

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Gf.IV.30.481/2012/5.

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Gaál Zsolt ügyvéd (CÍME) által képviselt FELPERES NEVE (CÍM, Cg.: ..., adószám: ...) felperesnek, a Dr. Szilágyi Attila Ügyvédi Iroda (CÍME, ügyintéző: Dr. Szilágyi Attila ügyvéd) által képviselt ALPERES NEVE (CÍM, Cg.: ..., adószám: ...) alperes ellen, bérleti jog ellenértékének megfizetése iránt indított perében a Debreceni Törvényszék 2012. május 11-én meghozott 5.G.40.077/2012/4. számú ítélete ellen a felperes részéről 7. sorszámon, az alperes részéről pedig 9. sorszámon előterjesztett fellebbezések folytán indult másodfokú eljárásban - a 2013. március 27. napján megtartott nyilvános tárgyaláson - meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, a fellebbezett rendelkezéseit pedig részben akként változtatja meg, hogy az alperes marasztalásának tőkeösszegét 7 442 200 (Hétmillió-négy száznegyvenkettő ezer-kettő száz) Ft-ra leszállítja és a felperes által az alperesnek fizetendő elsőfokú perköltség összegét 4 174 000 (Négy millió-százhetvennégy ezer) Ft-ra felemeli, egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helyben hagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 3 039 000 (Három millió-harminckilencezer) Ft másodfokú perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak az állami adóhatóság felhívásában megjelölt módon és számlára 1 629 800 (Egy millió-hatszázhuszonkilencezer-nyolcszáz) Ft feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletében kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 54 627 374 Ft-ot és annak 2009. február 1. napjától a kifizetés napjáig járó, a Ptk. 301/A. §-ának (2) bekezdésében

meghatározott mértékű késedelmi kamatát, ezt meghaladóan pedig a felperes keresetét elutasította.

Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 1 421 812 Ft perköltséget.

Az ítéletben megállapított tényállás szerint az **CÉG1** Kft. 1996. évben megvásárolta a CÍM1 szám alatti üzlethelyiség, valamint a CÍM2 szám alatti pince helyiségek bérleti jogát, majd 1996. augusztus 22-én ezen üzlethelyiségekre határozatlan idejű helyiségbérleti szerződést kötött az alperessel.

A bérleti szerződés megkötését követően az új bérlő - az alperes hozzájárulásával - a bérleményben jelentős beruházást hajtott végre, amelynek keretében egy magas színvonalú, **CÉG2** elnevezésű vendéglátó ipari egységet alakított ki.

A beruházás költsége mintegy 81 921 000 Ft volt.

1996. december 9-én az akkor már **CÉG1** Rt. írásba foglalt megállapodást kötött az alperessel, amelyben rögzítették, hogy a bérlő által a helyiségben elvégzett munkák ellenértékét beszámítják az alperesnek fizetendő bérleti díjba oly módon, hogy a bérlő 1997. január 1. napjától 1997. december 31. napjáig 400 Ft/m²/hó összegű bérleti díjat (a bérleti szerződésben kikötött bérleti díj 50 %-át), köteles az alperesnek megfizetni a helyiségben elvégzett felújítási költségeinek betudása fejében.

Az **CÉG1** Részvénytársaságból 1999. szeptember 9-i hatállyal kivált az **CÉG3** Kft., amely gazdasági társaság a kiválást követően mint jogutód lépett be az **CÉG1** Részvénytársaság és az alperes között fennálló bérleti jogviszonyba.

2002. augusztus 5-én a felperes a CÍM1 illetve CÍM2 szám alatti helyiségek bérleti jogát megvásárolta az **CÉG3** Kft-től 60 000 000 Ft+áfa vételár ellenében.

A bérleti jog megvásárlásával egyidejűleg a felperes megvette az **CÉG3** Kft-től a jogelődje, azaz az **CÉG1** Rt. által a bérelt ingatlanon végzett beruházásának a tulajdonjogát is 12 500 000 Ft-ért.

Az alperes a bérleti jog átruházásához azzal a feltétellel járult hozzá, hogy a vevő az általa megállapított bérleti jog ellenértékének (62 460 000 Ft + áfa) 20 %-át, azaz 12 492 000 Ft+áfa összeget megfizet részére.

A felperes a fenti összeget az alperesnek megfizette, amelyre tekintettel

2002. szeptember 2-án a peres felek a CÍM1 illetve CÍM2 szám alatti helyiségekre határozatlan időre szóló helyiség bérleti szerződést kötöttek egymással.

A szerződés 10. pontja szerint amennyiben a bérlő a bérbeadó hozzájárulásával beruházást végzett, annak megtérítésére az egymás közötti megállapodás az irányadó.

A szerződés 13. pontja pedig azt tartalmazta, hogy amennyiben a bérbeadó a bérleti szerződést felmondja, a bérlő a mindenkori forgalmi értéknek megfelelő bérleti jog ellenérték megtérítésére tarthat igényt.

A bérleti szerződés megkötését követően a felperes kérte az alperestől, hogy a bérleményben lévő gázüzemű berendezések üzemeltetéséhez, átalakításához járuljon hozzá.

Az alperes a 2007. október 25-én keltezett levelében a gázüzemű berendezések üzemeltetéséhez, átalakításához azzal járult hozzá, hogy az átalakítást, korszerűsítést

illetőleg a berendezések működtetését a felperes a saját költségén, térítés és beszámítás nélkül végezheti el.

