

A Fővárosi Ítéletábrla a Pivarnyikné Dr. Juhász EmőkeÜgyvédi Iroda (....) által képviselt ... felperesnek a Dr. Horváth - Dr. Jakab Ügyvédi Iroda (...) által képviselt ... alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2014. május 7-én kelt 7.G.40.475/2013/35. számú ítélete ellen a felperes részéről benyújtott fellebbezés folytán - nyilvános fellebbezési tárgyaláson - meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéletábrla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 1.000.000 (egymillió) forint + ÁFA összegű másodfokú perköltiséget, valamint az államnak külön felhívásra 2.500.000 (kettőmillió-ötszázezer) forint le nem rótt fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás lényege szerint alperes tulajdonát képezte a alatt nyilvántartott „kivett táborhely” megjelölésű szám alatti 15527 nm alapterületű, víz-, villany-, gáz és telefonközművekkel rendelkező ingatlan, melyet nyári napközis táborként működtetett.

Az alperes alpolgármestere 2007. augusztus 21-én a képviselő-testület felé előterjesztést tett az ingatlan bérlet útján történő hasznosítására, utalva az ingatlan korábbi, 1999. január 1. napjától történő átminősítésére, arra, az ingatlant gazdaságosan nem lehetett értékesíteni. Hivatkozott az ingatlanban lévő felépítmények állagának leromlására, az évente két hónapban történő hasznosíthatóságra, ugyanakkor ezzel szemben felperesi ügyvezető ajánlatára, mely az ingatlan öt éves időszakra történő bérbevételére 1.000.000 forint/hó bérleti díj fizetésére, tenisz- és szabadidő sportklub működtetésére, teniszpálya építésére, illetve felújításra, parkosításra vonatkozott.

A képviselő-testület a 241/2007. (X.3.) számú határozatával a felperes ajánlatát elfogadta és az alperes polgármestere a felperessel 2007. november 29-én bérleti szerződést kötött.

A szerződés szerint a felperes a tevékenység folytatása céljából 9 darab sátorral fedhető teniszpályát, ehhez tartozó gépészeti berendezéseket létesíthet és a meglévő épületeket saját költségen felújíthatja. A szerződés 2007. november 30-tól 2012. november 30-ig szólt, lehetőséget adott az öt évvel történő meghosszabbításra, illetve felperes javára elővásárlási jogot is tartalmazott. A III.9. pont szerint „Amennyiben a bérleti szerződés megszűnik, úgy a bérleti jog megszűnésekor a bérlő köteles a teljes ingatlant ismét a tulajdonos birtokába bocsátani.

III.11. pont: „Amennyiben a tulajdonos a bérlet fennállásának időtartama alatt dönt az eladásról és a vevő nem a bérlő lesz, úgy a tulajdonos az ingatlant csak a jelen bérleti szerződéssel terheltlen idegenítheti el kívülálló harmadik jogi vagy természetes személy részére.

A szerződés felperes részére a III.12. pontban a lejáratától számított hat hónapi előbérleti jogot biztosított, a felmondást az V. pont szabályozta, a bérleti díjat 1.000.000 forint + áfa havi összegben állapították meg, mely 2008. december 31-ig nem volt módosítható, a felperest terhelték a közüzemi díjak is.

A VI.23 pont szerint: „A bérleti jogviszony kezdetétől - a felépítményeket is beleértve - a bérlő a tulajdonos irányítása alatt álló Oktatási-Kulturális és Sport Irodával történő előzetes írásbeli egyeztetés alapján a tulajdonos írásbeli hozzájárulásával saját költségén jogosult új eszközöket beszerezni, illetve a meglévő felépítmények, gépek és eszközök állagát felújítani, fenntartani és az esetleges szükséges újításokat elvégeztetni. Az engedélyhez kötött átépítések, felújítások, javítások, földmunkák engedélyezési terveinek másolata a jelen szerződés részét fogják képezni.”

A VI.24. pont szerint a megjelölt tevékenység folytatásához szükséges felépítmények szokásos karbantartása, hibaelhárításának feladata és költsége a felperest terhelte.

