

A Győri Ítéltábla dr.Udvarhelyi Miklós ügyvéd által képviselt felperesnek dr.Hegedűs Tamás ügyvéd által képviselt I.r., dr.Papp Sándor ügyvéd által képviselt II. r. alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Veszprémi Törvényszék 2014. április hó 14. napján kelt P. 20.906/2013/16. számú ítélete ellen a felperes által 19. sorszám alatt előterjesztett, 20. sorszám alatt kiegészített, az I. r. alperes által 18. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés, valamint a II. r. alperes által Pf.3. sorszám alatt benyújtott csatlakozó fellebbezés folytán -tárgyalás alapján - meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú ítéletet részben megváltoztatja és az I. r. alperest terhelő marasztalási összeget 41.384.000,-(negyvenegymillió-háromszáznyolcvannégyezer) forintra és annak az elsőfokú ítélet szerinti járulékaire szállítja le.

Ezt meghaladóan az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Köteles 15 napon belül megfizetni a felperes a II. r. alperesnek 1.000.000,- (egymillió) forint, az I. r. alperes a felperesnek 700.000,-(hétszázezer) forint másodfokú perköltséget.

I n d o k o l á s :

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint az település 1-i ...1 .hrsz. alatt felvett „kikötő, szárazföldi terület” megjelölésű 9122 m2 alapterületű ingatlan a II.r. alperes tulajdonát képezi, annak kezelője az I.r. alperes. Eredetileg az ingatlanon az I. r. alperes üzemi kikötője működött. 1994-ben - a termelés megszűnése folytán -a terület részben feleslegessé vált. Az I. r. alperes létrehozott még egy kikötő medencét azzal a céllal, hogy azt bérbe adja és az abból származó bevételből finanszírozza a másik kikötő fenntartását.

Ilyen előzmények után 1997. július 1.napján az I. r. alperes mint bérbeadó és a felperes mint bérlő között 1998.január 1-től kezdődően 10 éves időtartamra bérleti szerződés jött létre a fenti ingatlannak a szerződés mellékletében megjelölt területére 1.000.000 forint/év használati díj ellenében. (A továbbiakban **első bérleti szerződés.**) A bérleti díjból 300.000 forint esett a „hajóhelyek” bérleti díjára, mely nem az **település 1-i ...1** hrsz. alatt felvett, hanem az azzal határos ugyancsak a II .r. alperes tulajdonát képező, de az I. r. alperes kezelésében lévő **...2.** hrsz. alatti ingatlanon (ténylegesen a ... taven) lévő hajók tárolóhelyének az ellenértékére vonatkozott.

E bérleti szerződés rögzítette, hogy a bérlő által végzett munkákról a felek külön megállapodás alapján számolnak el, az elszámolás alapja a ténylegesen felmerült, számlával igazolt költség, valamint az építőipari, műszaki iránynormákban megállapított értékek. A szerződés utalt arra is, hogy az elvégzett munkák ellenértékeként felmerülhet a bérleti díjak csökkentése is, s a bérlő által elvégzett és a bérbeadó által jóváhagyott munkák értéke - amennyiben az nem kerül a bérleti díj csökkentéseként elszámolásra - a bérlő által 10 év alatt amortizálható, ha pedig a szerződés valamely oknál fogva megszűnik, úgy a bérbeadó a még nem amortizált részt egy összegben megfizeti a bérlő számára.

Megállapította az elsőfokú bíróság, hogy a bérleti szerződés ideje alatt az ingatlanon a szerződő felek különböző fejlesztési célú beruházást végeztek el. A bérleti szerződés lejáratát megelőzően 2001. december 21. napján „szerződés módosító közös nyilatkozat” megnevezésű okiratba foglalták azon szándékukat, hogy a bérleti szerződést 2001. december 31. napjával felmondják, a bérleti jogviszonyt azonban a továbbiakban is fent kívánják tartani, arról új bérleti szerződést kötnek.

Ezen új szerződés (**második bérleti szerződés**) megkötésére 2002. február 16. napján került sor. Ebben rögzítették, hogy a felek a vitorlás kikötő létesítése során megállapodtak a létesítés feltételeiről a beruházás műszaki, anyagi és kivitelezési kérdéseiről és együttműködésükkkel a kikötő, valamint létesítményei 2001. évre elkészültek. A vitorlás kikötőt annak műszaki és üzemeltetési berendezéseit a szerződés **1. számú mellékletét** képező vázrajzban rögzítették, **mely a felperes tulajdonaként tüntette fel** a klubhelyiségnek nevezett közösségi épületet (3.szám) a sövényt (4.szám) az aszfaltozott utat (5.szám) a villamos almérőt (7.szám) a vízalmérőt (21.szám) a murvás térburkolatot (17.szám) a nagy teherbírású daruállást (18.szám) az elektromos kaput kaputelefonnal (19.szám) 3 mentőoszlopot felszereléssel (20.szám) a szerződő felek közös tulajdonaként tüntette fel a melléklet a parti villamos csatlakozókat és a lengő stégeket.

A felek a bérlet időtartamát 2012. január 1. napjával kezdődő 10 évben határozták meg. A szerződés 5. pontjában kikötötték, hogy a bérlő - amennyiben igény jelentkezik rá - újabb beruházások végzésére jogosult, amelyről a felek külön megállapodást kötnek, rögzítve a költségviselési módozatokat és a megvalósítandó létesítmény tulajdonjogának a kérdését. A szerződés felmondással történő megszüntetésére vonatkozó 7. pontja tartalmazta azt is, hogy amennyiben a szerződés - hosszabbítás hiányában - lejárat folytán vagy rendkívüli felmondással megszűnne, úgy **a bérlő tulajdonát képező felépítmények, berendezések, felszerelések a bérbeadó részére történő átadásáról, azok bérbeadó által viselendő megváltási áráról külön állapodnak meg a felek.** (Külön megállapodás.)

