az alperesnek fizetett.

Az alperes 2000. május 9-i tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozatában hozzájárult a nagy alapterületű üzletből 4 kisebb helyiség kialakítása, acélszerkezetű galéria létesítése érdekében az építési engedély alapján végezhető átalakításhoz. Kikötötte, hogy azt a felperes a saját költségén, bérbeszámítás nélkül végezheti. A felperes a helyiségben a 2000. november 30-i építési engedély alapján galériát, négy önálló üzlethelyiséget, 3 szociális helyiséget alakított ki, új fűtésrendszert és elektromos hálózatot épített ki, felújította a vízvezeték-rendszert, lecserélte a burkolatokat, a tetőtéri nyílászárókat, megjavította a biztonsági rácsokat. A kialakított négy üzletre 2001. május 31-én kapott használatbavételi engedélyt. Ezt követően három üzlethelyiséget albérletbeadás útján hasznosított, ennek során üzlethelyiségenként az általa fizetett bérleti díjat meghaladó bevételt realizált.

Az alperes a bérleti szerződést 2005. július 22-én 2006. augusztus 31. napjára felmondta, és a bérleti jog ellenértékeként a felperes részére 3 720 684 forint + áfa térítési díjat állapított meg.

Az alperes a helyiség kiürítése iránt pert indított, a felperest a Debreceni Városi Bíróság 48.G.40.323/2006. sorszámú - a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság Gf.40.028/2007/3. sorszámú ítéletével helybenhagyott - részítéletében kötelezte a helyiség birtokba adására. A felperes a helyiséget végrehajtás során 2008. március 3-án adta az alperes birtokába.

Az új bérlő a helyiséget 2006. szeptember 1. napjától havi 605 500 forint bérleti díjért bérbe vette volna. Az alperes 4 520 350 forint bérleti díjtól esett el amiatt, hogy a helyiséget csak 2008. március 3-án vette birtokba.

Az alapterület növekedés az ingatlan-nyilvántartás adatain átvezetve nem lett. Az alperes az új bérlővel az eredeti 173 m² alapterület figyelembevételével kötött bérleti szerződést.

A felperes keresetében a helyiségbérleti szerződés 10. és 13. pontjában foglaltakra hivatkozással kérte kötelezni az alperest a bérleti jog ellenértéke címen 40 000 000 forint, az üzlethelyiségre történt ráfordításai miatt jogalap nélküli gazdagodás címén 60 000 000 forint és 2008. március 30-tól a Ptk. 301/A. §-ának (2) bekezdése szerinti késedelmi kamatok megfizetésére.

Indokai szerint az alperes hozzájárulásával végzett beruházása a bérleti jog forgalmi értékét is növelte, mert négy külön bejáratú, kirakati portállal rendelkező, önállóan hasznosítható üzlethelyiséget alakított ki, az alapterületet 308 m²-re növelte. A bérleti jog ellenértéke összecszerúsége alátámasztására hivatkozott az átlagos évi 8 % inflációra, és a hasonló üzletek bérleti jogának ellenértékére.

Az alperes gazdagodását a beruházásai révén az ingatlan forgalmi értékének a növekedésében jelölte meg. A felperes a jogalap nélküli gazdagodás szabályainak alkalmazhatósága körében arra hivatkozott, hogy a beruházások megtérítésére a felek között nem volt megállapodás, másrészt a bérleti jogviszony megszűnt. Az alperesi elévülési kifogást azért tartotta alaptalannak, mert a birtokba adáskori forgalmi értékkülönbötet igényli (33. sorszámú jegyzőkönyv). Utalt arra, hogy az alperes az általa végzett beruházások miatt tudta magasabb bérleti díjért bérbe adni a bérleményt.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Érvei szerint a bérleti jog ellenértéke a bérlet a helyiség határidőben történő visszaadása esetén és 3 720 684 forint + ÁFA összegben illette volna meg. A felperes a beruházását a 2000. május 9-i nyilatkozata szerint a saját költségén, bérbeszámítás nélkül végezhetette, ezért azt a megtérítésre vonatkozó megállapodásuk hiányában a saját kockázatára végezte. A felperes az ingatlant a szerződés kori állapotának megfelelően volt köteles birtokba adni, mint ahogy arra írásban 2008. február 5-én felhívta, a szerződéses jogviszonyuk pedig kizárja a jogalap nélküli gazdagodás szabályai alkalmazhatóságát. Az alperes hivatkozott a bérleti jog átruházásáról a felperes által a **gazdasági társaság1**-vel kötött megállapodásra, amelynek 3. pontja szerint az üzlethelyiség megfelelő szociális résszel és fűtési rendszerrel rendelkezett. Hivatkozott arra is, hogy amennyiben a felperes a bérbe adó kötelezettségei körébe eső munkálatokat végzett, ezek igazolt költségének megtérítésére vonatkozó igénye elévült.