Az alperes a 2008. január 16-án keltezett felmondásával a bérleti jogviszonyt 2009. január 31. napjára felmondta.

A felmondásában az alperes a bérleti jog ellenértékét nettó 34 140 000 Ft-ban határozta meg, amely összeget a bérlemény birtokba adásakor a felperesnek megfizette.

Az elsőfokú bíróság tényállásként állapította meg továbbá, hogy a bérleti szerződés megszűnésének időpontjában, azaz 2009. január 31-én a felperes által bérelt helyiségek bérleti jogának ellenértéke nettó 40 000 000 Ft volt, továbbá hogy a felperes illetve az **CÉG1** Rt. által végzett beruházások a bérlemény forgalmi értékét nettó 37 850 000 Ft-tal növelték.

A felperes a keresetében 162 000 648 Ft+áfa és járulékai megfizetésére kérte az alperest kötelezni.

Állította, hogy a bérleti jogviszony megszűnésekor az általa bérelt helyiségek bérleti jogának tényleges értéke nettó 109 305 000 Ft volt, amelyből az alperes nettó 34 140 000 Ft-ot fizetett meg részére, így a tartozása ezen a jogcímen nettó 75 165 000 Ft.

További nettó 75 000 000 Ft megfizetésére kérte az alperest kötelezni a Ptk. 361. §-a alapján, állítva, hogy a jogelődje, illetőleg az általa elvégzett beruházások ilyen mértékben növelték a bérlemény forgalmi értékét.

Igényt tartott továbbá a felperes a bérleti szerződés megkötésekor az alperesnek megfizetett nettó 12 492 000 Ft-ra, mivel álláspontja szerint ez az összeg - mint egyszeri használatba vételi díj - a bérleti jogviszony megszűnése esetén részére visszajár.

2009. február 1. napjától kezdődően további 300 000 Ft+áfa/hó összegű használati díj megfizetésére is kérte az alperest kötelezni arra hivatkozással, hogy a bérleti jogviszony megszűnését követően az alperes az ő tulajdonát képező eszközök egy részét is az új bérlő birtokába és használatába adta.

Az alperes a felperes valamennyi jogcímen előterjesztett keresetének elutasítását kérte.

Állította, hogy a bérleti jog ellenértékét az aktuális piaci viszonyoknak megfelelően, helyesen határozta meg, ezért a felperes ezzel kapcsolatos igénye alaptalan.

A felperesnek az értéknövelő beruházásokkal kapcsolatos kérelme kapcsán elsődlegesen a felperes kereshetőségi jogát vitatta, másodlagosan pedig a követelés elévülésére hivatkozott. A felperesnek ezzel az igényével összefüggésben az alperes hivatkozott arra is, hogy az **CÉG1** Rt. által végzett beruházások értéke bérbeszámítás útján már elszámolásra került, a felperes részéről megvalósított

beruházások elvégzéséhez pedig az alperes azzal a feltétellel járult hozzá, hogy azok költségét a felperes maga köteles viselni, ezért annak megtérítését tőle nem igényelheti.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét részben találta alaposnak.

A felperes használatba vételi díj iránti követelésével összefüggésében megállapította, hogy a bérleti szerződés olyan rendelkezést nem tartalmazott, amely alapján a felperes a jogviszony megszűnésekor a bérleti jog aktuális forgalmi értékén felül az általa a szerződés

megkötésekor a bérleti jog ellenértékének 20 %-a címén megfizetett nettó 12 492 000 Ft-ot is visszakövetelheti az alperestől, ezért a felperesnek ez az igénye alaptalan volt.

A felperesnek a használati díj iránti követelésével összefüggésben az elsőfokú bíróság **SZAKÉRTŐ1** igazságügyi szakértő szakvéleménye alapján megállapította, hogy a felperes által hivatkozott műszaki berendezések az épület alkotórészeivé váltak, azok tulajdonjogát az alperes megszerezte, ezért a felperes használati díj iránti követelése ugyancsak alaptalan.

A felperest a bérleti szerződés 13. pontja alapján megillető bérleti jog ellenértékének meghatározására az elsőfokú bíróság a perben szakértői bizonyítást rendelt el.

A perben beszerzett, eltérő tartalmú szakvélemények közül az elsőfokú bíróság a **SZAKÉRTŐ1** és **SZAKÉRTŐ2** igazságügyi szakértők által együttesen előterjesztett szakértői véleményt fogadta el az ítélezése alapjául, amelyben a szakértők a bérleti jog ellenértékét elsődlegesen a rendelkezésükre állt összehasonlíto forgalmi adatok alapján határozták meg, azonban a véleményük kialakításakor figyelembe vették a bérleményben folytatott tevékenység gazdaságosságát is és bizonyos mértékben alkalmazták az „Az illetékekről” szóló 1990. évi XCIII. törvénynek (Itv.) a vagyoni értékű jogok értékének számítására vonatkozó rendelkezését is.

Mindezek alapján pedig az elsőfokú bíróság a jogviszony megszűnésének időpontjára vetítetten a bérleti jog ellenértékét nettó 40 000 000 Ft-ban határozta meg, amelyből az alperes - nem vitásan - nettó 34 140 000 Ft-ot a felperesnek már megfizetett, így a tartozása ezen a címen nettó 5 860 000 Ft.