A VI.25. pont szerint a bérlő jogosult volt saját költségén a meglévő növényzet megtartásával 9 db sátorral befedhető tenispályát létesíteni a hozzá tartozó berendezésekkel, az engedélyek megszerzését követően a meglévő épületeket felújíthatta és a meglévő növényzet megtartásával parkosíthatta. A bérlő tudomásul vette, hogy a szakhatósági engedélyek beszerzése az ő kötelezettsége és az illetékes hatóságoknak a tervezett építési munkákra vonatkozó esetleges elutasító határozata a bérleti szerződés egyoldalú felmondására nem jogosítja fel.

Az alperes 2007. december 14-én felperes birtokába adta az ingatlant. A felperes 2008. január 15-én építési engedély és rendeltetés megváltoztatására irányuló engedély kiadása iránt terjesztett elő kérelmet a ... a foglalkoztató épület öltözői és recepció-épületté történő átalakítása érdekében.

A ... a 2008. október 6-án kelt határozatával hatósági hozzájárulásokkal és kikötésekkel (ÁNTSZ, vízügyi felügyelőség, tűzoltó-parancsnokság) engedélyezte a rendeltetéstől eltérő használatot, a nyári tábor tantermeinek, szolgálati lakásának sportcélú és azokat kiszolgáló helyiségekként történő használatát. Az engedélyezési eljárásban a felperes a tulajdonosi hozzájárulást a bérleti szerződéssel igazolta.

A felperes már az engedély kiadása előtt, 2008. nyarán megkezdte az építkezési munkákat és azokat 2009. január 28-án fejezte be, a létesítményt már 2008. december 1-jén megnyitotta. Kialakította a 9 darab sátorral fedett tenispályát, ezenkívül létesített egy röplabdapályát, egy ideiglenes úszómedencét, egy lelátót, ezek utóbbiakhoz alperes előzetes írásbeli engedélyét nem kérte meg. Az ingatlanon lévő épületeket felújította és a sportcéloknak megfelelően átalakította. A felújítás, átalakítás mértékéről alperessel nem egyeztetett, az épületek felújítását, átalakítását helyenként alapokig történő visszabontással valósította meg. A felperes 2008. áprilisáig fizetett bérleti díjat.

A bérleti díj nemfizetése és az építkezés miatt 2008. november 24-én az alperesi önkormányzatnál képviselői interpelláció történt, melyre a jegyző 2008. november 28-án választ adott, arról tájékoztatva a testületet, hogy a bérlő az építkezést 2008. novemberében befejezte, november 30-ával történt meg a létesítmény átadása és megkezdődik a tényleges működés. A bérlő elmaradását azzal indokolta, az építkezés befejezéséig nem lehetett hasznosítani az ingatlant. A tartozás átütetmezésére a bérlő kérelmet terjesztett elő, ehhez a polgármester úgy járult hozzá, hogy 2008. december 15-ig négy havi 2009. január 15-ig további négy havi díjat kell megfizetni.

A jegyző a továbbiakban kitért arra, az ingatlannal kapcsolatban több bejelentés érkezett, emiatt helyszíni vizsgálatot rendelt el, melynek során megállapításra került tényeket felsorolta. A képviselő-testület az ügyet megtárgyalta és bizottság elé utalta.

A tulajdonosi bizottság a 2008. december 16-i ülésén határozatot fogadott el, hogy a polgármester kezdeményezze a bérleti szerződés újratárgyalását, módosítását, a bérleti díj lehetséges emelése, a felépítmény értékének kezelése érdekében, illetve rögzítették, hogy az önkormányzat nem járul hozzá az átépítés felújításként történő értelmezéséhez. Az alperes polgármestere kezdeményezte a bérleti szerződés módosítását, melyre felperes ügyvezetője 2009. január 3-án ajánlatot tett azzal a tartalommal, hogy a szerződés időtartamát 10 évre hosszabbítsák meg, a tulajdonos járuljon hozzá a beruházások bérleti díjba történő beszámításához, a bérelő pedig kötelezettséget vállalna arra, hogy ha a 10 éves időtartamra számított bérleti díj nem kompenzálja a kiadásait, a beszámítással meg nem térült költségeit semmilyen jogcímen nem érvényesíti alperessel szemben. Kijelentette, nem végzett olyan építési munkát, melyre építési engedélyt kellett volna kérnie. Erre nézve a 2009. március 12-i kiállított igazolást csatolta.

