

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.165/2015/4. szám

A Debreceni Ítéltábla dr. Izsák Orsolya ügyvéd ügyintézője mellett a Dr. Izsák Orsolya Ügyvédi Iroda (cím) által képviselt **felperes neve** (cím) felperesnek - dr. Dicső Gábor ügyvéd ügyintézője mellett a Dr. Dicső Ügyvédi Iroda (cím) által képviselt alperes neve (alperes címe, tartózkodási helye: **alperes tartózkodási helye**) alperes ellen jogalap nélküli gazdagodás megtérítése iránti perében a Nyíregyházi Törvényszék 6.P.21.573/2013/51. sorszámu ítélete ellen az alperes által 52., a felperes által 54. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, a fellebbezett részét részben megváltoztatja: az alperes marasztalását 8 127 642 (Nyolcmillió-egyszázhuszonhétezer-hatszáznegyvenkettő) forintra és 2015. április 24. napjától járó késedelmi kamatára leszállítja; az államnak fizetendő illetéket a felperes esetében 1 093 730 (Egymillió-kilencvenháromezer-hétszázharminc) forintra felemeli, az alperes esetében 406 270 (Négyszázhetezer-kettőszázhetven) forintra leszállítja; a felperes által az alperesnek fizetendő perköltséget 1 053 122 (Egymillió-ötvenháromezer-egyszázhuszonkettő) forintra felemeli, az alperes perköltségben marasztalását mellőzi; egyebekben helyben hagyja.

A felperes köteles megfizetni az alperesnek 15 nap alatt 64 800 (Hatvannégyezer-nyolcszáz) forint általános forgalmi adót tartalmazó 407 300 (Négyszázhetezer-háromszáz) forint fellebbezési költséget és az államnak külön felhívásra 1 264 782 (Egymillió-kettőszázhatvannégyezer-hétszáznyolcvankettő) forint fellebbezési illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás:

A **K., Sz. L.** u. 23. szám alatti, ... helyrajzi számú, 877 m² „lakóház, udvar, gazdasági épület” ingatlan az alperes tulajdona, építési tilalom és 2007. december 26-áig az édesanyja haszonélvezeti joga terhelte, helyi védelem alá vont épület. Az ingatlant üzletek céljára bérbeadással hasznosították, ennek során **dr. H. Pné** meghatalmazottjuk járt el.

A felperes 2007. április 3-án kávézó, presszó céljára 2 utcafronti üzlet- és 2 mellékhelyiségre kötött bérleti szerződést. Abban rögzítették, hogy víz, gáz, villany és WC van, a tulajdonos engedélyezte és a felperes saját költségére vállalta az üzlethelyiségek külső, belső átalakítását. A 3 évig változatlan, havi 140 000 forint bér kikötése erre figyelemmel történt. Mindkét felet megillette a hónap utolsó napjára történő felmondás joga 15 nap felmondási idővel. A szerződést kiegészítették havi 20 000 forint, 2007. június 3-án havi 18 000 forint díjért egy-egy helyiség bérletével. A felperes az áprilisban kezdett munkát étterem kialakítása érdekében folytatta. **Dr. H. Pné** a felújítás során a beruházáshoz hozzájárult, az étterem kialakításának a költségei kapcsán nem állapodtak meg.

A **K. Város** Jegyzője (a továbbiakban: jegyző) a felperes részére 2007. augusztus 15-én hozott 1246-8/2007. IV. számú határozatával engedélyezte a kereskedelmi célra használt lakóépület utcafronti része rendeltetésének a megváltoztatását, belső átalakításával vendéglátóegység kialakítását a tetőfedés cseréjének a kikötésével. Az indokolás szerint az építési munka nem, csak a presszó és étterem kialakítása, a korábbi kereskedelmi célra használt helyiségek más célú használata kötött engedélyhez.

A vendéglátó-ipari üzlet 2007. szeptember 12-én kapott működési engedélyt. A jegyző 2009. január 26-án felszólította a felperest a tetőre előírt munka elvégzésére. A felperes 2008. novembertől bérleti díjat nem fizetett, az üzletet 2009. januárig üzemeltette. Az elszámolásra és a felperes kérelmére indult előzetes bizonyítási eljárásban az alperes képviselőjére meghatalmazott dr. **S. R.** ügyvéd és a felperes között a beruházás elszámolására az egyeztetés nem vezetett eredményre. A felperes 2009. február 25-én írásban jelezte az ügyvédnek, hogy a bérleti szerződést fel kívánja mondani azért, mert az elszámolás során a bérbeadó nem működött együtt, másfelől a gazdasági válság miatt a vállalkozás nem finanszírozható, az étterem működtetése elnehezült. A felmondását 2009. március 6-án az ügyvéddel közölte.