Az értéknövelő beruházások megtérítésére irányuló felperesi kereset kapcsán az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felperes a bérleti jog megvásárlásakor a jogelődje által a bérleményben végzett beruházások tulajdonjogát is megvásárolta, ezért a jogviszony megszűnésekor ezt az igényt jogszerűen érvényesíthette az alperessel szemben.

Az elsőfokú bíróság megállapítása szerint a bérleti jog megvásárlásával a felperes lényegében a bérleti jogviszony folytatására szerzett jogosultságot, a folyamatos jogviszony következtében pedig a felperesnek az értéknövelő beruházások megtérítése iránti igénye nem évült el.

TANÚ1 és **TANÚ2** tanúk vallomásai alapján az elsőfokú bíróság megállapította továbbá, hogy az **CÉG1** Rt. és az alperes között

1996. december 9-én létrejött megállapodás az **CÉG1** Rt. teljes beruházási

költségének elszámolására nem terjedt ki, ezért nem volt akadálya annak, hogy a felperes a bérleti jogviszony megszűnésekor még fennálló értéknövekedés megtérítését jogalap nélküli gazdagodás címén igényelje az alperestől.

Az elsőfokú bíróság megállapítása szerint nem képezte akadályát ezen igény érvényesítésének a felek között létrejött bérleti szerződés 10. pontjának az a kikötése sem, amely szerint a bérelő által a bérbeadó hozzájárulásával végzett beruházások megtérítésére a felek egymás közötti megállapodása az irányadó.

Ezzel a szerződési kikötéssel ugyanis a felperes a jogalap nélküli gazdagodás megtérítése iránti igényéről nem mondott le.

Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság a felperesnek a Ptk. 361. §-ára alapított igényét érdemben vizsgálta és az értéknövekedés mértékének megállapítására szakértői bizonyítást rendelt el.

Az ebben a körben rendelkezésére állt, eltérő tartalmú szakértői vélemények közül pedig az elsőfokú bíróság ugyancsak a **SZAKÉRTŐ1** és **SZAKÉRTŐ2** szakértők által együttesen előterjesztett szakértői véleményt fogadta el, amelyben a szakértők a felperes és az **CÉG1** Rt. által elvégzett beruházások értéknövelő hatását - a bérleti jogviszony megszűnésének időpontjára vetítetten - nettó 37 850 000 Ft-ban határozták meg.

Az elsőfokú bíróság megállapítása szerint ebbe az összegbe az alperes az **CÉG1** Rt. részére 1997. évben biztosított összesen 1 914 000 Ft bérleti díj kedvezményt olyan arányban kérhette beszámítani, amilyen arányban a beruházás teljes bekerülési költsége (nettó 81 921 000 Ft) viszonyult a szakértők által megállapított értéknövekedéshez (nettó 37 850 000 Ft), vagyis 884 326 Ft-ot.

Mindezek alapján az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felperest a bérleti jog ellenértéke címén további bruttó 7 442 200 Ft, jogalap nélküli gazdagodás címén pedig bruttó 47 185 174 Ft, összesen pedig bruttó 54 627 374 Ft illeti meg, ezért az alperest ennek az összegnek és járulékainak a megfizetésére kötelezte, ezt meghaladóan pedig a felperes keresetét elutasította.

Az elsőfokú bíróság a peres feleknek az új szakértő kirendelésére vonatkozó bizonyítási indítványát elutasította, amely döntését azzal indokolta, hogy a **SZAKÉRTŐ1** és **SZAKÉRTŐ2** szakértők által együttesen előterjesztett szakértői vélemény a per egyéb adataival együtt megfelelő választ adott a kereseti kérelem körében tisztázandó valamennyi kérdésre és a szakértők részletesen megindokolták, hogy a perben rendelkezésre állt egyéb szakértői vélemények közül mely szakértői megállapításokat, milyen indokok alapján fogadtak el az együttes szakvéleményük kialakításakor.

Ugyancsak alaptalannak találta az elsőfokú bíróság az alperesnek az ítélet hozatalát megelőző tárgyalás elhalasztására irányuló indítványát, amelyet az alperes azzal indokolt, hogy további okirati bizonyítékokat kíván beszerezni a 2002. évben az **CÉG3** Kft. által a felperes részére értékesített értéknövelő beruházásokkal kapcsolatban.

E döntését pedig az elsőfokú bíróság azzal indokolta, hogy a jelen perben nem volt jelentősége annak, hogy az adott igényt a felperes a jogelődjétől milyen összegért vásárolta meg.

Mellőzte az elsőfokú bíróság az alperes részéről az ítélet meghozatalát megelőző tárgyaláson előterjesztett annak a bizonyítási indítványnak a teljesítését is, amely arra irányult, hogy a bíróság tegye szakértői vizsgálat tárgyává az **CÉG1** Kft. beruházási költségeiről készített, az iratokhoz 4/A/4. alatt csatolt kimutatást, amely döntését a bíróság azzal indokolta, hogy az indítványt az alperes neki felróható okból elkésztetten terjesztett elő.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes és az alperes is fellebbezést terjesztett elő. A felperes a fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatását kérte akként, hogy az ítélőtábla az alperes marasztalásának fő összegét 75 000 000 Ft-ra emelje fel. A másodlagos fellebbezési kérelmében a felperes az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezését kérte azzal, hogy a fellebbezési kérelme az elsőfokú ítéletnek kizárólag a bérleti jog ellenértékével kapcsolatos megállapításaira terjed ki figyelemmel arra, hogy az ítéletnek a jogalap nélküli gazdagodással összefüggő megállapításait a felperes megalapozottnak tartja.