Ellenkérelmének további indokai szerint 2003. évtől a bérleti jog piacán jelentős értékcsökkenés ment végbe, melynek oka egyrészt a 2003. december 31. napjáig szóló felmondási moratórium megszűnése, másrészt a nem lakás céljára szolgáló helyiségek kínálati piaca jellemző. A bérleti jog ellenértéke a 10-15 éves szerződésekhez tapad, a határozatlan idejű bérleti szerződés azonban egy éves felmondási idővel felmondható. A galéria elvihető, erre a felperest a helyiség kiürítése előtt fel is hívta. A jelenlegi bérlet a helyiséget egy üzletként használja, így az elvégzett beruházások az ingatlan értékét nem növelték. Álláspontja szerint a bérleti jog ellenértékek összehasonlításából lehet kiindulni.

Az alperes viszontkeresetében a felperest 4 520 350 forint kára és annak 2007. április 1-től esedékes, a Ptk. 301/A. §-ának (2) bekezdése szerinti kamatai megfizetésére kérte kötelezni. Az összeg a 2006. augusztus 31-ére felmondott szerződés és a 2008. március 4-i birtokba adás közötti időszakra az általa elérhető és a felperes által fizetett bérleti díj különbözetével megegyező.

A felperes viszontkereseti ellenkérelmében annak elutasítását kérte. Érvei szerint a felmondásnak megfelelően a helyiség átadásáig 250 331 forint + ÁFA bérleti díjat használati díjként megfizette. A helyiség kiürítése iránti perben hozott ítélet teljesítési határideje pedig 2007. július 18. volt.

Az elsőfokú bíróság az ítéletében az alperest 39 875 000 forint, ennek 2008. március 3-tól a kifizetésig esedékes késedelmi kamatai, a felperest 4 520 350 forint és ennek 2007. április 1. napjától a kifizetésig esedékes késedelmi kamatai megfizetésére kötelezte. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. A felperest 1 346 975 forint perköltség, 540 000 forint illeték, az alperest 360 000 forint illeték megfizetésére kötelezte.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokai szerint a felek szerződése nem köti ki a jogvesztést arra az esetre, ha a bérlő a bérleti jogviszony megszűnésekor a helyiséget nem adja vissza a bérbeadó részére. A bérbeadó vállalta a bérleti jog mindenkori forgalmi értéknek megfelelő térítési díj megfizetését, melynek esedékessége a helyiség birtokba adásának időpontja volt.

Az elsőfokú bíróság a szakértői bizonyítás során keletkezett szakértői vélemények mérlegelésével **Kné Sz. M.** szakértő véleményét fogadta el ítélezése alapjául, amely korrekciós tényezők alkalmazásával az ingatlan forgalmi értékének 35 %-ában, bruttó 21 000 000 forintban jelölte meg a bérleti jog forgalmi értékét. Ezt alátámasztotta **M. K.** szakértőnek az ellenértéket 20 500 000 forintban meghatározó véleménye is. Az elsőfokú bíróság **P. L.** szakértő a tényleges viszonyokhoz nem igazodó véleményét a bizonyítékok közül kirekesztette. E vélemény a piaci alapú forgalmi érték és a jelenlegi bérleti díjra alapozott hozamszámítás értéke különbözetével közelített értékszámításon, illetve 10 éves bérleti jogviszony fennállását feltételező, az alperes egyezségi ajánlatából kiinduló, jövedelem alapú számításra alapult.

Az elsőfokú bíróság rögzítette az ítélete indokolásában, hogy az ingatlanforgalmi szakértői gyakorlatban általánosan elfogadott módszerrel, összehasonlító adatok alapján **Kné Sz. M.** bruttó 12 110 000 forintban, **M. K.** 11 900 000 forintban határozta meg a bérleti jog ellenértékét. Jelen esetben e módszert azért nem találta alkalmazhatónak, mert az alperes üzletpolitikájának változása miatt megszűnt a határozatlan időtartamú szerződéses konstrukció, a bérleti díjakat pedig a piaci bérleti díj mértékére emelte. Ezért további összehasonlító adatok vizsgálatát nem találta célravezetőnek, mindamellett, hogy az alperest a Pp. 190. §-ának (2) bekezdése alapján nem találta kötelezhetőnek ilyen tartalmú iratainak a bemutatására.