Az alperes 2010. március végén a birtokban lévő felperest felmondás terhe mellett felszólította az elmaradt bérleti díj megfizetésére. A bérleti szerződés az alperes felmondása folytán 2010. július 31-én megszűnt. Az alperes az ingatlant 2010. október 20-án kötött szerződéssel 53 000 000 forint vételárért értékesítette. A szerződésben rögzítettek szerint a vevők a jelen per iratait megismerték. Az új tulajdonosok 2011. március 1-jén léptek birtokba.

A felperes a módosított keresetében kérte az alperest kötelezni elsődlegesen 24 085 025 forint jogalap nélküli gazdagodás, 2010. október 20-tól késedelmi kamat, másodlagosan és harmadlagosan 15 087 087 forint biztatási kár vagy beruházási költség és 2009. január 1-jétől késedelmi kamat megfizetésére.

Az alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását és módosított viszontkeresettel a felperes kötelezését kérte 2008. november 1-től 2010. július 31-ig havi 178 000 forint bérleti díj, 2010. augusztus 1-től október 20-ig havi 175 000 forint használati díj megfizetésére időarányos kamatokkal.

A felperes ellenkérelme a viszontkereset elutasítására irányult.

Az elsőfokú bíróság az ítéletével az alperest 12 450 585 forint és ennek 2015. január 16-ától esedékes, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamat megfizetésére kötelezte, ezt meghaladóan a keresetet és a viszontkeresetet elutasította. A felperest 879 050 forint, az alperest 620 950 forint illeték, perköltséggént a felperest 920 613 forint ügyvédi költség, az alperest 105 113 forint szakértői díj fizetésére kötelezte. Rendelkezett a letéti maradvány kiutalásáról.

Az elsőfokú bíróság az ítéletének az indokolásában a kereset és a viszontkereset részbeni alaposságáról foglalt állást a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 423. §-a, a 427. §-ának (1) és (3), a 428. §-ának (1) és (2), a 431. §-ának (1), a 433. §-ának (2) bekezdése, a 222. §-a, a 223. §-ának (1), a 361. §-ának (1) és (2), a 363. §-ának (1) és (2), a 301. §-ának (1) bekezdése, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástv.) 36. §-ának (1) bekezdése, a 23. §-a (1) bekezdésének c) pontja, a 28. §-ának (1), a 8. §-ának (1) és (2) bekezdése felhívásával, valamint a bírói gyakorlatra utalással (BH1995.718., BH2004.110., BDT2000.168., BDT2005.1158., BH.2010.333., BH.2001.68., BDT.2012.2823.).

A megismételt eljárására irányadóként utalt a Debreceni Ítéltáblának a P.21.664/2011/70. számú ítéletét hatályon kívül helyező, Pf.II.20.412/2013/15. számú végzésében kifejtettekre: **Sz. J.**, valamint Dr. **D. Zs.** és **V. A.** a telek értékét figyelmen kívül hagyó szakvéleménye miatt indokolt másik szakértő bevezetése; a gazdagodás kiadását a beruházó az őt ért vagyoni hátrány, a felmerült költsége erejéig kérheti; a gazdagodás a presszó kialakítása kapcsán szerződésen alapul és ellentételezett; a szerződés az étterem kialakításával összefüggő vagyoneltolódásra nem ad alapot; az értéknövekedett vagyon helyébe a vételár lépett.

Az elsőfokú bíróság a kereseti kérelem kapcsán tisztázandó kérdésnek a felépítményt csak részben érintő beruházáson belül a presszó és az étterem kialakításának a költségét, valamint az eladási árban realizált értékét tekintette. A bizonyítás adatai alapján rögzítette, hogy a bérleti díj és a három év emelési moratórium kikötése a presszónak a felperes által viselni vállalt felújítási költsége és a közművek figyelembevételével történt. A bérlet tárgya, a beruházás célja és volumene ezt követően módosult. A felperes korábbi költségviselési nyilatkozatát a többlet költségek elszámolására kiterjesztően értelmezni megállapodás hiányában nem lehetett.

Az elsőfokú bíróságnak a per adataiból levont következtetése szerint a felperes beruházása, az általa üzemeltetni kívánt étterem és presszó kialakítása a saját érdekében történt. Az alperestől az ingatlan forgalmi értéknövekedésében megtestesülő vagyoni előnynek a megtérítését kérheti.

Mellőzte az alapeljárásban kirendelt szakértők hiányos, a szakértői kérdések megválaszolására alkalmatlan, a telket figyelmen kívül hagyó véleményeit. Az ítélezése alapjául a megismételt eljárásban kirendelt **H.** Kft. szakértői cég véleményét fogadta el,

amely szerint az üzleti tevékenységre bérbe adott ingatlan 2009-2010. évi összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értéke a felújítás előtt 30 700 000 forint, a felújítás után 40 100 000 forint. A beruházás mértékét és értékét a rendelkezésre álló okiratok, a költségvetés, a helyszíni szemle alapján a szakértő által 2007 évi árszinten véleményezett 13 153 520 forintban fogadta el. Az utcafronti részt érintő 2 087 731 forint költséget a felek megállapodása szerint a bérleti díjban és a díjemelési moratóriummal ellentételezettnek tekintette. Az alperes a felperes hátrányára az ezt meghaladó munka 11 065 789 forint költségével gazdagodott jogalap nélkül.