A felperes véleménye szerint az elsőfokú bíróság a bérleti jog ellenértékének megállapítása során a beszerzett szakértői véleményeket tévesen értékelte, illetőleg a szakértői vélemények közötti ellentmondásokat teljes körűen nem oldotta fel.

Rámutatott, hogy a bérleti jog ellenértékének az összehasonlító adatok alapján történő meghatározása során csak az azonos feltételeket tartalmazó bérleti szerződésekhez kapcsolódó adatok vehetők figyelembe, tekintettel arra, hogy egy adott üzlethelyiség bérleti jogának értékét - az üzlethelyiség elhelyezkedése és fizikai jellemzői mellett - az alapul szolgáló bérleti szerződés tartalma határozza meg.

Az alperes által megkötött bérleti szerződések tartalma pedig 2004. évtől kezdődően lényegesen megváltozott. Korábban ugyanis az alperesnek az volt az üzletpolitikája, hogy a tulajdonában álló üzlethelyiségeket határozatlan időre, a piaci bérleti díjaknál alacsonyabb díjért adta bérbe, ugyanakkor igényt tartott a bérleti jogok átruházása esetén több évi bérleti díjnak megfelelő összeg előre történő megfizetésére, a bérleti szerződésekben pedig kötelezettséget vállalt arra, hogy a jogviszony általa történő felmondása esetén a bérleti jog aktuális ellenértékét megtéríti a bérlőnek.

2004. év után azonban az alperes üzletpolitikát váltott, a bérlőkkel határozott időre szóló bérleti szerződéseket kötött, amelyekben már magasabb összegű bérleti díjat kívánt érvényesíteni. A magasabb bérleti díjat tartalmazó, határozott időre szóló - ezáltal a bérlőkre kedvezőtlenebb - bérleti szerződések tekintetében pedig a bérleti jogok értéke jelentősen csökkent.

A jelen ügyben az alperes viszonylag nagy számú összehasonlító adatot szolgáltatott, azonban ezek az adatok kivétel nélkül a 2004. év utáni, úgynevezett új típusú bérleti

szerződésekhez kapcsolódtak, amelyek esetében a bérleti jogok értéke - a korábbi konstrukcióhoz képest - jelentősen alacsonyabb volt.

A felperes által csatolt, a perbelivel azonos konstrukciót tartalmazó bérleti szerződésekhez kapcsolódó összehasonlító adatokat pedig a szakértők a szakvéleményük elkészítése során figyelmen kívül hagyták, mivel azok nem illeszkedtek bele az alperes által csatolt összehasonlító adatok sorába.

A felperes véleménye szerint azonban, az általa közölt összehasonlító adatok figyelmen kívül hagyása következtében a beszerzett szakértői vélemények megalapozatlanok.

Hivatkozott a felperes a fellebbezésében arra is, hogy **SAKÉRTŐ2** szakértő a

98. sorszámú benyújtott szakértői véleményében a hozamérték számítás módszerével a bérleti jog ellenértékét határozta meg 113 000 000 Ft-ban, ezért téves az elsőfokú bíróságnak az a megállapítása, hogy a szakértő az ingatlan forgalmi értékét állapította meg ilyen összegben.

Megjegyezte, hogy az Itv. alapján történő számítási mód alkalmazása esetén - figyelemmel arra az általánosan elfogadott ingatlanforgalmi szakértői gyakorlatra, amely szerint az ingatlanok forgalmi értéke 10-12 év alatt térül meg - a perbeli ingatlan bérleti jogának ellenértéke 66 000 000 Ft-ban lenne meghatározható.

A felperes véleménye szerint **SZAKÉRTŐ1** és **SZAKÉRTŐ2** szakértők az együttes szakvéleményükben a fenti ellentmondásokat nem oldották fel, a saját megállapításukat ellenőrizhető szakmai érvekkel nem támasztották alá, amelyre tekintettel mind a szakvéleményük, mind pedig az elsőfokú bíróság arra alapított ítélete megalapozatlan.

Mindezekre tekintettel a felperes a fellebbezésében indítványozta új szakértő kirendelését azzal, hogy az új szakértő az összehasonlító adatok alapján történő értékmeghatározás során vegye figyelembe az általa közölt adatokat is, továbbá, hogy a perben rendelkezésre álló, a felperes illetve az alperes által ténylegesen realizált bevételi adatok alapján a hozamérték számítás módszerével is határozza meg a bérleti jog ellenértékét.

A bizonyítási indítványa esetleges mellőzése esetére pedig azt kérte, hogy a másodfokú bíróság a perben már rendelkezésre álló adatok felülmérlegelésével döntsön a bérleti jog ellenértékének felemeléséről.

Az alperes az elsődleges fellebbezési kérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és a felperes teljes keresetének elutasítását kérte. A másodlagos fellebbezési kérelme pedig arra irányult, hogy az ítéletábrát az elsőfokú bíróság ítéletét akként változtassa meg, hogy az alperes marasztalásának fő összegét 12 835 000 Ft-ra szállítsa le.

Előadta, hogy a bérleti beruházásokkal összefüggésben a védekezése az elsőfokú eljárásban elsődlegesen azon az állításon alapult, hogy az 1996. december 9-én keltezett megállapodással az alperes ellentételezte a felperes jogelődje által a helyiségben elvégzett beruházásokat, ezért a felperes követelése ezen a címen teljes egészében alaptalan.