A felperes bérleti díjat továbbra sem fizetett, ezért alperes a 2009. június 17-i levelével a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondta, a felperes a felmondás érvényességét vitatta, az ingatlan birtokba adását megtagadta, ezt követően alperes ellene pert indított.

A II. és III. kerületi Bíróság a 2010. március 5-én kelt 3.G.II.24.059/2009/11. számú ítéletével a felmondás érvényességét megállapította és kötelezte a felperest az ingatlan kiürítésére.

A Fővárosi Törvényszék a 2010. október 19-én közzétett határozatával elrendelte a felperes felszámolását.

A felek közt egyeztető tárgyalások folytak a felperes által végzett beruházások megtérítésével kapcsolatban. A képviselő-testület a 237/2011. (VII.15.) számú határozatával a peren kívüli egyezséget jóváhagyta azzal a feltétellel, hogy „a felperes által végzett beruházások ellentételezéseként az önkormányzat 150.000.000 forint kártalanítás megfizetését vállalja úgy, hogy 2011. évben 50.000.000, 2012. évben 100.000.000 forint kerüljön kifizetésre. A felszámolónak garanciát kell vállalnia arra, a hitelezők további igényeket az önkormányzattal szemben nem támasztanak, a felépítmények fennmaradási engedélyt a felszámoló legkésőbb 2011. december 31-ig megszerzi, kötelezettséget vállal a 2011. évi részlet kifizetését követő 15 napon belüli birtokba adásra.” Az egyezségi megállapodás megkötésére a polgármestert hatalmazta fel, azzal, hogy a fennmaradási engedély megszerzéséig kifizetés nem történhet.

Az egyezség aláírására nem került sor, s a képviselő-testület a határozatát a 4. pont kivételével visszavonta. Az ingatlant a felperes 2012. március 9-én adta alperes birtokába, nem adta alperesnek át a sátrakat, a teniszpályákhoz kiépített gépészeti berendezéseket, az ideiglenes jelleggel az ingatlanon elhelyezett úszómedencét, valamint az engedély nélkül épített lelátót. Utóbbi bontását rendelte el a II. kerületi önkormányzat.

A felperes elsődleges keresetében az ingatlan 2/3 arányú tulajdoni hányadára ráépítés jogcímén tulajdonjog szerzésének a megállapítását és a tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése érdekében a földhivatal megkeresését kérte, másodlagosan elszámolás címén alperes kötelezését 270.910.000 forint tőkeösszeg és ennek 2009. július 22. napjától járó kamatai megfizetésére; másodlagos kereseti kérelmével kapcsolatban 140.000.000 forint és járulékai megfizetésére kérte

kötelezni alperest teljesítésre kötelezés címén; harmadlagosan jogalap nélküli gazdagodás jogcímén 270.910.000 forint megfizetésére kérte kötelezni.

Elsődleges keresetét a Ptk. 137.§ (3) bekezdésére alapítottnan a ráépítés jogcímén terjesztette elő, másodlagos keresete a Ptk. 427.§ (1), (3) bekezdése, 484.§, 485.§, 486.§, 79. (1), (3) bekezdésén alapult bérleti szerződésen alapuló elszámolás címén, illetve a Ptk. 205.§, 211.§, 213.§, 300.§-ai megjelölésével peren kívüli megállapodás teljesítése jogcímén terjesztette elő, harmadlagos keresete a Ptk. 361.§-án alapult.