A bérleti szerződés tartama alatt a felperes jogerős építési engedély alapján megvalósított egy 310,86 m² hasznos alapterületű közösségi épületet, melyre utóbb a használatba vételi engedélyt is kiadták. Az északi telekhatár vonalon acél szerelvényre drótfonatú kerítést

épített és a telekhatártól egy méterre 142 tujából álló tujasort telepített. Az aszfaltos út szélességében két részes elektromos vezérlésű tolókapu lett kiépítve, valamint átlagosan 5 méter szélességű aszfaltos út épült 83 méter hosszúságban. Az energiaellátás mérésére villamos áram és víz almérő létesült. Parkolás és tereprendezési céllal murvázott felületeket alakítottak ki. A kikötőjéből nyugati szélén 102 m² alapterületű betonozott szakaszt alakított ki a felperes a hajók daruval történő ki- és beemelése céljából. Létrehozott 3 db mentőoszlopot felszereléssel, valamint 36 db lengő stéget és a kikötő déli részén 60 méter hosszúságban járdát. **E beruházások avultatott műszaki értéke a bérleti jogviszony megszűnésekor 42.004.000 forint volt, melyek az ingatlan forgalmi értékét 52.505.000 forinttal növelték.**

Felperes eredetileg kereseti kérelmében elsődlegesen az **település 1-i ...1 hrsz.** alatti ingatlan vonatkozásában a Ptk.137.§./2/ bekezdésére alapítottnan annak megállapítását kérte, hogy a második bérleti szerződés mellékletében 4, 5, 7, 17, 18, 19, 20, 21. sorszám alatt meghatározott építmények valamint a kikötői járda által elfoglalt földrészletek tulajdonjogát ráépítés jogcímén megszerezte és ennek tűrésére kérte kötelezni az I-II.r. alperest. Másodlagos keresetében a Ptk. 137.§. /1/ bekezdése és a második bérleti szerződés 7. pontja utolsó bekezdése alapján beruházásai ellenértékének megtérítésére kérte kötelezni az I. r. alperest, utalva arra, hogy a bérleti szerződésben az I. r. alperes a tulajdonjogát elismerő nyilatkozatot tett. Mindkét keresetéhez kapcsolódóan kérte az **település 1-i ...2 hrsz** alatt felvett ingatlanon létesített lengő stégek (15.szám) ½ tulajdoni illetőségének megállapítását és az alperesek ezen ingatlan szükséges mértékű használatának tűrésére kötelezését.

2013. október 25. napján a bíróságra érkezett módosított kereseti kérelmében a tulajdonjog megállapítására és e körben tűrésre kötelezésre vonatkozó elsődleges keresetét nem tartotta fenn, csupán a másodlagos keresetét, melyben **egyetemlegesen kérte kötelezni az I.-II. r. alperest a perben beszerzett szakértői véleményben megállapított 52.505.000 forint forgalmi érték megfizetésére a Ptk.137.§./1/ bekezdése, 138.§./1/ bekezdése, valamint a második bérleti szerződés 7. pontja alapján.**

2014. február 24. napján a bíróságra érkezett beadványában ismét módosítva keresetét akként nyilatkozott, hogy elsődleges tulajdonjogi igényét - a Ptk.137.§. /2/ bekezdésére alapítottnan - fenntartja. Másodlagos keresetét - utalva arra, hogy a Ptk. 137.§. /1/ bekezdés első fordulata alapján is igényelhetné a gazdagodás megtérítését - a második bérleti szerződés 7. pontjában foglalt megállapodásra alapította, mely álláspontja szerint a Ptk. 208.§. /2/ bekezdése szerinti előszerződésenként is értelmezhető.

Alperesek a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérték.

Arra hivatkoztak, hogy **a második bérleti szerződés 7. pontja a beruházások megváltására nem kötelezettséget ír elő, csak annak lehetőségét teremti meg.** A felperes 1999. 03. 05., 2002. 02. 13. és 2005. 10. 15. napján előterjesztett, az egyes beruházásokhoz kapcsolódó, a KVI-hez címzett kérelmeiben valójában a munkálatokhoz kapcsolódó joglemondó nyilatkozatot tett és vállalta a szerződés megszűnésének esetére az eredeti állapot helyreállítását.

Amennyiben a felperes joga fennáll az elszámolásra, úgy a megváltási ár megtérítésére vonatkozó igény kapcsán tisztázandó az, hogy a felperes szerzett-e ingatlan vagy ingó tulajdont. E körben rámutattak, hogy **a felperes ingatlan tulajdonjogát több ezt kizáró jogszabályi rendelkezés folytán sem szerezhette meg.** Ennek akadálya a vízgazdálkodásról szóló törvény 23.§. /1/ bekezdése, a Ptk. 172.§. b/ pontja, a földről szóló 1987. évi I. tv. végrehajtásáról szóló 26/1987/VII.30./Mt.sz. rendelet 23.§./2/ bekezdése és a 6/1987/IX.2./ÉVM-MIM-IM-PM együttes rendelet 19.§./4/ bekezdése alapján. Az utóbbi jogszabály előírásai alapján a felperesnek vállalnia kellett, hogy az építményt a jogviszony megszűnésekor - kártalanítási igény nélkül -, saját költségén elbontja. Az Államháztartási törvény 109/K.§./3/ bekezdése értelmében a kincstári vagyron körébe tartozó telekingatlan osztott tulajdonát létrehozó megállapodás csak versenytárgyalás alapján köthető, az ezt sértő megállapodás semmis.

Figyelembe kell venni, hogy az **építkezésre bérleti jogviszony alatt és megállapodás alapján került sor,** így a Pk. 7.számú állásfoglalás szerint **a ráépítésre vonatkozó szabályok a konkrét esetben nem alkalmazhatók.**

A bérleti szerződés egyébként sem értelmezhető akként, mely a felperesnek tulajdonszerzési lehetőséget biztosít. A második bérleti szerződés 7. pontjára hivatkozással ingatlanforgalmi értéknövekedést nem igényelhet a felperes az alperesektől.

Az egyes beruházások vonatkozásában akként nyilatkoztak, hogy a **klubházat** ingóként építette fel a felperes, az ideiglenes jellegű épületet szétszerelheti, s az elvitel joga illeti meg. A második szerződés mellékletében sorszámozott, a kereset részét képező beruházások közül az ingatlan **alkotórészének** minősül az 5, 17, 18-as tétel. Az ingatlan **növedéke** a 4. tétel (sövény) tartozéknak minősül a 7, 19, 20 és 21-es tétel. A tartozékok jogi sorsáról nem rendelkezik az első bérleti szerződés, ezért a Ptk.95.§./2/ bekezdése alapján azokra is kiterjed az ingatlanra vonatkozó tulajdonjog.