Ennek az érvelésének az elvetése esetén pedig arra hivatkozott, hogy a felperes jogelődje által elvégzett beruházás, legfeljebb a jogelőd részéről kiállított számlában szereplő összegben (12 500 000 Ft) számolható el a felperes javára.

Az alperes csak harmadlagosan, a fenti jogi érvelései elutasítása esetére hivatkozott a felperes jogelődje által 1996. évben készített költségvetési kimutatásra, amelyben az építési-szerelési munkák értéke 37 192 000 Ft-ban került feltüntetésre. Ez a magyarázata annak, hogy erre a kimutatásra az alperes a per kezdeti szakaszában nem hivatkozott. Az okirat tehát nem azért került az eljárás későbbi szakaszában csatolásra, hogy ezzel az alperes az eljárás befejezését hátráltassa, hanem mert a védekezése jellegéből ez következett. Mindezekre tekintettel - álláspontja szerint - az elsőfokú bíróság a fenti okirattal kapcsolatos bizonyítási indítványát - annak elkésztésére hivatkozással - tévesen utasította el.

A bérleti beruházások elszámolásával összefüggésben az alperes állította a fellebbezésében, hogy a perben kirendelt szakértők a beruházásokat kétszeresen értékelték a terhére az által, hogy azokhoz kapcsolódóan egyrészt jelentős értéknövekedést állapítottak meg, másrészt a bérleti jog ellenértékét a beruházásokkal növelt értékadatok alapul vételével határozták meg.

Hangsúlyozta, hogy a bérleti jog ellenértéke címén bruttó 42 000 000 Ft-ot a felperesnek már megfizetett. Ehhez az összeghez hozzászámítva az elsőfokú bíróság által megítélt bruttó 54 600 000 Ft-ot, a bérleti jogviszony megszüntetése az alperesnek mintegy 100 000 000 Ft-jába kerülne, ami gyakorlatilag az ingatlannak a szakértők által megállapított forgalmi értékével azonos.

Az alperes a fellebbezésében is fenntartotta azt az állítását, hogy a felek közötti szerződéses kapcsolatra tekintettel a jogalap nélküli gazdagodás szabályai a jelen esetben nem alkalmazhatók, amelyet a bérleti szerződés 10. pontjába foglalt rendelkezés is alátámaszt.

Sérelmezte az alperes a fellebbezésében a beszámítási kifogása részbeni elutasítását is, amellyel az összefüggésben állította, hogy az 1 914 000 Ft bérleti díj-kedvezmény teljes összegét jogszerűen kérhette beszámítani a felperes követelésébe.

A bérleti jog ellenértéke körében az alperes ugyancsak hivatkozott a fellebbezésében arra, hogy a bérletiek által elvégzett beruházásokat a szakértők kétszeresen értékelték a terhére. Előadta továbbá, hogy eredetileg **SZAKÉRTŐ1** igazságügyi szakértő a bérleti jog ellenértékét 73 900 000 Ft-ban, **SZAKÉRTŐ2** igazságügyi szakértő pedig nettó 27 700 000 Ft-ban határozta meg. Az általuk szóban egységesített szakértői véleményben a szakértők valójában átlagolták az általuk korábban előterjesztett szakértői véleményekben megjelölt értékeket, anélkül azonban, hogy a módosítás szakmai érvekkel alátámasztott okait megjelölték volna.

A másodlagos fellebbezési kérelmét az alperes azzal indokolta, hogy az elsőfokú eljárás során elfogadta a villamosipari beruházást 5 680 000 Ft értékben, valamint a gépész beruházást 7 154 960 Ft értékben, amelyek együttes összege: 12 835 000 Ft. Ezért az elsődleges fellebbezési kérelme elutasítása esetére azt kérte, hogy a másodfokú bíróság a marasztalását a fenti összegre mérsékelje.

A saját fellebbezéseikkel nem érintett körben a felek az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérték.

Az ítéletábra megállapította, hogy a peres felek nem nyújtottak be fellebbezést az elsőfokú bíróság ítéletének a felperes keresetét a 12 492 000 Ft+áfa egyszeri használatbavételi díj visszafizetésére, illetve a havi 300 000 Ft+áfa összegű használati díj megfizetésére irányuló részeiben elutasító rendelkezései ellen, emiatt azok a Pp. 228. §-ának (3) és (4) bekezdései alapján (rész) jogerőre emelkedtek. Ezért az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (3) bekezdése alapján a fellebbezési kérelmek és ellenkérelmek korlátai között bírálta felül.

A felperes fellebbezése alaptalan, az alperes fellebbezése pedig nagyobb részben alapos.

Az elsőfokú bíróság a lefolytatott bizonyítási eljárás alapján a tényállást helyesen állapította meg, azonban abból részben helytelen jogi következtetésekre jutott.

I. A bérleti jog ellenértékének megtérítésére irányuló kereseti kérelem tekintetében az elsőfokú bíróság döntését az ítéletábra megalapozottnak és érdemben helyesnek találta.

Az ítéletábra megállapítása szerint ebben a körben az elsőfokú bíróság helytállóan fogadta el az ítélezése alapjául a perben kirendelt **SAKÉRTŐ1** és **SAKÉRTŐ2** szakértők együttes szakértői véleményét és az ítéletében kellő indokát adta annak is, hogy - a Pp. 182. §-ának (3) bekezdésében felsorolt feltételek hiányában - miért nem tartotta szükségesnek új szakértő kirendelését, amely indokokkal az ítéletábra is egyetértett.