A jogalap nélküli gazdagodás címén előterjesztett kereseti kérelem elbírálásakor az elsőfokú bíróság az alperes által hivatkozott BH.2000.70. számú eseti döntést, az annak alapjául szolgáló eltérő tényállás miatt, nem találta alkalmazhatónak, mert ott a felek a szerződés megszűnése esetére az értéknövekedés megtérítését szerződésükben kizárták.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 15. § (1) bekezdésének felhívásával, az alperes beruházáshoz adott hozzájárulása értékelésével azt állapította meg, hogy a felek között ráutaló magatartással olyan tartalmú megállapodás jött létre, hogy a felperes saját költségére és kockázatára végzi az átalakításokat. A megállapodásuk csak a költségek viselésére terjedt ki, azonban a felperes a bérleti jogviszony megszűnése esetére az értéknövekedés megtérítéséről nem mondott le. A felek megállapodásának hiányában alkalmazhatónak találta a Ptk. 361. §-ának (1) bekezdése rendelkezéseit.

Az elsőfokú bíróság a felperes beruházásának az eredményeként jelentkező forgalmi értéknövekedés 18 875 000 forint értékét a birtokba adás időpontjában **Kné Sz. M.** összehasonlító adatokkal alátámasztott, korrekciós tényezőket megjelölő - **M. K.** szakértő, és a felperes által peren kívül beszerzett **Cs. T.** szakértő véleményével is alátámasztott - szakértői véleménye alapján állapította meg.

Az elsőfokú bíróság a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdése alapján alaposnak találta az alperes viszontkeresetét az elmaradt bérleti díj vonatkozásában. A felperes jogellenes magatartását abban jelölte meg, hogy a bérleti jogviszony megszűnésekor, 2006. szeptember 1-jén esedékessé vált birtokba adási kötelezettségének nem tett eleget. Emiatt az alperes ez időponttól elesett a bizonyítottan elérhető magasabb bérleti díjtól, ezért a felperes által fizetett és az elérhető bérleti díj különbözete nála kárként jelentkezett.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen, annak megváltoztatása iránt, a felperes és az alperes is fellebbezést terjesztett elő.

A felperes fellebbezési kérelme az alperes marasztalásának 58 875 000 forintra történő felemelésére és a viszontkereset elutasítására irányult. Nem vitatta beruházásainak **Kné** szakértő által 18 875 000 forintban megállapított forgalmi értéknövelő hatását, azonban a bérleti jog ellenértékét 40 000 000 forintban kérte meghatározni. E körben hivatkozott a **gazdasági társaság2** és a **gazdasági társaság3** 2008. február 1-jei megállapodására, amelyben a **S.** u. 2/C. szám alatti 88 m² alapterületű üzlethelyiség bérleti jogának ellenértékét 21 250 000 forintban határozták meg. Ebből kiindulva a perbeli ingatlan bérleti jogának az ellenértéke a földszinti 173 m² alapterület figyelembevételével 45 953 125 forint. Ugyanezen üzlethelyiségre vonatkozó adatként hivatkozik az 1996. évi nettó 10 000 000 forint ellenértékre, és ahhoz képest az ellenérték 227 %-os növekedésére. Érvelt az ingatlan értékének a növekedésével is. Az elsőfokú bíróság terhére rója, hogy nem kötelezte az alperest az általa már az elsőfokú eljárásban hivatkozott ezen szerződés csatolására és hogy a bizonyítási eszközök közül **P. L.** szakértő véleményét kizárta. A viszontkereset alaptalansága körében azzal érvelt, hogy az új bérletnél elért magasabb bérleti díj a beruházásainak a következménye, ezért az elmaradt haszonként az alperesnél nem jelentkezhetett. Vitatta a pernyertességének az elsőfokú bíróság által megállapított mértékét, mert figyelmen kívül hagyta, hogy a jogalap tekintetében pernyertes lett és az alperes a perre okot adott.

Az alperes a fellebbezési kérelmében az elsőfokú bíróság által megállapított marasztalási összeg leszállítását kérte elsődlegesen nettó 3 720 684 forintra, másodlagosan bruttó 12 005 000 forintra. Hangsúlyozta, hogy a bérleti jog ellenértékének megállapítása kizárólag piaci összehasonlító adatokon alapulhat, amelynek alapján **M.** szakértő 11 900 000 forint, míg **Kné** 12 110 000 forintban határozta meg az ellenértéket. Hivatkozott más perekből szerzett tudomására, mely szerint **Kné** szakértő véleményei abba az irányba hatnak, hogy az összehasonlító módszer alkalmazását tekinti helytállónak. Érvelt a bérleti jog ellenértékek csökkenő tendenciájával is. Hangsúlyozta, hogy a bérleti jog ellenértékének célja a jogviszony felmondásakor az önkéntes teljesítés előmozdítása. A beruházással kapcsolatban érvényesített igény körében hozzájáruló nyilatkozatát hozta fel, miszerint annak alapján a felperes azt csak saját költségére és kockázatára végezhetette el, amely magában foglalta az értéknövekedés megtérítéséről való lemondását is. Hangsúlyozta azt is, hogy a beruházásra nincs szüksége, felhívta a felperest annak elvitelére. Érvei szerint a beruházások „bérlet specifikusak”, az átalakítást a funkció, a bérlet üzleti elgondolásai és érdekei motiválják, amelyet az új bérlet nem szükségképpen preferál. Jogi álláspontja szerint a jogalap nélküli gazdagodás szabálya nem alkalmazható szerződéses jogviszonyukra nála jelentkező valós előny és a felperesnél jelentkező bizonyított hátrány

