

A Pécsi Ítéltábla a Dr. Orsós Ügyvédi Iroda által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek - Bihary, Balassa és Társai Ügyvédi Iroda által képviselt **alperes neve** (alperes címe) alperes ellen jogalap nélküli gazdagodás megfizetése iránt indított perében a ... Törvényszék 2014. november hó 3. napján keltszámú ítélete ellen a felperes részéről 11. sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 381.000,- (háromszáznyolcvanegyezer) forint másodfokú perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az állami adóhatóság felhívására 2.500.000,- (kettőmillió-ötszázezer) forint feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével a felperes jogalap nélküli gazdagodás jogcímén előterjesztett, a Ptk. 361. §-ára alapított keresetét elutasította. Megállapította, hogy az 1993. január hó 1.napján megkötött bérleti szerződésben a felperes mint bérlő, és az alperes mint bérbeadó között az 1993. évi LXXVIII. tv. (Lt.) 15. § és 37. § szerinti megállapodás nem jött létre, ezért felperes a bérleményben végzett beruházásai ellenértékére nem tarthat igényt a jogalap nélküli gazdagodás szabályai alapján sem. Kiemelte, hogy a felek között a beruházások tekintetében - az e célból folytatott tárgyalások ellenére - megállapodás a bérleti jogviszony fennállása alatt sem jött létre, a bérleti szerződés 3. pontja szerint pedig a bérlő a bérleményt a szerződés megszűnésekor „bármilyen térítés” nélkül volt köteles visszaadni. Utalt arra, hogy a felperes üzletvezetője a megállapodás hiányát elismerte.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatását, a keresetnek helyt adó döntés meghozatalát, másodlagosan az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül

helyezését, és az elsőfokú bíróság új eljárásra, és új határozat hozatalára utasítását kérte. Hivatkozott arra, hogy az Lt. 15., 37. §-ai jelen ügyben nem alkalmazhatók, mivel csak a bérlemény karbantartásáról, felújításáról rendelkeznek, de nem terjednek ki a beruházási költségekre. Kiemelte, hogy a felek közötti megállapodás hiányában a bérbeadó 60.000.000,- forint vagyoni előnyhöz jutott jogalap nélkül, a beruházási költségekkel nem számolt el annak ellenére, hogy a kivitelezésre beleegyezésével került sor. Utalt arra, hogy az alperes a felmondásban a tartozást elismerte.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.

A fellebbezés nem megalapozott.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást az elsőfokú eljárás iratai alapján az alábbiak szerint pontosítja:

Az alperes 1992 decemberében R. és V. bérlőkkel kötött bérleti szerződést a szám alatt lévő gyógyüdülőjében a konyha, zöldség-előkészítő, húselőkészítő, mosogató, tároló helyiségeket és személyzeti, nyilvános WC-t magába foglaló helyiségekre, a beépített tartozékokra, a külön leltárban felvett berendezési és felszerelési tárgyakra, eszközökre, továbbá a 60 m² nagyságú kerthelyiség területre.

1994. április hó 20. napján az alperes, valamint R. és V. bérlők bérleti szerződést kötöttek a szám alatti gyógyüdülőben található konyha, zöldség-előkészítő, mosogató, tároló helyiségekre, eladótér, személyzeti és nyilvános WC helyiségekre, 60 m² fedett és 90 m² nyitott kerthelyiségre építmény nélkül, továbbá a kazánházból a bérlő által a bérbeadó hozzájárulásával kialakításra került 30 m tároló és 4 m² előtér helyiségekre.

A pontosított tényállásra is tekintettel helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a felperes az általa a bérleményben végzett beruházások megtérítésére jogalap nélküli gazdagodás jogcímén nem tarthat igényt.

A felperes keresetének ténybeli alapjaként az 1993. évben kialakított magas tető, udvar, presszó terasz térfedése, az 1997. évi presszó ideiglenes téliesítési munkaira, az 1999. évi étterem építési munkáira és a 2006. évi meglévő ruházati üzletek terasz lefedésének átépítési és vendéglő fogyasztó terének építési munkáira hivatkozott.

A pontosított tényállás szerint 1993., illetve 1997. évben nem a felperesi gazdasági társaság volt a bérlemény bérlője, a magánszemély bérlők beruházására pedig a felperes nem alapíthat megtérítési igényt. Megjegyzi a másodfokú bíróság, hogy az 1993. és 1997. évi beruházásokból eredő igényérvényesítést a bérleti szerződések egyébként is egyértelműen kizárják. Az 1992 decemberében létrejött bérleti

szerződés 12. pontja, illetve az 1994. április hó 20. napján megkötött bérleti szerződés 11. pontja értelmében ugyanis a bérleti szerződés lejártával a bérlők a bérleményt az átvételkori, illetőleg a rendeltetésszerű használatnak megfelelő állapotban bármilyen térítés és csere helyiségek igénye nélkül voltak kötelesek visszaszolgáltatni a bérbeadónak.

Egyetért a másodfokú bíróság azzal, hogy az 1999. évi és 2006. évben végzett beruházásokkal kapcsolatos megtérítési igényre az 1993. évi LXXVIII. tv. (Lt.) rendelkezéseit alkalmazni kell, mivel a felperes átalakítást, korszerűsítést végzett.