Előadta és részletesen taglalta, hogy milyen beruházásokat végzett a perbeli ingatlanon, állította, alperes a beruházásról tudott, tisztában volt annak volumenével, a költségjegyzéket és a használati mód változásával kapcsolatos dokumentumokat alperes polgármesterének megküldte. képviselő pedig az építkezést folyamatosan figyelemmel kísérte és arról a közgyűlésnek beszámolt. Másodlagosan beruházási költségeinek megtérítését kérte, szükséges kiadásai megtérítését a bérleti szerződésre vonatkozó szabályok alkalmazásával, egyéb költségei megtérítését a megbízás nélküli ügyvitelre vonatkozó szabályok szerint. A szükséges költségeket jogfenntartással 100.000.000 forintban határozta meg, utalt arra, a bérleti szerződés a felperesi beruházások jogi sorsát nem rendezte, tagadta, hogy a beruházás ellenértékéhez a hasznosítás révén hozzájutott. A szükséges és hasznos költségeit alperes által megbízott szakértő véleményére utalással 270.000.000 forintban határozta meg és ebben az összegben jelölte meg azt a vagyoni előnyt is melyhez harmadlagos keresete szerint alperes hozzájutott. Utalt a 237/2011. (VII.15.) számú határozatra, 150.000.000 forintos összegre, illetve az ezzel kapcsolatos alperesi ajánlatra, melyet felperes 2011. végzés szóban, 2012. január 5-én írásban elfogadott. A szerződés az elfogadással azon tartalommal jött létre, hogy alperes 140.000.000 forintot fizet meg három részletben, s az alperes jogosult a fizetési kötelezettségeibe beszámítani felperesi társasággal szemben havi 1.000.000 forint + áfa összegre fennálló „A” kategóriás hitelezői igényét. Ezen megállapodásra figyelemmel adta alperes birtokába az ingatlant 2012. március 9-én, a szerződés létrejött, bár utóbb annak írásba foglalásától az alperes elzárkózott. Eseti döntésekre hivatkozott, vitatta alperes előadását, utalt arra, az alperes az elvégzett beruházásai révén jelentős értékhez jutott hozzá.

Alperes a kereset elutasítását kérte, utalt a bérleti szerződésre, s arra, sem a ráépítés, sem a jogalap nélküli gazdagodás szabályai nem alkalmazhatóak, a 140.000.000 forint megtérítésére vonatkozó megállapodás nem jött létre. A felperes a bérleti szerződésben rögzítettektől eltérően azt meghaladó beruházást végzett, de ezt egyrészt saját kockázatára tette, másrészt jogellenesen. Alperes hozzájárulását nem kérte meg. A beruházása sem szükségszerű, sem hasznos nem volt, a piacot rosszul mérte fel. A beruházás további ráfordítás nélkül nem hasznosítható, a szükséges rekonstrukciós munkákat szakértő 306.000.000 forintra tette, az ingatlan műszakilag leromlott. A felperesi beruházás ellenértéke az ingatlan hasznosítási joga volt, a felperes megtérítési igény nélkül, saját költségére, kockázatára ruházott be, hasznos költségekre semmit sem számolhat el. Alperes lehetőséget adott a szerződés meghosszabbítására, előbérleti, elővásárlási jogot biztosított, a felperes önhibájából következett be, hogy beruházásai nem térültek meg. A felperes tudomásul vette, hogy a költségei megtérítésére nem tarthat igényt, a szerződést így kellett értelmezni. A felek szándéka nem irányult arra, hogy a felperesi beruházással elszámoljanak. Alperes kizárólag abban az egy esetben vállalta a beruházások ellenértékének megtérítését, ha a szerződés a határozott idő letelte előtt alperes érdekkörébe eső okból - a gyermektábor-funkció visszaállítása miatt - szűnik meg.

Vitatta, hogy a beruházásokhoz hozzájárult volna, s azt is, hogy a szerződésben rögzítetteket meghaladó mértékű beruházásról tudott. A felperes nem kért, nem kapott tulajdonosi hozzájárulást a ténylegesen megvalósított építkezéshez, egyes képviselők az ingatlan mellett autóval elhaladtak, látták az építkezést, de ez nem volt minősíthető tudomásra jutásnak és hozzájárulásnak sem. A felperes nem kért engedélyt a tulajdonostól sem, de hatósági engedélyt sem az építkezéshez, a

.....megtévesztésével jutott hozzá ahhoz a levélhez, amelyben az áll, hogy nem volt szükség építési engedélyre a munkákhoz, a ... felé csak felújítási munkákat közölt.