A bérlő költségeinek megtérítésére vonatkozó rendelkezés (Ptk.427.§./3/ bekezdés diszpozitív szabály) csak a szerződő felek eltérő megállapodása hiányában alkalmazandó. A 2002.február 13. napján kelt nyilatkozat a **17, 18, 19, , a 26 darab kikötői lengőkar és 16 áramvételező lámpatest** vonatkozásában, míg a 2005. október 15. napján kelt felperesi nyilatkozat a kikötői járdaépítés vonatkozásában a második bérleti szerződés 7. pontjához

képest az abban meghivatkozott olyan **külön megállapodásnak** tekintendő, mely joglemondást tartalmaz, így a felperest ezen tételek vonatkozásában semmilyen igény nem illeti meg.

A külön megállapodásokkal nem érintett 21. és a 7. tétel nem minősül hasznos beruházásnak. A 4. és 20. tétel elenyésző összegű, nyilvánvalóan nem növeli a forgalmi értéket. A gazdagodás megtérítése kapcsán a tényleges költségeit meghaladó forgalmi érték növekvényre nem tarthat igényt a bérelő.

Az elsőfokú bíróság kötelezte az I. r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 42.004.000 forintot, és annak 2012.január 2.napától a kifizetés napjáig számított törvényes kamatát és 2.000.000 forint perköltséget. Ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította és kötelezte, hogy fizessen meg a II.r. alperesnek 1.800.000 forint perköltséget. Megállapította, hogy az elsőfokú eljárás illetékét az állam viseli.

Ítélete jogi indokolásában elsődlegesen arra mutatott rá, hogy a látszólagos tárgyi keresethalmazatot képező elsődleges (tulajdoni) és másodlagos (kötelmi) igény tekintetében az a nyilatkozat, hogy a felperes nem kívánt tulajdoni igényt érvényesíteni nem ütközött a keresetváltoztatás Pp.146/A.§-a szerinti tilalmába. Álláspontja szerint - az alperesi érveléssel szemben - a felperes utóbb sem terjesztett elő tulajdoni keresetet, csupán másodlagos, kötelmi alapú keresete kapcsán hivatkozott a ráépítéssel megszerzett dologi jogi igényére, mely alapján a beruházásai folytán előállt gazdagodás megtérítését kérheti.

A másodlagos kereset kapcsán rámutatott, hogy **a ráépítés** Ptk. 137.§./1/ bekezdése szerinti **jogkövetkezménye nem alkalmazható**, ha a felek a ráépítéssel kapcsolatosan eltérően állapodtak meg (Ptk. 7. számú állásfoglalás). Ilyen eltérő megállapodás a bérleti jogviszony fennállása is, amely esetben a bérelő építési tevékenységét is a bérleti szerződés tartalma alapján és nem a Ptk. ráépítésre vonatkozó rendelkezései szerint kell megítélni. A bérleti jogviszony keretében akkor lennének a Ptk. rendelkezései alkalmazhatók, ha a szerződő felek kifejezetten a ráépítés szabályai alkalmazásában állapodtak volna meg. A második bérleti szerződés 7. pontja azonban nem tekintendő ilyen tartalmú megállapodásnak.

A felek a tulajdon szó használata ellenére sem a tulajdon jogi értelmének megfelelő jogosultságot kívántak a felperesnek biztosítani, csupán azt rögzítette a beruházások elkészültét követően megkötött szerződés, hogy mely munkákat végezte el a bérbeadó és melyeket a bérelő. A szóhasználat az anyagi fedezetet biztosító szerződő félre utalt csupán. A szerződés mellékletét képező vázrajzon szereplő felsorolás sem azonosítható a tulajdonjog tárgyaival, hiszen a felperes tulajdonaként tüntet fel olyan dolgokat is, melyek önállóan a tulajdonjog tárgyai nem is lehetnek, legfeljebb alkotórésznek vagy tartozéknak minősülhetnek.

A szerződéskötés során a felek képviselőit ellátó személyek ("A" és "B") tanúvallomásából is az volt megállapítható, hogy **a felek akarata a bérleti szerződés megszűnésének esetére a bérleti beruházások ellentételezésére irányult.**

A felperes azonban a ráépítésre vonatkozó külön megállapodás létrejötte hiányában a Ptk.137.§-a alapján gazdagodás megtérítését nem kérheti, igénye a második bérleti szerződés 7. pontja alapján minősül részben alaposnak.

A bérleti jogviszony keretében a bérletet főszabályként az elvitel joga illeti meg. E rendelkezés azonban diszpozitív, a felek megállapodhatnak a beruházás elszámolása, megtérítése felől is, ahogy az a konkrét esetben is megtörtént. A második bérleti szerződés már a túlnyomórészt teljesedésbe ment beruházásokat vette számba és a gazdaságossági szempontokat is mérlegelve (célszerűtlen lett volna a felépítmények lebontása és újra építése) ítélte az I. r. alperes általa is hasznosíthatónak a beruházásokat és vállalta a megváltási ár megfizetését. E megállapodásra tekintettel súlytalan az alperesek elvitel jogára és arra történő utólagos hivatkozása, hogy a beruházások egy része nem is hasznosítható.

A szerződés nem tér ki arra, hogy a megváltási ár alatt milyen érték térítendő. Miután azonban a felperes a Pp.164.§./1/ bekezdése alapján őt terhelő bizonyítási kötelezettsége ellenére nem igazolta, hogy a beruházás költsége azonos az ingatlan forgalmi értékének emelkedésével (eléri azt), ezért csak a műszaki szakértő által kalkulált **avult bekerülési költséget igényelheti alappal.**

Rámutatott, hogy a felperes nem tett joglemondó nyilatkozatot az egyes beruházások kapcsán. E nyilatkozatok címzettje nem az I. r. alperes volt, hanem a II. r. alperes jogelődje. "B" tanúvallomásából pedig az is megállapítható volt, hogy a kártalanítási igény kizárása nem a beruházásokra, hanem a bérleti díj szerződés megszűnéséig le nem lakott részére vonatkozott.