Az alperes azon állítását, hogy a vételárat a telek és a beépítési szándék határozta meg, az elsőfokú bíróság az építési tilalomra és arra figyelemmel nem fogadta el, hogy a helyi védelem alatt álló épület nem bontható le.

A gazdagodás az 53 000 000 forint vételárral az alpereshez került. A felperes a vételárból az értéknövekedés azon részére tarthat igényt, amely a nem ellentételezett ráfordításaként következett be. A szakértő által a piaci adatok alapján megállapított forgalmi érték és a vételár viszonyításával meghatározott 1,3086 arányszám alapján a 11 065 789 forint költség értékhányada 14 625 653 forint, amelyet az alperes köteles azt a Ptk. 361. §-a alapján megtéríteni.

Az írásban és szóban kiegészített szakértői véleményt kétségesse sem a felperes, sem a mellőzött szakvélemények nem tették, ezért az elsőfokú bíróság mellőzte a perbe új szakértő bevonását. Az elsődleges kereset eredményessége folytán a további kereseteket nem vizsgálta.

Az elsőfokú bíróság a viszontkereset kapcsán megállapította, hogy a bérleti szerződés a bérbe adó szerződésszerűen gyakorolt felmondása alapján. A felperes felmondása nem volt érvényes: nem szerződésszerűen gyakorolta és azt a szerződéssel kapcsolatban felhatalmazással nem bírt ügyvéddel közölte.

Az alperes 2008. november 1-től 2010. július 31-ig a bérleti szerződés alapján jogosult volt a havi 178 000 forint, 3 738 000 forint bérleti díjra. Ezt követően 2010. október 20-ig a Ptk. 141. §-ának (1) bekezdése szerint jogszerűen tartott igényt a felperes által nem vitatott havi 175 000 forint, 437 500 forint használati díjra. Ezt nem befolyásolta a rendeltetésváltozás feltételeként a tetőre előírt munka elmaradása. Az alperes oldalán a bérelt helyiségek használatát akadályozó magatartás vagy hiányosság nem volt megállapítható. A felperes az ingatlan birtokban tartásával az alperest megfosztotta a hasznosítástól.

Az alperes az öt bérleti és használati díj címén illető 4 175 500 forintot és 2009. november 1-től az ítélelhozatalig felmerült 1 166 503 forint kamatát (5 342 003 forint) a felperes 14 625 653 forint és 2010. október 20-tól az ítélelhozatalig felmerült 3 166 935 forint kamat (17 792 588 forint) követelésébe beszámíthatta. Az elsőfokú bíróság a beszámítás megejtésével kötelezte az alperest 12 450 585 forint, és 2015. január 16-ától járó kamata megfizetésére.

Az elsőfokú bíróság a perköltség viseléséről a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alapján határozott 25 208 200 forint kereseti, 4 882 580 forint viszontkereseti pertárgyértékre, és a felek által előlegezett költségekre figyelemmel. A felperesnek **S. S.** szakértő költségére

vonatkozó igényét azért utasította el, mert a véleménye az igazságügyi szakértői véleményeket nem tette kétségessé, a felperes pernyertességét nem segítette elő. A felperes oldalán az ügyvédi megbízási szerződés alapján 1 250 000 forint, az alperes oldalán a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet (a továbbiakban: Ükr.) alapján megjelölt 1 200 000 forint ügyvédi munkadíjat állapított meg és felszámította a felperes 500 000 forint, az alperes 1 147 150 forint fellebbezési költségét.

A felperes a fellebbezésében az első fokú ítélet részbeni megváltoztatását, az alperes kereset szerinti marasztalását és a viszontkereset elutasítását kérte. A másodlagos fellebbezési kérelme az első fokú ítélet hatályon kívül helyezésére irányult arra hivatkozással, hogy az elsőfokú bíróság által elfogadott, téves számításokon alapuló szakértői vélemény az ítélezés alapjául nem szolgálhatott. Azt ütköztetni kellett volna a korábbi véleményekkel és másik szakértő kirendelése lett volna indokolt.

Az érdemet érintő érvei szerint a haszonélvezővel 2007. április 3-án kötött bérleti szerződésben **H. Pné** meghatalmazás nélkül rögzítette az építés költségeivel kapcsolatos megállapodást. Az utcafronti helyiségekben az elképzelés nem valósult meg, a szakértő által megállapított 2 087 731 forint el nem végzett munka költsége. Az új megállapodás szerint a teljes bérleményt érintő munkát terv és költségvetés alapján a saját költségén végzi el és azt legkésőbb 3 év elteltével a forgalmi értékbe beszámítják. Lakóház szobáit bérelte, a rendeltetésváltozást célzó felújítást megelőző érték meghatározása is lakóházként történhetett. A forgalmi értéknövekedés, a vételár, az új tulajdonos által elért bérleti díj mind a beruházásának a következménye, az alperes egyéb szempontot nem bizonyított. Szakértői kérdés csak az ingatlan beruházás nélküli forgalmi értéke volt. A 15 087 087 forint beruházási költség a vételárban 24 085 025 forint, az alperes ezt köteles megtéríteni.