hiányában. E körben kifejtett érvei szerint a felperes a kialakított üzlethelyiségek hasznosításával jelentős bevételekre tett szert. A beruházás volumene bizonyítottságának elmaradását állította. Irreálisnak tartotta, hogy a 62 125 000 forint jelenlegi forgalmi érték kétharmadát kell megfizetnie. Nem tartotta összehasonlításra alkalmasnak a felperes által hivatkozott, határozott jogviszonyra vonatkozó adatot.

A felek a fellebbezési ellenkérelmeikben az ellenérdekű fél fellebbezésének megalapozatlanságával érveltek.

A felperes fellebbezése alaptalan, az alperes fellebbezése a bérleti jog ellenértékének az összecszerűsége tekintetében részben alapos.

A fellebbezések elbírálása során az ítéletábra nem érintette az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett, az alperest 4 650 855 forint erejéig marasztaló és a keresetet 58 875 000 forintot meghaladó részében elutasító rendelkezéseit. Az ítéletábra az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást elfogadta ítélezése alapjául, a bérleti jog ellenérték mértéke kivételével osztotta abból levont következtetéseit és érdemben helyes döntését is. Az ítéletábra, részben a fellebbezések indokaira, részben a megváltoztatással érintett körben eltérő álláspontjára tekintettel, az elsőfokú bíróság döntésének jogi indokait, azok megismétlése nélkül, csupán kiegészítette.

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére a Ptk. 434. §-ának (3) bekezdése és az Ltv. 36. §-ának (1) bekezdése értelmében a lakásbérlet szabályait megfelelően alkalmazni kell. Az Ltv. eltérést tartalmazó rendelkezéseinek lényege, hogy a szerződés tartalmára nézve a felek megállapodása az irányadó. A lakásbérletre vonatkozó rendelkezések közül a helyiségbérletre is alkalmazni kell azt a szabályt, hogy a helyiség átalakításához, korszerűsítéséhez nem a bérbeadó hozzájárulására, hanem a felek megállapodására van szükség.

Nem önkormányzati (állami) tulajdonban álló helyiség esetén ezért a felek szerződési szabadsága érvényesül. A helyiségbérlet anyagi jogi szabályai túlnyomórészt diszpozitívak, amelyekről a felek eltérhetnek és olyan kérdésekben is megállapodhatnak, amelyeket jogszabály nem rendez. A szerződés megkötésénél - mivel lényeges körülményről van szó - meg kell állapodni abban, hogy a helyiségben ki alakítja ki (ha erre szükség van) azt a műszaki állapotot, amelyre a bérlőnek szüksége van a tevékenység folytatásához. Emellett nemcsak a költségviselésre, hanem arra is utalni kell, hogy a szerződés megszűnése után a helyiséget hogyan kell visszaadni.

A bérleti jog ellenértékére irányuló felperesi követelés jogalapja nem volt vitatott, ezért a fellebbezések elbírálása során az ítéletábrának az összecszerűségben kellett állást foglalnia, amelynek során a következőkre volt figyelemmel.

A tulajdonost a tulajdonjoga alapján többféle jogosultság illeti meg, így a birtoklás és a birtokvédelemhez való jog, a használat és hasznok szedésének joga, a rendelkezési jog. A tulajdonos a jogosítványairól, vagy azok egy részéről más személy javára lemondhat. Bérlet esetén a tulajdonjog korlátozása polgári jogviszonyon alapul, a tulajdonos a tulajdonjog részjogosultságát képező, a dolog használatának és a hasznai szedésének

jogát a birtoklás jogával együtt bér ellenében időlegesen átengedi. Ennek jogkövetkezménye, hogy a bérbeadó a tulajdonosi jogosítványok teljessége nélküli tulajdonos, míg a bérlő a dolog felett szinte teljes hatalmat gyakorló nem tulajdonos.

A bérleti jog forgalomképes, az Ltv. 42. §-ának (1) bekezdése, valamint a felek szerződése értelmében a bérbeadó hozzájárulásával átruházható vagyoni értékű jog, annak értéke a tulajdon tárgyának a forgalmi értékét csökkenti, míg a bérlő számára vagyoni értéket jelent.