A beruházás költségeinek megtérítésére az I. r. alperes, mint vagyongazdálkodó köteles, aki a külső jogviszonyokban önálló tulajdonosi fellépésre jogosult a Kincstári Vagyongazdálkodással megkötött vagyongazdálkodási szerződése alapján, s az általa megkötött szerződésből eredő kötelezettség teljesítésére is ő köteles.

Az ítélet ellen előterjesztett fellebbezésében a felperes kérte az elsődleges keresete szerinti - ráépítésre alapított - tulajdonjogi igénye elbírálását, másodlagosan pedig mindkét alperes egyetemleges marasztalását a szakértői véleményben meghatározott 52.505.000 forint megtérítési igényben és járulékaiban. Arra hivatkozott, hogy nem az amortizált újraelőállítási érték, hanem a forgalmi értéknövekmény megtérítésére vonatkozó kötelezettség vállalást támasztotta alá a meghallgatott tanúk vallomása. A két tanú

vallomása nem volt egymásnak ellentmondó, abból megállapítható, hogy a megtérítési kötelezettség nem pusztán a bekerülési költségre volt korlátozva.

Az I. r. alperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet részben történő megváltoztatásával a felperesi kereset teljes elutasítását, másodsorban a marasztalási összeg 5.408.000 forintra történő mérséklését, harmadlagosan - amennyiben a másodlagos kereset kapcsán részletesebb bizonyítás szükséges és az a másodfokú eljárásban nem folytatható le - az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését kérte.

Arra hivatkozott, hogy a klubház (3. tétel) vonatkozásában csak az elvitel joga illeti meg a felperest. A második bérleti szerződés melléklete szerinti 3, 4, 5, 7, 17-21, illetve 9. és 15. számú tételek kapcsán a második bérleti szerződés megkötéséig felmerült amortizáció mindenképpen levonandó. A 2002. február 13. napján és a 2005. október 15. napján kelt nyilatkozatok nem értelmezhetők akként, hogy csak a KVI-vel szemben mint tulajdonosi jogosultságokat gyakorló szervezettel szembeni joglemondást tartalmaznak, ugyanakkor a vagyonkezelő jogokat gyakorló bérbeadóval szemben nem. Az I. r. alperes - mint állami költségvetési szerv - nem szerzett tulajdont, így térítési kötelezettség sem terhelheti. A 4, 5, 7, 21 és 20. tételek amortizációval számított értéke 5.408.000 forint, legfeljebb ennek megfizetésére kötelezhető.

A II. r. alperes csatlakozó fellebbezésében kérte az elsőfokú ítélet 8. oldala 2. bekezdéséből a szakértői vélemény „aggálytalan és ellentmondásoktól mentes” jellegére vonatkozó kitétel mellőzését és helyette annak megállapítását, hogy "C" igazságügyi szakértő véleménye nem alkalmas a beruházások folytán előállt értéknövekmény megállapítására.

Álláspontja szerint azt helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a felperes legfeljebb a bérleti szerződés megszűnésekor még meglévő hasznos költségei megtérítésére tarthat igényt. A felperes azonban nem igazolta, hogy a beruházásai még meglévő értéke azonos a szakvéleményben meghatározott értéknövekménnyel.

Rámutatott, hogy a bírói gyakorlat szerint a beruházó a tényleges költségeit meghaladó gazdagodásra a jogalap nélküli gazdagodás visszatérítése iránti perben nem tarthat igényt. (BDT.2014. 3049.) Emiatt a bekerülési költséget meghaladó forgalmi értéknövekmény megtérítése alappal nem igényelhető. A megtérítési igény is két oldalról is korlátozott, nem haladhatja meg a beruházás miatt bekövetkezett forgalmi értéknövekedést, de nem lehet több a bizonylatokkal igazolt tényleges költségénél sem.

A szakértői vélemény elszámolásra való alkalmatlansága kapcsán rámutatott arra, hogy a szakértő nem értékelte a perbeli ingatlan egészét, emellett a beruházás egyes tárgyait ingatlanként értékelte. A klubház értékét bontási anyagként kell megállapítani - levonva

belőle a bontás költségét - és a joglemondással érintett tételeket a szakértőnek figyelmen kívül kellett volna hagynia. A szakértői szakmai gyakorlatban ismert és a 25/1997/VIII.1./PM rendelet által előírt három értékelési módszerből csak a költség alapú értékelést alkalmazta. Ezen belül az egyes tételeknél azok műszaki tartalma (anyag és munkabér költség) sem került feltüntetésre. Kifogásolta, hogy a klubház fajlagos újra előállítási értékét egy hagyományos lakóépület értékének 80 %-ában állapította meg a szakértő, holott annak 40 éves élettartamából már 12 év eltelt, az épület könnyű szerkezetes és igénytelen.

Fellebbezési ellenkérelmében a II.r. alperes megismételte az elsőfokú eljárás során a felperesi tulajdonszerzés jogszabályba ütköző volta és az ingó tulajdonra vonatkozó megtérítési igény alaptalansága tekintetében általa előadottakat. Utalt arra, hogy a 2014. február 7. napján megtartott tárgyaláson az elsőfokú bíróság kioktatta a felperest a további bizonyítási teherről, melynek az nem tett eleget, emiatt a helyes döntés - a megtérítési igény bizonyítottsága hiányában - a másodlagos kereset elutasítása lett volna.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet I. r. alperest marasztaló rendelkezései helybenhagyását kérte. Rámutatott, hogy helyes az elsőfokú ítélet jogi álláspontja, mely szerint az alperesek tulajdonképpen nem gazdagodásukkal, hanem a felperes által létesített beruházások értékével kötelesek elszámolni. Az I. r. alperes marasztalására a második bérleti szerződés 7. pontja alapján került sor, erre tekintettel szükségtelen volt annak vizsgálata, hogy az I. r. alperes a beruházások révén szerzett-e vagyoni előnyt, gazdagodott-e. Alaptalan az amortizációra vonatkozó I.r. alperesi hivatkozás is, ugyanis "C" szakértő véleménye valamennyi tétel bekerülési költségét amortizált (avultatott) értéken határozta meg.