A viszontkereset elutasítását arra hivatkozással kérte, hogy bérbeadó az őt a szerződés alatt terhelő kellék- és jogszavatosság ellenére nem biztosította a rendeltetésszerű használatot. Az alperesnek róható fel az, hogy a hatósági kikötés nem teljesült, a bérleményt 2009. februártól nem használhatta, a tevékenységét megszüntette. Az ingatlant ráfordítása biztosítékaként tartotta vissza az elszámolásig. A megállapított kamatot is eltúlzottnak ítélte.

A felperes támadta az első fokú ítélet perköltségre vonatkozó rendelkezéseit is, a felek pernyertessége-pervesztessége arányának a meghatározását. Túlzottnak tartotta az alperes fellebbezési költségét. Kifogásolta, hogy értékelés nélkül maradt a perköltsége megállapításakor az általa felkért magánszakértő díja, az alperes ügyvédjének a saját érdekét szolgáló képviselői tevékenysége, az indítványai alapján feleslegesen felmerült szakértői költségek.

Az alperes a fellebbezésében az első fokú ítéletet részben megváltoztatni, a keresetet 3 844 500 forintot meghaladóan elutasítani kérte. Az elsőfokú bíróság terhére rőtta, hogy a gazdagodás kiadására a hatályon kívül helyező végzésben kifejtettekkel szemben a költségeket meghaladóan kötelezte. Álláspontja szerint nincs jelentősége annak, hogy az ingatlant 53 000 000 forintért értékesítette. A vételár kialakításánál szerepet játszott, hogy az alperes a hátralékos bérleti díjat a vevőkre engedményezte, ezért vételárként 48 825 000 forint vehető figyelembe. Kifogásolta azt is, hogy az elsőfokú bíróság a vételár kialakítása kapcsán nem fogadta el azt a hivatkozását, hogy azt csak a telek fekvése

határozta meg. A csatolt tulajdoni lap és a jegyző igazolása, a **K.** város szabályozási tervéről és a helyi építési szabályzatról szóló 27/2011. (XI.30.) Ör. alapján állította, hogy az ingatlant építési tilalom nem terheli és nem áll helyi védelem alatt.

A felperes és az alperes fellebbezési ellenkérelme egyaránt az első fokú ítélet fellebbezésük szerint történő megváltoztatására irányult.

A felperes fellebbezése alaptalan, az alperes fellebbezése részben alapos.

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének a nem fellebbezett részét, az alperest 3 844 500 forint megfizetésére kötelező rendelkezését nem érintette. A megállapított tényállást a per adatai alapján kiegészítette a következőkkel.

A felek két bérleti szerződést kötöttek. A 2007. április 3-án a két utcafronti helyiségre a bérlő karbantartási kötelezettsége rögzítésével kötött szerződés blanketta formája miatt a hátoldalra kézírással vezették rá azt, hogy a helyiségekben víz, gáz, villany, WC van, azokat a bérlő üresen vette át, a bérlő viseli a külső, belső átalakítás összes költségét. A kiadásokat már a bér megállapításánál figyelembe vették, továbbá három évig béremelés nem lesz. Ezt a szerződést egészítették ki további egy helyiséggel. A 2007. június 3-án kötött másik szerződés tárgya egy szoba bérlete volt, kikötést nem tartalmazott.

A felperes az építkezés megkezdését követően 2007. májusban készítettett műszaki tervet. A kiegészítő műszaki leírás szerint kialakításra kerül az utcafronti két üzlet helyén presszó (szakértői véleményben üzlettér-1), az udvari részen az étterem a 100 Ft-os bolt helyén (üzlettér-2), a konyha pedig részben a 100 Ft-os bolt, illetve a tervező iroda helyén.

A jegyző a hiánypótlás során jelezte, hogy a tetőfedés nem lehet hullámpala, mert az épület helyi értékvédelmi területen van. A felperes az átfedéshez haladékokat kért. A jegyző a rendeltetésváltozásra azzal adott engedély, hogy a tetőt esztétikusabb anyaggal 16 hónapon belül kell lefedni. Az indokolás szerint az ingatlan helyi értékvédelmi területen van, ezért írta elő a tetőfedés cseréjét, figyelembe véve a kérelmező felperes ez irányú kérelmét.