Nem vitatta, hogy a beruházások értéke megtérítéséről folytak tárgyalások, de a feltétel az volt, hogy a felperes igazolja, nem volt bontás és nem végzett építési engedély köteles tevékenységet. A felperes ezt a feltételt nem teljesítette, így kölcsönös, egybehangzó akaratnyilvánításra nem került sor. A megállapodás érvényességéhez képviselő-testületi jóváhagyás is kellett volna, ez nem történt meg.

Az elsőfokú bíróság az eljárás során fogatosította ... és ... tanú meghallgatását.

Az elsőfokú bíróság a 2014. május 7-én kelt 7.G.40.475/2013/35. számú ítéletével a keresetet elutasította, és kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 4.363.720 forint perköltséget, továbbá az államnak külön felhívásra 1.500.000 forint le nem rótt kereseti illetéket.

Az elsőfokú bíróság a határozat indokolásában rögzítette, a felek közt a Ptk. 423.§-a szerinti bérleti szerződés jött létre, majd részletezte, hogy a felperes elsődleges tulajdoni igénye a Ptk. 137.§ (3) bekezdésén alapul, s a bérleti szerződésben a felek akként állapodtak meg, a beruházásokat a bérlő végzi el saját költségén, s a bérleti szerződés megszűnéskor köteles az egész ingatlant a tulajdonos birtokába visszabocsátani. A felek azzal a tartalommal állapodtak meg, hogy a beruházások közös tulajdont nem keletkeztetnek, ráépítéssel az alperes szerez tulajdonjogot, így a felperes tulajdonjogot nem szerezhetett. A bérleti szerződést meghaladóan végzett beruházásokkal kapcsolatban a felperes tulajdonszerzését a Ptk. 137.§ (4) bekezdése zárta ki. A felperes csak előzetes írásbeli alperesi hozzájárulással végezhetett építési munkát, mivel anélkül végezte, a szerződést megszegte, rosszhiszeműen járt el, a saját felróható magatartására pedig a Ptk. 4.§ (4) bekezdése értelmében előnyök szerzése végett nem hivatkozhat. Egyébként annak bizonyítása, hogy alperes hozzájárult a bérleti szerződést meghaladó beruházásokhoz, a felperes kötelezettsége lett volna, alperes írásbeli hozzájáruló nyilatkozatára azonban a felperes nem hivatkozott, ilyet nem is bizonyított, az interpellációval és arra adott válasszal kapcsolatos iratok sem voltak alkalmasak alperes tudomásának és hozzájárulásának bizonyítására. Az interpelláció 2008. november 24-én hangzott el, az építkezés már megvalósult. További okiratok megküldésére is csak később került sor. Nyilvánvalóan, a munka megkezdéséről a felperes az alperest nem tájékoztatta. Ráépítéssel tulajdonjogot csak jóhiszeműen lehetett volna szerezni, a felperes rosszhiszemű volt.

A másodlagos, szerződésen alapuló elszámolás jogcímén előterjesztett keresettel kapcsolatban az elsőfokú bíróság a Ptk. 427.§, 484.§, 485.§, 486.§, 479.§-ai felhívása után kifejtette, a megbízás nélküli ügyvitel szabályai szerint a bérlő beavatkozása akkor tekinthető helyénvalónak, ha az a bérbeadó érdekének, feltehető akaratának megfelelően történik. A peradatok alapján kétséget kizáróan megállapítható, hogy a felperes beavatkozása a bérleti szerződést meghaladó mértékű felújítás, a felperes érdekeit szolgálta, a felperes hosszú távra tervezte az ingatlan használatát, azzal számolt, hogy azt megvásárolhatja és ez motiválta a többletberuházást. A teljesítésre kötelezés kapcsán a Ptk. 205.§, 211.§, 213.§ és 300.§-ai felhívását követően kifejtette, felperes kizárólag azt bizonyította, hogy a felújítási munkák alperes általi megtérítéséről peren kívüli tárgyalások folytak, konszenzus azonban nem jött létre. A felperes a megállapodás létrejöttét két okiratra utalással állította, azaz, a 237/2011. (VII.15.) számú képviselő-testületi határozatra és az általa csatolt megállapodás-tervezetre. A tervezet keletkezése időpontját a felperes nem bizonyította, de az alperesi képviselő-testület határozata nem erre a tervezetre vonatkozott, a két okirat eltérő tartalmú volt. A hivatkozott határozat a polgármestert hatalmazta fel a szerződés megkötésére, azonban alperes polgármestere által aláírt és jóváhagyott egyező tartalmú megállapodásra felperes nem hivatkozott, ilyet nem is bizonyított.