A bérleti jognak, mint a tulajdonjog részjogosítványához kapcsolódó jognak az ellenértéke a felperest a szerződés alapján a bérleti jogviszonyának megszűnése miatt a mindenkor forgalmi értéknek megfelelő összegben megillette, mert a bérleti jogot a bérbe adó alperesnek adta vissza.

Mindezek előrebocsátása mellett az ítéletábra egyetértett az elsőfokú bíróság álláspontjával, és a bérleti jog ellenértéke megállapítása során ítélezése alapjául szintén **Kné Sz. M.** szakértő többszöri kiegészített és más szakértők véleményével történt ütköztetése során is fenntartott, következetes, szakmailag igényes, kellően alátámasztott és indokolt véleményét fogadta el.

A fent kifejtettek miatt helyesen mellőzte az elsőfokú bíróság **P. L.** igazságügyi ingatlanszakértő és **M. K.** igazságügyi építész szakértő a fenti elvektől eltérő módszereken alapuló véleményét. Megjegyzi az ítéletábra, hogy az alperes észrevételében helytállóan érvelt azzal, hogy **P. L.** szakértő Itv. 72. §-án alapuló módszere alapvetően hibás, ugyanis a bérleti jog nem tartozik az Itv. hatálya alá (Itv. 102. § (1) bekezdés d) pontja).

Kné Sz. M. szakértő a bérleti jog ellenértékét, mint a nem lakás céljára szolgáló helyiség használati jogának megszerzéséért fizetendő pénzbeli térítést, összehasonlító ingatlanforgalmi és határozatlan idejű bérleti jog ellenértékére vonatkozó adatok alapján határozta meg. Az összehasonlító adatokra utalva rögzítette, hogy a bérleti jogok ellenértéke az ingatlanforgalmi érték 30-40 %-a.

Nem osztotta azonban az ítéletábra az elsőfokú bíróság álláspontját az összegszerűség tekintetében. Az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta, hogy a felek szerződésének a tárgya az alperes 173 m² alapterületű üzlethelyisége volt, a felperes ennek bérleti jogát szerezte meg ellenérték fejében és a jogviszony fennállása alatt ez után fizetett bérleti díjat. Ezért a visszaadott bérleti jog ellenértéke is csak ennek alapulvételével határozható meg. Ehhez az ítéletábra számára **Kné Sz. M.** szakértő véleménye megfelelő adattal szolgált. Véleménye alapján a bérleti jog 21 000 000 forint, 2006. augusztus 31-i forgalmi értékén belül a 173 m² területű üzlethelyiség ellenértékét az ítéletábra - kerekítéssel - 15 100 000 forintban határozta meg (46. sorszám, 5. melléklet), és ezt az értéket fogadta el ítélezése alapjául. Ez alapján az alperes marasztalásának összegét az ítéletábra e jogcímen 15 100 000 forintra leszállította.

Ez az érték a bérleti jogok értékének a csökkenésére vonatkozó alperesi tényállítást is tükrözi, mert 66 %-a a felperes által 2000. évben ilyen címen kifizetett összegnek.

Az ítéletábra itt mutat rá arra, hogy a beruházás felperes javára és az alperes hátrányára történő kettős értékelését jelentené, ha azt a bíróság a bérleti jog ellenértéke és az alperes jogalap nélküli gazdagodása - később kifejtettek szerint történő - megállapításakor egyaránt figyelembe venné. Az alperes alappal kifogásolta ezért, hogy a szakértő a galériát kétszeresen értékelte, egyrészt a gazdagodás, másrészt a bérleti jog ellenértéke meghatározásakor. Emiatt nem foghat helyt a felperes azon fellebbezési érve sem, hogy a ráfordítás eredményeként a forgalmi értéken túl a bérleti jog értéke is nőtt.

Az alperesi fellebbezési érvek ellenében az ítéletábra szükségesnek tartja annak hangsúlyozását, hogy az alperes által az elsőfokú eljárásban szolgáltatott adatok mellett is - a fenti korrekcióval - összecszerűségében és ebből következően az alkalmazott módszer helyességét illetően **Kné Sz. M.** szakértő véleménye helytálló. Az ítéletábra külön kiemeli az összehasonlításra leginkább alkalmas, a bérleti jog átruházása tárgyában a felek bérleti jogviszonyának megszűnése körüli időpontokban kötött megállapodásokat. A 2006. december 13-i megállapodás szerint a **gazdasági társaság4** 83 m² alapterületű földszinti üzlethelyiség határozatlan idejű bérleti jogát 15 600 000 forint ellenértékért engedte át, a **gazdasági társaság5** 2008. január 3-án 57 m² üzlettér és 38 m² raktárhelyiség 2018. december 31-ig fennálló bérleti jogát 9 600 000 forintért adta át, a **gazdasági társaság6** 2007. március 20-án a 98 m² alapterületű, továbbá 98 m² galériát magába foglaló üzlethelyiség 2013. december 31-ig fennálló bérleti jogát 9 600 000 forintért ruházta át, a **gazdasági társaság7** 78 m² alapterületű üzlettérből és 10 m² raktárból álló bérlemény 2008. december 31-ig fennálló bérleti jogát 2007 szeptemberében 6 500 000 forintért szerezte meg. Nem ellentétes a szakértő által megállapított értékkel az alperes által hivatkozott az a bérlők által a bérleti jog átruházásról 2008. május 15-én kötött megállapodás sem (15/A/2.), amelyben **P.** utcai 80 m² alapterületű üzlethelyiség bérleti jogának ellenértékét 12 000 000 forint + ÁFA összegben állapították meg.