Az alperessel kötött adásvételi szerződésben a vevők a bérleti jogviszonyokkal kapcsolatban vállalták, hogy a bérbeadói kötelezettségének az esedékessé válásakor olyan helyzetbe hozzák, hogy teljesíteni tudjon. Külön vállalták, hogy az alperes perbeli marasztalása esetén helyette teljesítenek. A vételárat a szerződés aláírása napján megfizették.

A keresetlevélhez csatolt tulajdoni lapon 1970-től feltüntetett építési tilalom törlése az alperes fellebbezéséhez csatolt irat szerint 2011. március 4-én történt, a rendeltetésváltozásra adott hatósági engedélyben hivatkozott helyi védelem ténye 2011. november 30-án szűnt meg.

Az ítéltábla az így kiegészített tényállást fogadta el ítélezése alapjául. A felperes másodlagos, az első fokú ítélet érdemi felülbírálatát kizáró fellebbezési kérelme a Pp. 252. §-ának (2)-(3) bekezdésében rögzített feltételek hiányában alaptalan. Az elsőfokú bíróság érdemi döntésével és annak indokaival, az alperes által visszatérítendő vagyoni előny meghatározása kivételével, egyetértett. Emiatt és a fellebbezési érvek értékelésével az indokolást a következőkkel kiegészítette, illetve pontosította.

A felperes alappal nem kifogásolhatta a bérleti szerződések megkötésénél **H. Pné** közreműködését, mert az eljárását, akiknek nevében eljár, ráutaló magatartással jóváhagyták (Ptk. 221. § (1), 219. § (2) bekezdés).

A rendeltetésváltozásra adott hatósági engedély, amely szerint a korábbi kereskedelmi rendeltetés változott, elegendő bizonyítékul szolgált arra, hogy a bérleti szerződés tárgya üzlethelyiség volt. A rendeltetésváltozás miatt előírt tetőfedés csere és az elvégzett munka egyaránt a felperes érdekét szolgálta, a bérleményben folytatni kívánt tevékenysége feltételeinek a megteremtését célozta. A műszaki terv szerint az utcafronton a szerződésben bérleti díjjal ellentételezett ráfordítás megvalósult. A felperes ezért a fellebbezésében a bizonyított tények ellenében állította a bérlemény lakóház rendeltetését és meg nem valósulnak az ellentételezett ráfordítást. Így az elsőfokú bíróság a gazdagodás mértékének a megállapításakor alappal mellőzte annak költségeit és a családi házas ingatlanok forgalmi adatait.

Az elsőfokú bíróságnak a felek perben érvényesített követeléseit a bérleti szerződés tartalma és a bérleti szerződésre vonatkozó jogszabályi rendelkezések alapján kellett elbírálnia.

A bérbeadót a jogszavatosság a bérleti jogok megszerzésével összefüggésben terheli. A Lakástv. 36. §-ának (1), a 8. §-ának (1) és (3), illetve a Ptk. 424. §-ának (1) bekezdése értelmében a bérbeadó szavatossági felelőssége, hogy a helyiség az átadáskor rendeltetésszerű, a bérlet tartama alatt a szerződésszerű használatra alkalmas legyen. Erre a kellékszavatosságra a hibás teljesítés miatti szavatosság szabályait kell alkalmazni. A bérleménynek a Ptk. 305. §-ának (1) bekezdése szerinti, jogszabályban meghatározott tulajdonsága az átadáskor a rendeltetésszerű használatra alkalmasság, a szerződéses tulajdonság a helyiség szerződés szerinti felszereltsége, műszaki állapota. A Ptk. 308. §-ának (1) bekezdése alapján a felperes a birtokba adástól számított hat hónap elévülési határidő alatt érvényesíthette a szavatossági jogait. A felperes a helyiségek birtokbavételkor a rendeltetésszerű használatra alkalmatlan voltak miatt szavatossági kifogással nem élt, ilyen igényt nem érvényesített, kizárólag a tetőre részére előírt építési munka elvégzését követelte.

Az írásban kötött bérleti szerződésekben utalás sincs arra, hogy a bérlemény rendeltetésszerű használatra nem alkalmas, míg egyértelmű megfogalmazás szerint a felperes igényelte az átalakítást a tevékenysége érdekében. A felperes az ellentételezett költségeit meghaladóan ráfordítást a saját üzleti kockázatára végezhetett azon szerződéses tartalom ismeretében, hogy annak elszámolására megállapodás nincs és a bérlet 15 napra felmondható. Azon túl, hogy a rendeltetésszerű használat körébe a tetőfedés rendeltetésváltozás miatt előírt cseréje nem vonható, a kötelezés a felperes számára már az engedélyezési eljárás alatt ismertté vált, volt lehetősége a beruházása megfontolására. A bérbeadó hibás teljesítésére való hivatkozás korlátai kapcsán a bírósági gyakorlat következetes: a bérbeadó kellékszavatossági kötelezettsége nem terjed ki a bérelt helyiségben folytatni kívánt tevékenységhez szükséges hatósági engedélyek megszerzésére, illetőleg arra, hogy a helyiségben kívánt tevékenység folytatható lesz. Ebből következik az, hogy a bérbeadó szavatossági felelőssége - külön kikötés nélkül - nem

terjed ki arra sem, hogy biztosítsa a bérleményben gyakorolni kívánt tevékenységhez szükséges feltételeket. Ezért a bérlő erre való hivatkozással nem mentesül a díjfizetési kötelezettsége alól sem. (Legfelsőbb Bíróság Pfv.III.21.880/1999/4., Pfv.IX.21.233/2000/4., Pfv.VIII.20.942/2008/7., Pfv.III.20.584/2013/6.)