Álláspontja szerint az I. r. alperes fellebbezésében, a II. r. alperes pedig csatlakozó fellebbezésében már nem tehetett vitássá a szakértői vélemény megállapításait, figyelemmel arra, hogy az elsőfokú eljárás során a bíróság által erre megállapított határidőn belül azt nem vitatták, majd utóbb a szakértői véleményt kifejezetten is elfogadták. Ellenérveik egyébként is súlytalanok. Az összehasonlító adatok hiánya nem releváns, tekintettel arra, hogy a szakértőnek nem ingatlanforgalmi szakértői véleményt, hanem műszaki véleményt kellett készítenie a bekerülési költség és az avulás meghatározására. Az alperesek az elsőfokú eljárásban nem terjesztettek elő sem szakvélemény kiegészítésére, sem ellenőrző szakértő kirendelésével vonatkozó indítványt. A felek között ráadásul létrejött egy olyan ideiglenes megállapodás, melyben a szakértő által meghatározandó értékeket elfogadták, az alperesek szakértői véleményt vitató fellebbezési előadása e megállapodással is ellentétes.

Rámutatott, hogy a II. r. alperesi csatlakozó fellebbezés a per fő tárgyának értéke szerinti, perköltségét is erre tekintettel kérte megállapítani.

Az I. r. alperes fellebbezése kisebb részben alapos, a felperes fellebbezése és a II. r. alperes csatlakozó fellebbezései nem alaposak.

Az elsőfokú bíróság a jogvita elbírálásához szükséges körben a tényállást feltárta, azt helyesen állapította meg, s túlnyomórészt - a járda létesítési költségének átháríthatósága kivételével - érdemben helyes jogi álláspont alapján utasította el a felperes kötelmi alapú keresetét a II. r. alperessel szemben, s marasztalta az I. r. alperest a beruházások amortizált költségeiben.

I.

A keresetváltoztatási tilalom:

Mindenekelőtt azt vizsgálta az ítéletábrla, hogy fennáll-e a felek által jelzett, az ítélet hatályon kívül helyezését megalapozó eljárásí szabálysértés. A Pp.23.§./1/ bekezdés a/pontja alapján törvényszéki hatáskörbe tartozó perben a Pp.73/A.§.b/pontja értelmében a jogi képviselőt kötelező, mely esetben az általános szabályoktól (Pp.146.§.) eltérő eljárásjogi rendelkezések vonatkoznak a keresetváltoztatásra.

A **látszólagos tárgyi keresethalmazatnak** minősülő felperesi kereset elsődlegesen a Pp.137.§./2/ bekezdése alapján dologi jogi (tulajdonjog megállapítására vonatkozó igényt) tartalmazott, másodsorban a második bérleti szerződés 7. pontjára alapított kötelmi igényt. Ahogyan a Pp.146.§./5/ bekezdés c.) pontja alapján a kereset leszállítása nem tekinthető keresetváltoztatásnak úgy nem az az sem, ha a fél a látszólagos keresethalmazat valamely eleme tekintetében az igényét nem tartja fenn. A kereset ilyen formában történő szűkítéséhez az alperesek - nyilatkozataikból kitűnően - egyébként is megadták a hozzájárulásukat.

A felperes a 2013. október 25. napján a bírósághoz érkezett beadványában elsődleges keresetét nem tartotta fenn, e nyilatkozatát 2014. január 29-én napján a bírósághoz érkezett beadványában megismételte, majd **2014.február 24. napján** az elsőfokú bírósághoz érkezett beadványában **keresetváltoztatással élt, ismételten látszólagos tárgyi keresethalmazat formájában határozta meg igényét**, elsődlegesen dologi jogi, másodlagosan kötelmi alapon.

Annyiban helytálló a felperes fellebbezési érvelése, hogy az elsőfokú bíróság nem a Pp. 3.§./2/ bekezdése szerinti helyes tartalmának megfelelően értékelte a felperes fenti beadványait, azonban ennek a kereset elbírálása szempontjából nem volt jelentősége.

Arra helytállóan mutatott rá az elsőfokú bíróság, hogy egy látszólagos keresethalmazat esetében amennyiben a fél a látszólagos keresethalmazat bármely elemét nem tartja fenn, az nem tekinthető a keresettől való részleges elállásnak, így e vonatkozásban a per részben történő megszüntetésének nem volt helye.

Látszólagos tárgyi keresethalmazat esetében ugyanis eljárásjogi értelemben csak egy keresetről beszélhetünk, emiatt nem lehet elkülönítetten az elsődleges kereset tárgyában a per megszüntetéséről végzésben határozni, vagy részítéletben a keresethalmazatnak kizárólag valamely elemét elbírálni.

A Pp.213.§ (2) bekezdése csak az egyes kereseti kérelmek vagy kereseti kérelmek önállóan elbírálható egyes részei vonatkozásában teszi lehetővé - ha ebben a vonatkozásban további tárgyalásra nincs szükség- a részítélet hozatalát. Az irányadó bírói gyakorlat szerint látszólagos keresethalmazat esetén részítélet nem hozható, s ezzel azonos elvi alapon a per részben történő megszüntetésére sincs mód. (Győri Ítéltábla Gf.II.20.091/2010/5. számú végzés, Legfelsőbb Bíróság Pfv.VI.20.009/2000/2. számú végzés, Győri Ítéltábla Gf.II.20.327/2006/2. számú végzés, Debreceni Ítéltábla Gf.IV.30.506/2009/7. számú végzés; Fővárosi Ítéltábla 12.Gf.40.404/2007/6. számú végzés; Az érvénytelenségi perekben felmerülő egyes eljárásjogi kérdésekről szóló 2/2010. (VI.28.) PK vélemény 3.a. pontja; a Fővárosi Ítéltábla Polgári Kollégiumának kezdeményezése a Kúria felé a 2/2010. (VI.28.) PK vélemény 3./b. pontja felülvizsgálatára; a Kúria 1/2013. (VI.17.) PK véleményének 2. pontja) A látszólagos keresethalmazaton belül a kereseteket a bíróság ugyan a fél által megjelölt sorrendben, mégis egyidejűleg köteles elbírálni. (Debreceni Ítéltábla Gf.IV.30.506/2009/7. számú végzés)

Az ítéltábla álláspontja szerint a felperes fenti beadványai kapcsán az egyértelmű volt, hogy a tulajdoni igény ismételt előterjesztésre került, az annak alapjaként megjelölt Ptk.137.§./2/ bekezdése nem kapcsolódott a kötelmi igényhez.