A fellebbezésben új tény állítására és új bizonyítékok előadására csak a Pp. 235. §-ának (1) bekezdése szerinti keretek között kerülhet sor. Ezért a felek által a másodfokú eljárásban csatolt, az elsőfokú bíróság ítéletének meghozatalát megelőzően keletkezett okiratok új bizonyítékként történő figyelembevételére a fellebbezések elbírálása során nem volt lehetőség.

A bérbeadó alperes jogalap nélküli gazdagodásának megítélésakor a megközelítés alapja a Ptk. 361. §-ának (1) bekezdésében foglalt rendelkezés, mely szerint, aki másnak rovására jogalap nélkül jut vagyoni előnyhöz, köteles ezt az előnyt visszatéríteni. E rendelkezésnek megfelelően jogalap nélküli gazdagodás megállapítására akkor van jogi lehetőség, ha: *a)* a vagyoni előny kimutatható, *b)* az előny megszerzése jogalap nélkül történt, *c)* s az előnyhöz a kötelezett más rovására jutott.

Miután ez a jogintézmény másodlagos (szubszidiárius) jelleggel került szabályozásra, ezért abból kell kiindulni, hogy megvolt-e a kötelmi jogi alapja a vagyoneltolódásnak, azaz a felek szerződése kiterjedt-e a vagyoneltolódás kérdésének rendezésére.

Az ítéletábra releváns tényként állapította meg, hogy a felek megállapodása szerint a felperes által a birtokbavételt követően létrehozott műszaki állapot kialakításának tényleges költségeit a felperes tartozott viselni; az alperes hozzájárulásával végzett beruházás

megtérítésére vonatkozóan közöttük megállapodás nem volt; a felek között a bérleti szerződés megszűnt; ezt követően az alperes olyan állapotban vette ismét birtokba a tulajdonát képező ingatlant, hogy az vagyontolódást eredményezett a javára.

Arra nézve valóban nem jött létre közöttük megállapodás, hogy e munkákat a bérbe beszámíthassa a felperes, de arra sem, hogy a bérleti jogviszony megszűnése esetére a felperes minden térítési igényét kizárják. Bár a felek egymással szerződéses kapcsolatban álltak, a jogügyletükben a felperes hozzájárulással végzett beruházásának jogi sorsára, a vagyontolódás jogkövetkezményének a rendezésére irányadó kikötés nem történt. Ennek hiányában a vagyontolódásra a szerződéses jogviszonyuk nem adott jogalapot, ezért arra szerződésen kívüli kötelemként a jogalap nélküli gazdagodás szabályai alkalmazhatók. A jogalap nélküli gazdagodás szabályainak alkalmazhatóságát a felek közötti szerződéses kapcsolat önmagában nem zárja ki (BH.2010.333.).

Itt mutat rá az ítélet tábla arra, hogy az alperes hozzájáruló nyilatkozata ellenében és egyéb peradat hiányában nem helytálló az elsőfokú bíróságnak az a megállapítása, és az alperes azon következetes perbeli állítása, miszerint a felek megállapodása kiterjedt volna arra, hogy a felperes az átalakításokat a saját költségén túl egyben a saját kockázatára is végzi.

A jogalap nélküli gazdagodás „indokolatlan” vagyontolódások rendezésére szolgáló szubszidiárius tényállás. A jogalap nélküli gazdagodás szabályainak alkalmazását a vagyontolódás jogcím nélkülisége alapozza meg. Az előny visszatérítése nem represszív jellegű, gazdagodás címén a tényleges gazdagodást kell megtéríteni. A felperes ezért igényt tarthatott arra a vagyoni előnyre, amely abban az időpontban, amikor a birtokból kikerült, még megvolt és amely révén a birtokba kerülő tulajdonos alperes jobb anyagi helyzetbe került, mint amilyenben volt. Ez a vagyoni előny pedig az ingatlan forgalmi értékének a beruházás eredményeként bekövetkezett értéknövekedése. Az alperes e címen történő marasztalásával, visszatérítési kötelezettsége kimondásával tőle az a vagyoni előny került megvonásra, amelyhez jogalap nélkül jutott.