A szakértők ugyanis az együttes szakértői véleményük kialakítása kapcsán megindokolták, hogy a felek részéről összehasonlító adatként csatolt szerződések közül a szélsőértékűeket tartalmazókat miért nem vették figyelembe, valamint magyarázatot adtak arra vonatkozóan is, hogy milyen szakértői módszerek alkalmazásával, milyen szempontok alapján alakították ki a közös véleményüket.

Önmagában az a körülmény, hogy mindkét peres fél indítványozta új szakértő kirendelését, az elsőfokú bíróság számára még nem tette kötelezővé a szakértői bizonyítás továbbfejlesztését. Az úgynevezett ellenőrző szakértő intézményét ugyanis a Pp. nem ismeri, ezáltal nem ad lehetőséget a bíróság számára új szakértő kirendelésére olyan esetben, amikor a már beszerzett szakvélemény nem szenved a Pp. 182. §-ának (3) bekezdésében meghatározott hibákban.

Az ítéletábra megállapítása szerint alaptalanok voltak a felek részéről a szakértők által alkalmazott módszerrel összefüggő fellebbezési érvelések is.

Annak eldöntése ugyanis, hogy a lehetséges szakmai módszerek közül egy adott perben a szakértői vélemény elkészítése során melyik módszer alkalmazása indokolt, olyan szakkérdés, amelynek eldöntése a szakértő kompetenciájába tartozik.

Nem vitás, hogy a szakértők által a jelen esetben alkalmazott összehasonlító módszer a forgalmi értébecslési módszerek egyik ismert és elfogadott formája, azonban a

szakértők az adott esetben egy másik módszer alapján számított érték figyelembe vételét is indokoltnak tartották, amely módszernek a jelen ügyben történő alkalmazhatóságáról való döntés szintén a szakértők kompetenciájába tartozott.

A szakértők az együttes szakértői véleményükben kellő magyarázatot adtak arra, hogy a szakvélemény elkészítéséhez a rendelkezésükre álló adatok közül melyeket vették figyelembe és milyen indokok alapján. Erre tekintettel pedig alaptalan a felperesnek az a fellebbezési hivatkozása, hogy az általa csatolt szerződésekben foglalt adatok figyelmen kívül hagyása következtében a szakértők együttes szakértői véleménye megalapozatlan.

Az ítéletábra megállapítása szerint tehát az elsőfokú bíróság a Pp. 206. §-ának (1) bekezdése alapján a peres felek ellentétes tartalmú nyilatkozatainak, az általuk csatolt okiratok valamint az együttes szakvélemény adatainak a figyelembe vételével okszerűen, logikai ellentmondásoktól mentesen jutott arra a következtetésre, hogy a perbeli helyiségek bérleti jogának ellenértéke a bérleti szerződés felmondásakor 40 000 000

Ft+áfa volt. Ebből kiindulva pedig helyesen állapította meg, hogy ezen a címen a felperes a részére már megfizetett nettó 34 140 000 Ft-on felül, további nettó 5 860 000 Ft-ra (bruttó 7 442 000 Ft), a bérleti szerződés 13. pontja alapján jogszerűen tarthat igényt.

A fenti megállapításra tekintettel az ítéltábla az alperesnek az elsőfokú eljárásban a 113. sorszámú jegyzőkönyv mellékletét képező előkészítő iratban előterjesztett beszámítási kifogását (amelyben a **SZAKÉRTŐ2** által megállapított nettó 27 700 000 Ft, illetve az általa megfizetett összeg különbözetét kívánta beszámítási igényként érvényesíteni a felperes követelésével szemben) alaptalannak találta.

II. A felperes jogelődje által a bérleményben végzett értéknövelő beruházásokkal kapcsolatban a felperes nem terjesztett elő fellebbezést, e tekintetben tehát elfogadta az elsőfokú bíróság ítéletét. Az alperes ugyanakkor a fellebbezésében mind jogalapjában, mind pedig összecszerűségében vitatta a felperes ezzel kapcsolatos igényét.

Az ítéltábla megállapítása szerint az elsőfokú bíróság azt helytállóan állapította meg, hogy mivel a felperes a bérleti jog megvásárlásakor az eladó által a bérleményben végzett beruházások „tulajdonjogát” is megvásárolta, a felperest megillette az a jog, hogy a bérleti jogviszony megszűnésekor a jogelődje által végzett beruházások elszámolását is igényelje az alperestől. Ezért az alperes a beruházások elszámolása kapcsán a felperes keresetösszerűségi jogának hiányára, valamint az igény elévülésére alaptalanul hivatkozott.

Nem értett egyet azonban az ítéltábla az elsőfokú bíróságnak azzal a megállapításával, hogy a felperes jogelődje és az alperes között 1996. december 9-én létrejött megállapodás sem képezte akadályát annak, hogy a felperes a jogelődje által elvégzett beruházások elszámolását igényelje az alperestől.

„A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról” szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény)

15. §-ának (1) bekezdése szerint a bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak, hogy a

bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti. A megállapodásnak tartalmaznia kell azt is, hogy a munkák elvégzésének költségei melyik felet terhelik.

A Lakástörvény 36. §-ának (1) bekezdése szerint a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait - e törvény második részében foglalt eltérésekkel - megfelelően kell alkalmazni.