Az ítéletábra a felperes szakértői bizonyítás hiányosságait érintő érvei ellenében utal arra, hogy a megismételt eljárásban - az általa is kért - más szakértő kirendelését az ütköztetést követően is ellentmondó, a szakértői kompetenciába tartozó kérdések megválaszolására alkalmatlan vélemények indokolták. A lényeges kérdésekben téves korábbi vélemények a megismételt eljárásban kirendelt másik szakértő véleményével nem voltak ütköztethetőek sem. Az elsőfokú bíróság által az ítélezése alapjául elfogadott, a rendeltetésváltási hatósági engedélyezés iratain, a helyszíni szemlén és összehasonlításra alkalmas ingatlanforgalmi adatokon alapuló, írásban és szóban is kiegészített szakértői vélemény alkalmas volt a szakmai kompetenciával megítélhető valamennyi releváns kérdésnek a megválaszolására: a 389 m² felülepítményt 193 m² területen érintő beruházással, ezen belül a presszó és az étterem kialakításával felmerült költségnek, a presszó kialakítását meghaladó beruházás miatt bekövetkezett forgalmi értékváltozásnak a megállapítására.

A perben bizonyítást a Lakástv. 37. §-ára, és a 15. §-ának (1) bekezdésére figyelemmel csak a presszó kialakítási költségének a viseléséről és ellentételezéséről történt megállapodás nyert. A szerződéses jogviszony csak az étterem kialakítását célzó ráfordítással összefüggő vagyoneltolódásra nem adott jogalapot. A költségek szakértői megállapítását a tényleges végzett, ezen belül a nem ellentételezett - a tulajdonos javára a vagyoneltolódást kötelmi jogi alap nélkül eredményező - építési munka jellegének, az ahhoz kapcsolódó értéknövekedés tényének és mértékének a feltárása indokolta.

A vagyoneltolódás az alperes javára a vételárban realizálódott. A Ptk. 361. §-a alapján a felperes igényérvényesítési joga az ingatlan értékesítésekor birtokbaadás hiányában is megnyílt.

Az 53 000 000 forint vételár kialakítása kapcsán a perben nem került feltárásra a szerződő felek által a felújítás tényén túl preferált szempont, amely indokolta volna az ingatlanpiacra jellemző, aktuális piaci adatok alapján szakértői becsléssel véleményezhető 40 100 000 forint átlagos forgalmi értéktől való eltérést. Nem értékelhetőek ilyenként az építési tilalom és a helyi védelem ellenében az alperes által felhozottak arra figyelemmel, hogy e jogilag jelentős, az engedélyhez kötött építkezést korlátozó, a forgalmi értéket jellemzően lefelé térítő tények az ingatlan értékesítésekor még fennálltak. Nem értékelhető ilyenként a vevők által a gazdagodás megtérítéséért az alperes helyett a vételáron túl vállalt - a tulajdonos által átengedni vállalt hátralékos bérleti díjat meghaladó - helytállási kötelezettség sem.

Az alperes perbeli marasztalása folytán ezért okszerűen csak azt lehetett megállapítani, hogy az ingatlan felújítást követő forgalmi értéke legalább a realizált vételár, azon belül a felújításhoz köthető értéknövekmény a 31 000 000 forintot meghaladó 22 000 000 forint. Emiatt indokolatlan volt a szakértő által becsléssel véleményezett forgalmi érték és a vételár arányosítása. Ezért az ítéletábra a felperes ezt érintő fellebbezési érveit nem értékelte.

Az ítélet tábla az alperes által visszatérítendő vagyoni előny kapcsán fenntartja a hatályon kívül helyező végzésében kifejtetteket, a felperes a vételárban meglévő gazdagodásként a nem ellentételezett 11 065 789 forint költsége visszatérítésére tarthat igényt (BDT2014. 3049.). Utal arra is, hogy a Ptk. 361. §-ához fűzött kommentár szerint sem állapítható meg jogalap nélküli gazdagodás az esetben, ha valaki ugyan jogalap nélkül jut vagyoni előnyhöz, de ez másnak nem okoz vagyonsökkenést.