A felperes ráfordítása az alperes tulajdonos javára vagyontolódást eredményezett, amely akkor realizálódott, amikor a bérleti jogviszony megszűnése miatt az alperes részére az ingatlant, a beruházásai eredményeként emelkedett forgalmi értéken birtokba adta, igényérvényesítési joga a jogalap nélküli gazdagodás jogcímére alapított követelésre ekkor nyílt meg. A bérlet értéknövelő beruházásainak ellenértékét csak a bérleti jogviszony megszűnése után követelheti a bérbeadótól. [BH.2001.68.].

A felek megállapodása csak a felperes költségeinek bérbeszámítás útján történő megtérítését zárta ki, az alperes a gazdagodáshoz, az ingatlan forgalmi értékének növekedésében megjelenő vagyoni előnyhöz jogcím nélkül jutott. Ezért az alperes ezt az előnyt a Ptk. 363. §-ának (2) bekezdése szerint visszatéríteni köteles. Ennek eredményeként az általa, mint tulajdonos által az ingatlana emelkedett értékében meglévő előnyt nem veszíti el, azt az ingatlan hasznosításakor élvezzi a kiadhatóság, és az elérhető bérleti díj terén.

Kné szakértői véleménye szerint az üzlethelyiség birtokba adáskori forgalmi értéke 62 125 000 forint, ebből az értéknövekmény az alapterület növekedés miatt 18 875 000 forint. A

felperesnek ezért joga, az alperesnek pedig kötelezettsége keletkezett a vagyoni előny ezen értékének a visszatérítésére.

Az alperesi fellebbezési érvek ellenében az ítéletábra itt mutat rá arra, hogy sem a bérleti jog ellenértéke, sem a jogalap nélküli gazdagodás címén történő helytállási kötelezettsége szempontjából nem releváns az a körülmény, hogy a felperes milyen költséggel alakította ki az üzlethelyiségeket és azokat - a bérbeszámítás kizártsága miatt a költségei megtérülése reményében - hasznosította. Hangsúlyozza azt is az ítéletábra, hogy az elvitel (ius tollendi) jog és nem kötelezettség. Mindemellett a - hozzájárulásával és a felújítás szerkezeti-műszaki leírása szerint (36. sorszám) közbülső osztófüdém beépítésével, építési engedélyhez kötött - kialakított galéria a szakértő véleménye szerint sem mobil, az állag sérelme nélkül nem elbontható. Az elvitel joga pedig abban áll, hogy a birtokos elválaszthatja a dologtól, és elviheti az általa létesített berendezési- és felszerelési tárgyakat, feltéve, hogy ez a dolog állagának, épségének sérelme nélkül lehetséges (Ptk. 433. § (4) bekezdése). Az sem vitatott, hogy a helyiséget az alperes a felperes által kialakított állapotban vette át és adta bérbe. Az is valószínűsíthető, hogy az elért magasabb bérleti díjat befolyásolta a bérlő által hasznosítható és **E.-K. G.** tanúvallomása (33. sorszámú jegyzőkönyv) szerint ténylegesen hasznosított további üzlethelyiség. Szerződéses kikötés pedig nem a helyiség eredeti, hanem használatra alkalmas állapotban történő visszaadására vonatkozott.

Ezért az alperest az elsőfokú bíróság az ítéletében megalapozottan marasztalta e jogcímen mind a jogalap, mind az összecszerűség tekintetében.

Az ítéletábra a bérleti jogviszony megszűnését követő felperesi birtokláshoz fűződő alperesi kártérítési igényre vonatkozó fellebbezés elbírálása során is, az Ltv. 37. §-ának a szerződéskötéskor hatályos (1) bekezdése szerint, az alperes szerződéses kötelezettségéből indult ki. Az alperes felmondása a bérleti szerződést 2006. augusztus 31-én megszüntette (Ltv. 23. § (1) bekezdés c) pontja). A szerződés 10. pontja szerint a felperes ekkor volt köteles a bérleményt a bérbe adó alperes rendelkezésére bocsátani. A felperes fellebbezésének indokai ellenében hívja fel az ítéletábra a Ptk. 433. §-ának a (2) bekezdésében foglalt rendelkezést, amely szerint a bérlet megszűnése után a bérlő köteles a dolgot a bérbeadónak visszaadni; a bérbeadóval szemben fennálló, a bérleti jogviszonyból keletkezett követeléseinek kiegyenlítéséig azonban a dolgot annak használata nélkül visszatarthatja. Ezt a szabályt ingatlan és lakás bérletére nem lehet alkalmazni. Ha pedig a bérlő a dolgot jogosulatlanul tartja vissza, a Ptk. 433. §-ának (3) bekezdése alapján minden olyan kárért felel, amely enélkül nem következett volna be.