Az Lt. 15. § (1) bekezdése alapján a bérbeadó és bérlő megállapodhatnak, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti. A megállapodásnak tartalmaznia kell azt is, hogy a munkák elvégzésének költségei melyik felet terhelik. Az Lt. 15. §-hoz fűzött miniszteri indokolás szerint, ha a megállapodás szerint a költségek a bérlőt terhelik, akkor azok megtérítésére a bérleti szerződés megszűnése esetén sem tarthat igényt. Ilyen esetben a jogalap nélküli gazdagodás szabályai sem alkalmazhatók, mert a bérbeadó nem jogalap nélkül jut hozzá a bérlő által végzett átalakítás, korszerűsítés okozta értéknövekedéshez, hanem a megállapodás alapján. A bérlő az átalakítás, korszerűsítés költségeit ezért abban az esetben igényelheti, ha a bérbeadóval ilyen tartalmú megállapodást kötött, ennek hiányában, amennyiben a felek a bérlő általi költségviselésben állapodtak meg, ezt utóbb a bérlő nem háríthatja át a bérbeadóra.

A 2006. évi beruházás költségei tekintetében pedig a felek megállapodtak, megállapodásuk szerint a költségek a bérlőt terhelik. A megállapodás tényét igazolja, hogy a 2006. évi ideiglenes téliesített terület átépítési munkáihoz az alperes 2006. március hó 8. napján úgy járult hozzá, hogy a munkákat a felperes saját költségén végezheti el. A 2014. május hó 6. napján felvett emlékeztetőben felek egyező nyilatkozatot tettek arra, hogy valamennyi 2006. évben végzett beruházást a felperesnek saját költségén kellett elvégeznie. A felek közötti megállapodás tehát kizárja a jogalap nélküli gazdagodás szabályainak alkalmazását. A feleknek lehetőségük lett volna arra, hogy utóbb a létrejött megállapodás módosítsák, a bérbeadó megtérítési, elszámolási kötelezettségéről rendelkezzenek, azonban ilyen megállapodás közöttük - a felperes által sem vitatottan - nem jött létre.

Az 1999. évben végzett beruházás tekintetében nem áll rendelkezésre olyan írásba foglalt nyilatkozat, amely a költségviselés kérdését rendezi. A korszerűsítés, átalakítás költségeire vonatkozó megállapodásra azonban nincs alakszerűségi előírás, az szóban, írásban és ráutaló magatartással is érvényesen létrejöhet. Ráutaló magatartás akkor hoz létre szerződést, ha abból megállapítható olyan egyező akarat, amely a jelen ügyben alkalmazandó régi Ptk. 205. § (1) bekezdése szerint a szerződés létrehozását eredményezi, felek magatartása - az ügyletkötés körébe eső körülményekkel, az általuk folytatott tárgyalásokkal együtt - kifejezi a megegyezést a szerződés lényeges pontjaiban. A perbeli esetben pedig a 21.099-2/1999. számú építési engedély alapján az alperes az étterem átalakításához

hozzájárult, az átalakítás költségeit a felperes viselte, és 2005. évig (az általa készített bérleti szerződéstervezet időpontjáig) az alperes felé semmilyen igénnyel nem lépett fel a beruházás kapcsán. A felek magatartása kifejezésre juttatta ezzel azt az egyező akaratot, hogy az átalakítás költségeit a bérlő viseli, közöttük az 1999. évi munkák tekintetében ráutaló magatartással létrejött a megállapodás, amely a fent kifejtettek szerint a jogalap nélküli gazdagodás szabályainak alkalmazását kizárja.

Alaptalanul hivatkozott a felperes arra is, hogy az alperes a felmondásban tartozását elismerte. A Ptk. 242. § (2) bekezdése értelmében a tartozáselismerés a másik félhez intézett írásbeli nyilatkozattal történik. A tartozáselismerés egyoldalú, címzett, írásba foglalt jognyilatkozat, amelyben a kötelezett a jogosult felé a fennálló kötelezettségét elismeri. A fél jognyilatkozatához a tartozáselismerés következményei csak akkor fűződhetnek, ha a tartozáselismerésre magyarázatot nem igénylő módon kifejezetten és félreérthetetlenül történik (EBH2000/309. szám alatti közzétett Elvi Bírósági Határozat). A 2014. március hó 6. napján kelt felmondás e feltételeknek nem felel meg. Kizárólag azt tartalmazza, hogy az alperes tudomással bír a felperes elszámolási igényéről, és megállapodás érdekében a jogi képviselő fel fogja venni a kapcsolatot a felperessel. A felmondásban az alperes nem ismerte el az elszámolási igény jogalapját sem,összegerszerűségre pedig egyáltalán nem nyilatkozott, csak egyeztetést kezdeményezett.

A fentiekre tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A felperes fellebbezése alaptalan volt, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles az alperes másodfokú eljárásban felmerült költségét megtéríteni, mely költség az alperest képviselő ügyvéd 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja és (5) bekezdése alapján megállapított díja.

A másodfokú bíróság a felperes illeték-feljegyzési joga folytán feljegyzett fellebbezési eljárási illeték megfizetésére a Pp. 78. §, és a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. §-a alapján a felperest kötelezte.

P é c s, 2015. március 25.

. Kovács Ildikó s.k. a tanács elnöke, Dr. Gyöngyösiné dr. Antók Éva s.k. előadó bíró,
Dr. Berki Csilla s.k. bíró