Felperes keresete korábban sem beruházások szerinti létesítmények tulajdonjogára vonatkozó kereset volt, hanem a beruházásokkal érintett földrészlet tulajdonjogának ráépítés címén történő megszerzésére irányuló igény formájában került előterjesztésre, azaz az elsődleges kereset tárgyát nem a beruházásokkal érintett létesítmények tulajdonjoga, vagy azokkal összefüggő költekezés (értéknövekmény) képezte, hanem a beruházásokkal érintett II. r. alperesi földterület tulajdonjoga (mintegy feltételezve, hogy a beruházásokkal érintett létesítmények a második bérleti szerződés alapján a felperes tulajdonát képezik). Amennyiben az elsődleges kereset alaptalan, arra az esetre került előterjesztésre a másodlagos kereset szerinti (kötelmi alapú) megtérítési igény.

A felperes 2013. október 25. napján a bírósághoz érkezett beadványában kizárólag az utóbbi kötelmi igényt tartotta fenn és csak az azzal összefüggő jogalapi körben mutatott rá,

hogy kötelmi igényét nem csupán a második bérleti szerződés 7. pontja, hanem a Ptk.137.§. (1) bekezdése is megalapozza. Ezt követően a Ptk 137.§. (2) bekezdésére alapítottn a korábbi tulajdoni kereset ismételt előterjesztésével (a felperes helytelen szóhasználatával „fenntartásával”) újból egy látszólagos keresethalmazat érvényesítésére került sor.

Amennyiben a látszólagos tárgyi keresethalmazat vonatkozásában az elsőfokú bíróság csak a másodlagos keresetet bírálja el érdemben, az az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére alapot adó lényeges eljárási szabálysértés. A **konkrét esetben azonban a Pp. 146/A.§.-a keresetváltoztatásra lehetőséget biztosító fordulatai nem álltak fenn, s a keresetváltoztatáshoz az alperesek sem járultak hozzá.**

Az elsőfokú bíróság akkor járt volna el helyesen, ha a Pp.146/A.§./6/ bekezdése alapján - külön nem fellebbezhető - végzésével elutasítja a keresetváltoztatást. A fenti mulasztás pótlására a másodfokú eljárásban nincs már lehetőség, azonban az nem tekinthető az ügy érdemi elbírálására kiható lényeges eljárási szabálysértésnek, így az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését sem alapozza meg. Megjegyzi az ítéletábla, hogy éppen a keresetváltoztatás tilalma ellenére megváltoztatott kereset érdemben történő elbírálása minősülne az ügy érdemére kiható lényeges eljárási szabálysértésnek. A keresetváltoztatás meg nem engedett jellege folytán az elsőfokú bíróságnak érdemben kizárólag a kötelmi alapú keresetet kellett és lehetett elbírálnia, ez pedig megtörtént, ezért a felperes fellebbezése alaptalan.

II.

A bérleti szerződés tartalma:

A jogvita kapcsán az elsőfokú bíróságnak annak kérdésében kellett állást foglalni, hogy

a/ létrejött-e a bérbeadó és a bérlő között érvényes, a bérlő beruházásainak elszámolására vonatkozó megállapodás,

b/ e megállapodásra kizárólag a második bérleti szerződés rendelkezései, vagy -időben megbontva - részben az első, részben a második bérleti szerződés rendelkezései alkalmazandók,

c/ a bérleti szerződések elszámolásra vonatkozó rendelkezései valamennyi a kereset tárgyát képező beruházásra kiterjednek-e.

Az ítéletábla - az alábbiakban kifejtettekre tekintettel, az elsőfokú bíróság álláspontjával túlnyomórészt összhangban - az elszámolásra vonatkozó megállapodást érvényesnek tekintette, melyre kizárólag a második bérleti szerződés rendelkezései irányadóak, s amely

- a járda kivételével - valamennyi a per tárgyát képező beruházásra kiterjedt. A teljesség kedvéért mutat rá az ítéletábra, hogy a II. r. alperes ellenkérelmében megjelölt 6/1987 (IX.1) ÉVM-MÉM-IM-PM együttes rendelet 1996.12.26. napjától, tehát már az első bérleti szerződés létrejöttékor sem volt hatályos, így a felek jogviszonyára nem alkalmazható.

Figyelemmel arra, hogy a módosított keresetnek már nem képezte tulajdoni igény tárgyát, az elsőfokú bíróságnak a bérlő beruházásaival kapcsolatosan a felek között létrejött megállapodás tartalmát kellett a Ptk.207.§./1/ bekezdésében foglaltaknak megfelelően értelmeznie. Ennek során helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a második bérleti szerződésben - különösen annak mellékletében - a tulajdoni helyzetre vonatkozó utalás **csupán** a kikötő létrehozásában a bérlő, illetve a bérbeadó által finanszírozott **munkálatok elkülönítését jelentette**. Ezzel a bérleti jogviszony keretei között csak azt értékelték, hogy a beruházásokat részben a felperes bonyolította le és finanszírozta. A határozott időtartamra létrejött első bérleti szerződés idő előtt történő megszüntetésének és a második bérleti szerződés megkötésének oka éppen az volt, hogy a szerződő felek az első bérleti szerződés rendelkezéseitől eltérően kívánták értékelni a bérlő által megvalósított beruházásokat. Emiatt állapodtak meg abban, hogy amennyiben a hosszú távra tervezett jogviszony (hosszabbítás hiányában) a szerződés lejártával vagy egyébként rendkívüli felmondással megszűnne és emiatt a felperes tulajdonaként megjelölt felépítmények berendezések, felszerelések a bérbeadónál maradnak, úgy erre megváltási ár (az építkezésre fordított anyag és munkaköltség szerződés megszűnésének időpontjára vetített, avultatott értéke) ellenében kerül sor.

A költségek a szerződés alapján átháríthatóak, de a ingatlanforgalmi értéknövekmény megtérítésére irányuló megállapodás létrejötte nem bizonyított, így a felperes másodlagos fellebbezési kérelme is alaptalan.