A szerződés megszűnésekor tehát a felperes birtokláshoz való joga is megszűnt, a rosszhiszemű jogcím nélküli birtokos jogállásába került, mert a birtoklásra nyilvánvaló módon sem tulajdonjoga, sem egyéb - jogszabályon vagy szerződésen alapuló - jogcím nem jogosította fel. A felperes birtoklásának következtében pedig az alperesnek bizonyítottan kára keletkezett, mégpedig a Ptk. 355. §-ának (4) bekezdése szerint elmaradt vagyoni előnyként az az összeg, amit birtoklása esetén a helyiség hasznosításakor elérhetett volna. Nem foghat helyt a felperes azon érvelése, hogy a magasabb bérleti díj a beruházásainak a következménye, ugyanis annak ellentételezése a fentiek szerint megtörtént.

Ezért az elsőfokú bíróság a felperest a viszontkereset alapján megalapozottan marasztalta.

Mindezek alapján az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben, a Pp. 253.§-ának (2) bekezdése alapján, a részben eredményes alperesi fellebbezés által indokolt körben megváltoztatta. Az első fokú ítélet a felek egyidejű marasztalására tekintettel a kereset és a viszontkereset elbírálása eredményeként csak az alperes még fennálló tartozására tartalmazhatott volna rendelkezést. Az ítélet tábla ezért az ítéleti rendelkezése során, eleget téve a világos, könnyen érthető és az egyértelműen végrehajtható szövegezés követelményének, mellőzte a felek „keresztbe” marasztalását. Ennek során figyelemmel volt az alperes bérleti jog ellenértékeként 15 100 000 forint, jogalap nélküli gazdagodás címén 18 875 000 forint (33 975 000 forint), és a felperes 4 520 350 forint összegű marasztalására és az utóbbi összeg után 2007. április 1. és 2008. március 3. között felmerült, Ptk. 301/A. §-ának (2) bekezdése szerint számított 614 230 forint kamatra. Mindezek figyelembevételével az alperes marasztalásának tőkeösszegét 28 840 420 forintra leszállította, és mellőzte a felperes kötelezését.

Az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatása szükségszerűen maga után vonta az elsőfokú eljárásban a kereseti és viszontkereseti követeléshez képest a pernyertesség arányának módosulását a felperes terhére 28,2 %-ra, ez pedig érintette az elsőfokú bíróság ítéletének a perköltségre vonatkozó rendelkezéseit is. Nem osztja az ítélet tábla a felperes fellebbezésében a perköltség viselésének kérdésében kifejtett álláspontját. Ha az alperes a perre okot nem ad, a Pp. 80.§-ának (1) bekezdése szerint a felperest kell az alperes költségében marasztalni. Jelen esetben ezért a részleges pernyertesség általános szabálya, a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alkalmazandó, amely szerint a bíróság a perköltség felől a pernyertesség arányának, valamint a felek által előlegezett költségek összegének figyelembevételével határoz. Az ítélet tábla ennek megfelelően állapította meg az alperes javára megfizetendő elsőfokú perköltség összegét 2 003 000 forintban. Ennek során figyelemmel volt a felek által előlegezett szakértői költségre (az alperes javára 163 800 forint), az alperes által előlegezett 271 200 forint viszontkereseti illetékre és jogi képviselőjének a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-a (2) bekezdésének a) és b) pontja alapján - az elsőfokú eljárás nagy részében a jogtanácsosi képviselet miatt az általános forgalmi adó mellőzésével - megállapított munkadíjára. A felperes illeték-feljegyzési jog kedvezményében részesült, a meg nem fizetett kereseti illeték 900 000 forint, amelyet a felek a keresetben való pernyertességük 34 - 66 % arányában kötelesek megtéríteni a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése alapján.

A felperes által fellebbezett érték 23 520 350 forint, az alperes által fellebbezett érték 35 224 145 forint volt, az alperes a 900 000 forint fellebbezési illetéket leróta. A felperes fellebbezése eredménytelen volt, az alperes fellebbezése 5 900 000 forint erejéig eredményre vezetett. A másodfokú eljárásban emiatt a felek pernyertességének és pervesztességének aránya között nem volt számottevő különbség. Ezért az ítélet tábla a fellebbezési költségek tekintetében a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alapján úgy határozott, hogy saját költségét mindegyik fél maga viseli. Ennek megfelelően a felperes a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése alapján köteles a meg nem fizetett fellebbezési illeték megtérítésére.

D e b r e c e n, 2012. január 19.

Dr. Csiki Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Kocsis Ottília s.k. előadó bíró, Dr. Veszprémy Zoltán s.k. bíró

A kiadmány hiteléül:
- kiadó -