A Lakástörvény 37. §-a pedig azt tartalmazza, hogy a helyiség átadásával, rendeltetésszerű használatával, karbantartásával, felújításával, a bérleti jog szüneteltetésével, továbbá a szerződés megszűnésekor a helyiség visszaadásával kapcsolatban a bérbeadó és a bérlő jogaira és kötelezettségeire a felek megállapodása az irányadó.

A helyiség átalakításával, felújításával kapcsolatos szabályok alkalmazása terén tehát elsődlegesen a felek szerződési szabadsága érvényesül, akik minden olyan kérdésben megállapodhatnak, amit jogszabály nem rendez.

A jelen esetben a felek szerződése (hasonlóan a felperes jogelődje és az alperes között létrejött szerződéshez) a bérlő által végzett beruházások megtérítésével kapcsolatosan azt tartalmazta, hogy „amennyiben a bérlő a bérbeadó hozzájárulásával végzett beruházást, annak megtérítésére az egymás közötti megállapodás az irányadó”.

Nem vitás peradat, hogy a felperes jogelődje és az alperes között 1996. december 9. napján létrejött egy szerződés, amelyben az érintettek abban állapodtak meg, hogy a közöttük 1996. augusztus 22-én létrejött bérleti szerződés, valamint a 60/1993. (XII.20.) Kr. számú rendelet 7. §-ának (3) bekezdése alapján a bérlő által a helyiségben elvégzett munkák ellenértékét a bérleti díjba számolják el, a megállapodásban részletezettek szerint. A felperes jogelődje pedig nem tett jogfenntartó nyilatkozatot az általa elvégzett beruházások ezen felüli értékének elszámolására, holott az arról szóló kimutatásokat a megállapodás megkötését megelőzően megküldte az alperesnek.

Az ítéletábra megállapítása szerint a fenti megállapodást helyesen akként kellett értékelni, hogy azzal az érintettek rendezték a felperes jogelődje által végzett beruházások elszámolását. A felperes jogelődje és az alperes között ebben a körben létrejött megállapodás ténye pedig kizárta annak a lehetőségét, hogy a felperes utóbb a Ptk. 361. §-a alapján igényelje az alperestől a jogelődje által végzett - állítása szerint még el nem számolt - beruházások eredményeként a bérleményben bekövetkezett értéknövekedés megtérítését.

Az ítéletábra e körben tekintettel volt arra, hogy a felperes jogelődje az alperessel szembeni igény érvényesítése során csatolta az általa elvégeztetett munkákról szóló kimutatását és az annak vizsgálatával megbízott szakember által adott vélemény, valamint a perben tanúként kihallgatott **TANÚ3** által írt korabeli levél tartalma is az alperes nyilatkozatát támasztotta alá, mely szerint a munkálatoknak a bérleti díjba való beszámítása megtörtént. **TANÚ2** tanú - ezzel szemben - nem is emlékezett, hogy **TANÚ1** tárgyalt volna és csak általánosságban tudott nyilatkozni a beruházások elszámolásának rendjéről, ellentétben a csatolt okiratokkal és **TANÚ3** tanú vallomásával, amelyek a konkrét ügyre vonatkoztak.

A beruházások elszámolhatósága tekintetében annak sem lehetett jelentőséget tulajdonítani, hogy a felperes - a bérleti jog ellenértékén felül - „idegen ingatlanon végzett beruházás” címén további 12 500 000 Ft-ot megfizetett az **CÉG1** Rt-ből kivált **CÉG3** Kft-nek. Ennek a teljesítésnek ugyanis csak a felperes és a jogelődje között jogviszonyban volt relevanciája, a felperes és az alperes közötti jogviszonyban - figyelemmel az 1996. december 9-én létrejött megállapodásban foglaltakra - azonban nem.

A felperesnek a Ptk. 361. §-ára alapított igényével összefüggésben helytállóan hivatkozott az alperes arra is, hogy a BH.2000. évi számában 70. sorszámon közzétett eseti döntésben kifejtettek a jelen ügyben nem lehetett irányadónak tekinteni, figyelemmel a beruházást végző jogelőd bérlő és a bérbeadó között létrejött megállapodásra, amelynek léte kizárta a jogalap nélküli gazdagodás szabályainak alkalmazását.

A felperes az elsőfokú tárgyalás berekesztését megelőző utolsó tárgyaláson, az 1996. december 9-én létrejött megállapodásnak a - jó erkölcsbe ütközésbe miatti - semmisségére is hivatkozott, amely hivatkozását azonban az ítéletábra nem találta alaposnak.

A bérleti szerződés megkötése után a felperes jogelődje által végzett beruházások elsődlegesen a saját érdekeit szolgálták, a bérbeadó azokat nem igényelte. Az átalakítás a saját üzleti kockázatába tartozó döntés volt, mert a beruházás azt a célt szolgálta, hogy a felperes jogelődje minél exkluzívabb környezet teremthessen a vendéglátói tevékenysége ellátásához, a minél nagyobb bevétel eléréséhez. Köthettek volna a felek olyan megállapodást is, hogy az alperes egyáltalán nem téríti meg a felperes jogelődje beruházásának ellenértékét, tekintve, hogy e körben a nem lakás céljára szolgáló helyiségeknél elsősorban a felek megállapodása az irányadó.

A felperes a bérleményben az átalakítást, az ott folytatott üzleti tevékenysége eredményességének a reményében, így a saját javára és egyben kockázatára végezte el annak ismeretében, hogy a jogviszony megszűnése esetén köteles az eredeti állapotot helyreállítani. Emiatt a megállapodás nem ütközött a jó erkölcsbe, a szerződés érvényesnek tekinthető.