A bérbeadó tulajdonos által a törvény rendelkezése szerint „vissza”-térítendő gazdagodás mértéke a bérlő kiadása, a beruházás folytán felmerült költsége, amelyet a bérbeadó a tulajdonán végzett építési munka ellenértéke fejében nem kényszerült kifizetni, feltéve hogy az értéknövekedésként megvan az ingatlanban vagy a helyébe lépő vételárban. Az épület az alperes tulajdona, a tulajdonjog tárgyában „változást okozó” bérlő a ráfordítását meghaladó forgalmi értéknövekmény „megtérítésére” igényt ráépítőként tarthatna a Ptk. 137. § (1) bekezdésének első mondata alapján.

A tulajdonos a nála a kiadás megtakarításaként, a beruházó bérlő oldalán vagyoni hátránnyal, vagyonsökkenésként jelentkező értéket meghaladó „gazdagodás” kiadására nem kötelezhető. A Ptk. 361. §-ának (1) bekezdése alapján az előny visszatérítése nem represszív (büntető, megtorló) jellegű polgári jogi szankció, nem célozza a beruházást követően az üzleti tevékenység jövedelmezősége hiányában a bérleti kötelemből szabadulni kívánó bérlő gazdagodását. A bérlő által saját tevékenysége folytatása érdekében és megtérülést tekintve saját kockázatára végzett ráfordítása következtében a vétlen, jóhiszemű tulajdonos a bérleti jogviszony megszűnése miatt nem kerülhet hátrányosabb helyzetbe azáltal, hogy az építési munka költségeinek a megtérítésére nem vállalt szerződéses kötelezettséget. A felperes a ráfordítása megtérülését az üzleti tevékenysége hasznából remélhette. Az üzleti várakozásának a megghiúsulása, a szerződésszegése folytán a bérleti jogviszony neki felróható megszűnése nem járhat számára vagyoni előnnyel, a tényleges vagyoni hátrányát rajta kívülálló okokból meghaladó gazdagodás kiadásával.

A felperes jogalap nélküli gazdagodás címen csak a nem ellentételezett 11 065 789 forint kiadása visszatérítését követelhetette az igénye megnyílását követő naptól, 2010. október 21-től járó kamataival együtt.

A Ptk.-nak azt a szemléletét, hogy a hasznos ráfordítás összegét nem haladhatja meg a jogalap nélküli gazdagodás mértéke, alátámasztja a Ptk. 194. §-ának (2) bekezdése is: nyilvánvaló, hogy a jogalkotó nem kívánta kedvezőbb helyzetbe hozni a rosszhiszemű jogalap nélküli birtokost a jóhiszeműnél, amikor úgy rendelkezett, hogy a jóhiszemű birtokos a (hasznokkal nem fedezett) hasznos költségeit, a rosszhiszemű birtokos a jogalap nélküli gazdagodás megtérítését követelheti.

A fentebb kifejtettek miatt a felperes nem hivatkozhatott a Ptk. 428. §-ának (1) bekezdésére sem, a bérleményt nem rajta kívül álló okból nem használta. A Ptk. 433. §-a (2) bekezdésének utolsó fordulata értelmében az ingatlant nem tarthatta vissza, mindemellett a perbeli követelése nem bérleti jogviszonyból, hanem éppen a kötelmi jogcím hiányában keletkezett. Ezért az elsőfokú bíróság helytálló indokokkal marasztalta a felperest bérleti és használati díjban, valamint a késedelem objektív jogkövetkezményeként a Ptk. 301. §-ának (1) bekezdése alapján a törvényes mértékű késedelmi kamatokban is. A havonta azonos mértékben előre, minden hó 5. napjáig esedékes fizetési kötelezettség

nem teljesítése miatt a késedelmi kamatszámítás kezdőidőpontja a mulasztással érintett időszakok középideje: 3 738 000 forint bérleti díj után 2009. szeptember 6., 437 500 forint használati díj után 2010. szeptember 10.

A jogerős ítélet hozataláig, 2015. április 23-ig felmerült kamat 11 065 789 forint után 2 456 908 forint (összesen 13 522 697 forint), 3 738 000 forint után 1 119 838 forint (összesen 4 857 838 forint), 437 500 forint után 99 717 forint (összesen 537 217 forint). Az alperes 8 127 642 forint [13 522 697 forint - (4 857 838 forint + 537 217 forint)] fizetésére köteles 2015. április 24-től esedékes késedelmi kamataival.

Az ítélet tábla ezért az elsőfokú bíróság ítéletének a fellebbezett részét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta: az alperes marasztalását 8 127 642 forintra és 2015. április 24-től esedékes késedelmi kamatára leszállította.