A felek jogviszonya az azt újra definiáló második bérleti szerződés alapján ítélandó meg, a megtérítési igényre nem vonatkoznak az első bérleti szerződés rendelkezései. A felek feltehető szerződési akaratának feltárása során attól mégsem lehet eltekinteni, hogy az első bérleti szerződés 6. és 7. pontja maga sem a forgalmi értéknövekmény, hanem a bérlő által elvégzett munkák számlával igazolt költsége, valamint a munkák EMIR-ben meghatározott normák szerinti értéke még nem amortizált része vonatkozásában írt elő elszámolási kötelezettséget.

A második bérleti szerződés 7. pontja hasonló értelmezéséhez támpontot ad maga a **második bérleti szerződés 5. pontja, mely minden további fejlesztés, beruházás elvégzéséhez külön írásbeli megállapodást ír elő**, melyben a felek rögzítik a költségviselési módozatokat, valamint a megvalósítható létesítmény tulajdonjogának kérdését is. Egyúttal e pont utalást tartalmaz az eddig már elvégzett beruházásokra is. Nem támasztotta alá a felperes forgalmi értéknövekedéssel összefüggő érvelését "A" és "B"

tanúk vallomása sem. Egy értékecselő által felmért érték ugyanis nem csupán a forgalmi értéknövekmény, hanem az avultatott műszaki érték is lehet.

A második bérleti szerződés **nem csupán a bérleői beruházások elszámolásának lehetőségét teremtette meg, hanem arra vonatkozó kötelezettségvállalásnak tekintendő.** A tulajdonosi jogokat gyakorló KVI felé tett nyilatkozatok (1999. március 5; 2002.február 13.) nem képezték annak akadályát, hogy a KVI helytállási kötelezettségének kizárása ellenére az önálló jogalany I. r. alperes (bérbeadó) és a felperes (bérleői) között a beruházások térítésére vonatkozó érvényes megállapodás létrejöjjön. Az egyértelműen formszöveg jellegű nyilatkozatok tartalmát az elsőfokú bíróság a per egyéb adataival összhangban helytállóan nem tekintette a bérleői beruházások megtérítésére vonatkozó igény viszonylatában **joglemondásnak.** Az elsőfokú bíróság érvelésével ellentétben azonban az ítéletábra álláspontja szerint a KVI-vel szembeni igényt kizáró rendelkezések nem a bérleti díj le nem lakott részének visszakövetelését zárják ki, hanem olyan, jogszabályváltozás által előállott helyzetre vonatkoznak, melynek pontos tartalma a per során nem volt feltárható. Ezt erősíti meg a második bérleti szerződés 7. és 8. pontja egybevetése is, a felek külön kezelték a tulajdonos II.rendű alperes bérleői felé fennálló kártalanításának kizárását és a bérleői beruházások megtérítésével kapcsolatos bérbeadó kötelezettségvállalást.

Amennyiben a kérdéses nyilatkozatok valamennyi a bérleti jogviszony keretében érvényesíthető igény érvényesítését kizárták volna, úgy életszerűtlen, hogy a bérleti szerződés tartalmának ismeretében, annak korrigálásának kezdeményezése nélkül a KVI az egyes beruházások elvégzéséhez hozzájárult volna. A peradatok ezzel szemben azt támasztják alá, hogy minden állami területre vonatkozó bérleti szerződés, így **a második bérleti szerződés is megküldésre került a KVI részére és az nem élt ellene kifogással** ("B" tanúvallomása Veszprémi Törvényszék P.20.121/2012/10. sorszám alatti jegyzőkönyv 9. oldal 6. bekezdés).

Ezt az értelmezést erősíti az I. r. alperes a per első szakában tanúsított magatartása is, ugyanis nem zárkózott el a bérbeadó engedélyével megvalósított és bérleti díj kedvezményrel nem ellentétezett beruházások megtérítésétől (Veszprémi Törvényszék P.20.121/2012/35. számú jegyzőkönyv 2. oldal 6. bekezdés). A felperes az I. r. alperes és a II. r. alperes képviselőjében az "D" Zrt. között létrejött ideiglenes perbeli megállapodásban mindkét alperes vállalta az ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott és közösen elfogadott érték megfizetését. (Veszprémi Törvényszék P.20.121/2012/17/F/8.)

Nem találta alaposnak az ítéletábra a II. r. alperes **bérbeszámítással** összefüggő hivatkozását sem. A felperes akként nyilatkozott, hogy a perben érvényesített beruházási költségek nem kerültek beszámításra a bérleti díjba (P.20.121/2012/25. sorszám alatti beadvány). Ezt erősítette meg az I. r. alperes nyilatkozata is (P.20.906/2013/13 és 13/A/1.).

A második bérleti szerződés 7./ pontjára tekintettel nincs jelentősége annak, hogy melyik, a szerződésben értékelt korábbi bérlői beruházás vonatkozásában rendelkezett a bérlő a **bérbeadó hozzájárulásával**.

"C" szakvéleményének vagyoni érték meghatározására vonatkozó melléklete szerint - a járda kivételével - a második bérleti szerződés aláírását megelőzően valamennyi a kereset tárgyát képező beruházás elkészült. A villamos-elosztó tekintetében ugyan 2009-ben egy átalakításra sor került, azonban annak kiépítése a szakvélemény mellékletét képező dokumentumok szerint már 1998-ban megtörtént, így a későbbi átalakítástól függetlenül is vonatkozik rá a második bérleti szerződés 7. pontja.

A második bérleti szerződés 7./ pontja a Ptk.200.§./1/ bekezdése alapján a felek olyan megállapodásának minősül, mely a Ptk.433.§./4/ bekezdésével szemben érvényesül.

A második bérleti szerződés melléklete valamennyi a kereset szerinti tételt felölelte a 2005. évben létesített járda kivételével. A járdára a második bérleti szerződés 7./ pontja nem vonatkoztatható, ugyanis a bérleti szerződés 5./ pontja értelmében a további (azaz a bérleti szerződésben még nem értékelt, jövőbeni) fejlesztésekre, újabb beruházások végzésére és a beruházás költségeinek viselésére külön írásban kellett volna a bérlőnek és a bérbeadónak megállapodni. A bérleti jogviszonyon belül ilyen, írásbeli megállapodás létrejötte nem igazolt. Az elszámolására vonatkozóan előírt megállapodás létrejöttének hiánya azt eredményezi, hogy a járda létesítésével összefüggő költség elszámolására - a felek megállapodásának hiányában - lehetőség nincsen. Azt hasznos költség megtérítése címen sem érvényesítheti a felperes a Ptk.427.§./3/ bekezdése alapján alkalmazandó Ptk.486.§./2/ bekezdése szerint, a megbízott hasznos költségeinek megtérítésére vonatkozó Ptk.479.§./3/ bekezdése alapján. A felperes a 2005. október 15. napján kelt nyilatkozat tartalmára tekintettel nem léphet fel a járda létesítése folytán előállt gazdagodás jogalap nélküli gazdagodás címen történő megtérítése iránt a II. r. alperessel szemben sem.