Mindezekre tekintettel az ítéletábra a felperesnek a jogelődje által végzett beruházások eredményeként bekövetkezett értéknövekedés megtérítése iránti igényét alaptalannak találta.

III. Ugyancsak alaptalannak találta az ítéletábra a felperesnek az általa 2004-2005. években elvégzett beruházások eredményeként a bérleményben bekövetkezett értéknövekedés megtérítésére irányuló igényét.

Az ítéletábra megállapítása szerint ugyanis a perben rendelkezésre álló adatokból azt sem lehetett kétséget kizáróan megállapítani, hogy a felperes által hivatkozott munkálatok 2004-2005. években valóban elvégzésre kerültek, amelynek hiányában azt sem lehetett megalapozottan megállapítani, hogy a munkálatok a bérlemény forgalmi értékében értéknövekedést eredményeztek.

A munkálatok elvégzésének igazolására a felperes számlákat csatolt, azonban ezek a számlák - az ítéletábra megállapítása szerint - önmagukban nem voltak alkalmasak az alperes részéről vitatott munkálatok elvégzésének az igazolására.

A számlákból ugyanis a munkák műszaki tartalma nem volt megállapítható és volt közöttük olyan is, amely nem a perbeli, hanem a CÍM3 szám alatti ingatlanon végzett munkáról került kiállításra (.../22. sz. beadvány 3. sz. melléklete).

SZAKÉRTŐ1 szakértő a felperes részéről csatolt számlák elfogadása esetére állapított meg egy feltételezett értéknövekedést, **SZAKÉRTŐ2** pedig már azt

sem tartotta ellenőrizhetőnek, hogy a munkálatok 2004-2005. évben kerültek elvégzésre, mivel azokat a felperes a helyszíni szemle időpontjában nem tudta megmutatni, a csatolt számlák alapján pedig a munkák körét illetve azok műszaki tartalmát megalapozottan nem lehetett megállapítani.

Mindezen adatok alapján pedig az ítéletábra arra a következtetésre jutott, hogy a felperes a per során kétséget kizáróan nem tudta bizonyítani, hogy maga olyan beruházásokat végzett a bérleményben, amelyek növelték az ingatlan értékét, ezáltal pedig az

értéknövekedés megtérítését a Ptk. 361. §-a alapján az alperestől alappal igényelhetette volna.

Mindezekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta és az alperes marasztalásának tőkeösszegét 7 442 200 Ft-ra leszállította, ezt meghaladóan pedig az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A megváltozott pervesztességi pernyertességi arányokra tekintettel (a felperes 4%-ban lett pernyertes) az ítéltábla a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alapján felemelte az alperest megillető perköltség összegét. E körben figyelembe vette, hogy a felperest az általa lerótt 900 000 Ft illetékből arányosan 36 000 Ft illeti meg, az alperes javára pedig a tiszta pernyertességére (188 425 600 Ft) számított ügyvédi munkadíjból eredő perköltség címén „A bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről” szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-a (2) bekezdésének c) pontja alapján számítandó 4 840 256 Ft-tal szemben az ítéltábla 3 000 000 Ft+áfa, azaz 3 810 000 Ft-ot állapított meg.

A peres felek által előlegezett szakértői díjak tekintetében pedig az ítéltábla megállapította, hogy az épületgépész és villamossági szakértők díja a felperes elutasított (rész)keresetével összefüggésben merült fel, ezért azt a felperes köteles viselni. A **SZAKÉRTŐ1** és **SZAKÉRTŐ2** szakértésével felmerült költség vonatkozásában pedig arányosan 100 000 Ft-ot állapított meg az alperes terhére vonatkozóan, aki az ezen felül előlegezett 400 000 Ft megtérítésére is igényt tarthat a felperessel szemben. Ennek eredményeként 4 174 000 Ft perköltség illeti meg, amelyre vonatkozóan a felperes marasztalását az ítéltábla felemelte.

Az ítéltábla megállapítása szerint a másodfokú eljárásban egyrészt az alperes által lerótt 2 500 000 Ft fellebbezési illetékből az alperes igényt tarthat 2 150 000 Ft illetékre, (mert a másodfokú eljárásban pernyertességi aránya 14%), a tiszta pernyertességére (60 115 600 Ft) pedig nettó 1 000 000 Ft ügyvédi munkadíj járna, amelyet az ítéltábla 700 000 Ft-ra mérsékel, így áfa-val együtt 889 000 Ft illeti meg, ezért összesen 3 039 000 Ft másodfokú perköltség megtérítésére kötelezte a felperest a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alapján.

A felperesnek a másodfokú eljárásra engedélyezett illeték feljegyzési joga folytán le nem rótt 1 629 800 Ft illeték megtérítésére köteles a felperes az Itv. 74. §-ának (3) bekezdése folytán irányadó „A költségmentesség alkalmazásáról a bírósági eljárásban” tárgyú 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése, valamint 15. §-ának (1) és (3) bekezdései alapján.

Debrecen, 2013. március 27.

Dr. Drexlerné Dr. Karcub Edit sk. a tanács elnöke, Dr. Szűcs Lajos sk. előadó bíró,
Szilágyiné Dr. Karsai Andrea sk. bíró

A kiadmány hitelélül:

- kiadó -