A keresetet érintően az érdemi döntés megváltoztatása indokolta a perköltség viselésére vonatkozó első fokú ítéleti rendelkezés felülbírálatát is. Az ítélet tábla a felperes perköltséget érintő fellebbezésének az érveit összecszerűség, fellebbezési kérelem hiányában nem értékelhette. Csupán megjegyzi, hogy az alperes perbeli képviselőjét ellátó ügyvéd személyes érdekeltisége az alperes minél nagyobb arányú pernyertességében nem jelentett mást, mint az ügyvédekről szóló 1998. évi XL. törvény 1. §-ában megfogalmazott, az ügyvédi hivatás gyakorlása általános elvének megfelelő eljárást. Az elsőfokú bíróság helytálló érvein túl a felperes által megbízott **S. S.** szakértő díja a Pp. 75. §-ának (1) bekezdése alapján célszerű pervittel felmerült, szakértői bizonyítással kapcsolatos költségnek az esetben lett volna tekinthető, ha kirendelésére bírósági vagy közjegyzői eljárásban kerül sor (Pp. 211. § (3) bekezdés, 183/A. §, az egyes közjegyzői nemperes eljárásokról szóló 2008. évi XLV. törvény 17. §, 21. §, az igazságügyi szakértő nemperes eljárásban történő kirendeléséről szóló 2005. évi XLVIII. törvény). A mellőzött szakértői bizonyítás költsége „feleslegesen” pedig nem az alperes indítványa, hanem a Pp. 182. §-ának (3) bekezdésében foglalt eljárási szabályok alkalmazása folytán merült fel.

A Pp. 81. §-ának (1) bekezdésén alapuló határozathozatal érdekében az elsőfokú eljárásban a pernyertesség és pervesztesség arányát a felek által érvényesített legmagasabb (25 208 200 forint kereseti és 4 882 580 forint viszontkereseti) követelés alapján számított 30 090 780 forint perérték alapján kellett megállapítani. A felperes nyert, az alperes vesztett 11 065 789 forint + (4 882 580 forint - 4 175 500 forint) = 11 772 869 forint; az alperes nyert, a felperes vesztett 4 175 500 forint + 14 142 411 forint (25 208 200 forint - 11 065 789 forint) = 18 317 911 forint követelés erejéig.

A felek az illetéket, a szakértői és az ügyvédi költséget a pervesztesség felperesre kedvezőtlenebb 61/39 arányában viselik.

Az 1 793 000 forint elsőfokú eljárási illetékből (1 500 000 forint kereseti és 293 000 forint viszontkereseti illeték) a felperes 1 093 730 forintot, az alperes 699 270 forintot visel. Az alperes megfizetett 293 000 forintot, így a felperes 1 093 730 forint, az alperes 406 270 forint illeték fizetésére köteles.

Az 1 470 838 forint szakértői költségéből a felperes 897 211 forintot, az alperes 573 627 forintot visel. Ehhez képest a felperes 723 765 forintot, az alperes 747 973 forintot

előlegezett, így a felperes köteles szakértői költség címen megfizetni az alperesnek 174 346 forint perköltséget.

Ügyvédi munkadíj címen a felek elsőfokú bíróság által megállapított 2 450 000 forint költségét számolta el: a felperes oldalán 1 250 000 forintot, az alperes oldalán 1 200 000 forintot. Abból a felperes visel 1 494 500 forintot, köteles az alperesnek megfizetni e címen 294 500 forintot, 79 515 forint általános forgalmi adó felszámításával 374 015 forintot. A felek pernyertességük és pervesztességük arányában viselik előző fellebbezési eljárásban az ítéltábla által megállapított, a felperes által nem vitatható 1 647 150 forint költséget is, a felperes a javára megállapított 500 000 forinttal szemben 1 004 761 forintot. A felperes köteles az alperesnek megfizetni e címen 504 761 forintot, azaz összesen 878 776 forintot. Az ítéltábla az első fokú ítélet perköltségre vonatkozó rendelkezéseit a fentiek szerint részben megváltoztatta.

Az ítéltábla a másodfokú eljárásban felmerült költségekről a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alapján határozott. A felperes által fellebbezett érték 13 634 872 forint [4 175 500 forint + 9 459 372 forint (24 085 025 forint - 14 625 653 forint)], a meg nem fizetett fellebbezési illeték 1 090 790 forint. Az alperes által fellebbezett érték 10 781 153 forint (14 625 653 forint - 3 844 500 forint), a fellebbezési illeték 862 492 forint, lerótt 688 500 forintot. A fellebbezési eljárásban a perérték 24 416 025 forint (13 634 872 forint + 10 781 153 forint), a pernyertesség és pervesztesség arány az alperesre kedvezőbb 70/30 (17 194 737 forint/7 221 289 forint).

A felperes 1 367 297 forint, az alperes 585 985 forint illetéket visel. Így a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése alapján a felperes az államnak köteles megfizetni 1 264 782 forint illetéket, az ezt meghaladó részt pedig fellebbezési költségként az alperesnek. Az ítéltábla az alperes javára az ügyvédi munkadíjat tiszta pernyertessége után állapította meg a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (2) és (5) bekezdése alapján, a 4/A. § (1) bekezdése szerint az általános forgalmi adó felszámításával.

D e b r e c e n, 2015. április 23.

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

A kiadmány hitelül:

- kiadó -