A fentiekre tekintettel a megtérítendő összeg - a járdaépítés 620.000 forint összegű avultatott költségének kiejtésével - 41.384.000 forintra csökken.

A bérlő és a bérbeadó megállapodása - a fentiekben kifejtettek szerint - a szerződés megszűnésekor megállapítható avult műszaki költség megtérítésére irányult. Emiatt a per során beszerzett szakértői vélemény is aggálytalannak volt tekinthető, az alapján a jogvita elbírállható volt. A szakértői vélemény eleve amortizált műszaki költséggel számolt, emiatt az I. r. alperes amortizáció figyelembe vételére vonatkozó hivatkozása is súlytalan.

A szakvélemény költségekre vonatkozó megállapításait a felek elfogadták, emiatt a II. r. alperes csatlakozó fellebbezése is alaptalan. Az alperesek szakértői véleménnyel kapcsolatos aggályai a másodfokú eljárásban a Pp.105.§./1/ bekezdése, a Pp.141.§. /2/ és /6/

bekezdése, és a Pp. 235.§.(1) bekezdése második mondata alapján nem voltak figyelembe vehetőek.

A P.20.121/2012/30. sorszám alatti végzésével az elsőfokú bíróság megfelelő határidőt biztosított a feleknek a szakértői véleménnyel kapcsolatos észrevételeik előterjesztésére, s azzal összefüggésben a szakértő tárgyaláson történő meghallgatására is sor került. Ezt követően az alperesek egyezően akként nyilatkoztak, hogy a szakértői véleményt elfogadják. Az elsőfokú bíróság ennek ellenére a 2012. november 7. napján megtartott tárgyaláson 30 napos határidőt biztosított a szakvéleménnyel kapcsolatos további észrevételek és indítványok előterjesztésére, mely határidő 2012. december 7. napján lejárt. (P.20.121/2012/35. sorszámú jegyzőkönyv.)

A Pp. 105.§./1/ bekezdése értelmében a fél az elmulasztott perbeli cselekményt - ha a törvény másként nem rendelkezik - többé hatályosan nem teljesítheti. A szakértői véleménnyel kapcsolatos észrevétel és a bizonyítás továbbfejlesztésére vonatkozó indítvány a II. r. alperes részéről elkéssetten, csupán 2014. január 8. napján a bírósághoz érkezett beadványban került előterjesztésre (utóbbit 2014. március 6. napján kelt beadványa szerint végül nem is tartotta fenn). A Pp.235.§./1/ bekezdése értelmében a fellebbezésben új tény állítására, új bizonyíték előadására, vagy az elsőfokú bíróság által mellőzött bizonyítás lefolytatásának indítványozására akkor is sor kerülhet, ha az elsőfokú határozat jogszabálysértő voltának alátámasztására irányul; a 141.§./6/ bekezdésében foglaltakat azonban ebben az esetben is alkalmazni kell. A határidő lejárta után több mint egy évvel előterjesztett kifogás figyelembe vételére a Pp.141.§./2/ és /6/ bekezdése alapján az elsőfokú eljárásban, míg a Pp.235.§./1/ bekezdése utolsó fordulata alapján a másodfokú eljárásban sem volt lehetőség.

A fentiekre tekintettel az ítélet tábla a Pp.253.§./2/ bekezdése alapján a rendelkező részben foglaltak szerint határozott.

Az elsőfokú eljárás tekintetében a pernyertesség aránya kizárólag az I. r. alperes vonatkozásában és csupán elhanyagolható mértékben módosult. A felperes javára az elsőfokú eljárásban megállapított, az I.r. alperes által megfizetendő perköltség - az alig több mint 1 %-al csökkentett marasztalási összeggel is arányban áll - annak csökkentésére az ítélet tábla nem látott lehetőséget.

A felperes fellebbezése az I. r. alperes tekintetében 10.501.000 forint fellebbezési perérték, a II. r. alperes tekintetében 52.505.000 forint fellebbezési perérték, az I. r. alperes fellebbezése 40.764.000 forint fellebbezési perérték erejéig (41.384.000 forint vonatkozásában alaptalannak, 620.000 forint vonatkozásában alaposnak) a II. r. alperes kizárólag az ítélet indokolása vonatkozásában előterjesztett csatlakozó fellebbezése pedig egészében alaptalannak bizonyult. Bár a II. r. alperes fellebbezése valóban a z I. r. alperes

marasztalásának alapjául szolgáló szakértői véleményt támadta, az ítéletábra nem osztotta a felperes érvelését a tekintetben, hogy arra (a teljes) 52.505.000 forint fellebbezési perérték lenne irányadó.

A Pp.81.§./1/ bekezdése alapján a fenti fellebbezési perértéket és az egyes peres felek peresztességeinek arányát figyelembe véve határozott az ítéletábra a felek másodfokú eljárási költségéről. A jogi képviselettel összefüggő munkadíjat a 32/2003/VIII.22./IM. rendelet 3.§./2/ bekezdés a/ és b/pontja, 3.§./5/ bekezdése és 4/A.§-a, a II.r. alperes vonatkozásában az IM. rendelet 3.§./3/ és /5/ bekezdése, valamint 4/A.§-a alapján (kerekítéssel) határozta meg.

A peres felek az Itv.5.§-a alapján teljes személyes illetékmentességre jogosultak, ezért az állam által előlegezett fellebbezési eljárási illetéket a 6/1986/VI.26./IM. rendelet 14.§-a alapján az állam viseli.

Győr, 2014.évi november hó 20.napján

Dr.Ábrahám Éva sk.
a tanács elnöke

Dr.Mészáros Zsolt sk.
előadó bíró

Dr.Vass Mária sk.
bíró