A többi, felperes által hivatkozott irat sem volt alkalmas az ilyen irányú megállapodás létrejöttének bizonyítására, ennek folytán a megtérítésre vonatkozó megállapodás nem jött létre, a teljesítésre kötelezés jogcímen előterjesztett keresetet is el kellett utasítani.

A harmadlagosan előterjesztett kereset a Ptk. 361.§ (1) bekezdésén alapult, ezen szubszidiárius szabály alkalmazására nem kerülhetett sor, mert a felek közt bérleti szerződés volt. A felek a szerződésben a V.19.5. pontban szabályozták a térítési kötelezettséget, a bérleti szerződés 9 darab sátorral fedett tenispályára, a hozzá tartozó berendezésekre, az épületek felújítására és a parkosításra szolt. Ezen beruházások megtérítésére - kizárva a Ptk. 361.§ (1) bekezdése alkalmazását - a bérleti szerződésben meghatározottakon felüli beruházás kapcsán azonban a felek nem rendelkeztek, a felperes beruházása a felújítás, átalakítás fogalomkörét a beszerzett szakvéleményekből megállapíthatóan nem haladta meg még akkor sem, amikor falakat bontott el. A felperes nem állította, hogy ezen beruházásokhoz az alperes hozzájárult volna, s azt sem bizonyította, hogy alperes ezekről tudott. Ezeket a felperes saját kockázatára, a bérleti szerződés meghosszabbításának, illetve az ingatlan megvásárlásának reményében végezte, a megtérülés elmaradása azonban felperes jogellenes magatartásával állt okozati összefüggésben, így nincs jogalap nélküli gazdagodás.

Részletezte az elsőfokú bíróság a felek által felhívott eseti döntésekkel kapcsolatos álláspontját, s a felperes valamennyi jogcímen előterjesztett keresetét elutasította; a Pp. 78.§ (1) bekezdése és a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet alapján döntött a perköltségről, mérsékelve az alperesnek járó ügyvédi munkadíjat.

Az ítélet ellen a felperes fellebbezett. Az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság utasítását kérte a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára.

Az elsőfokú ítélet részletes ismertetése és az általa korábban felhívott valamennyi jogszabály részletezése után előadta, tulajdonjogi igényt nem kíván érvényesíteni, a ráépítéssel kapcsolatos elutasító rendelkezést tudomásul veszi.

Az elszámolási igényével kapcsolatban hivatkozott arra, az ingatlanra fordított szükséges kiadásait az alperes köteles megtéríteni, a megbízás nélküli ügyvitel szabályai szerint tart igényt a hasznos költségek megtérítésére, illetve a jogalap nélküli gazdagodásra vonatkozó szabályok szerint. Az ingatlanra fordított szükséges kiadásai mértékét 100.000.000 forintban, míg a hasznos kiadásait 170.910.000 forintban határozta meg. Kérte igazságügyi szakértő kirendelését. Állította, a beruházás megfelelt alperes érdekeinek, alperes szándéka is az volt, hogy az ingatlant tenisz- és sportcentrumként hasznosítja a jogviszony megszűnése után. Alperesi oldalon vagyoni előny jelentkezett, mely a beruházási értékkel, 270.910.000 forinttal azonos, a Ptk. alperes érdekeinek és feltehető akaratanak megfelelő magatartása esetében tekinti a beavatkozást helyén valónak. Alperes a beruházás folyamatáról, volumenéről tudomással bírt, érdeke, akarata a sportlétesítmény létrehozásával egybeesett. A felperesi magatartás helyénvaló beavatkozás volt, erre nézve tanúbizonyítást indítványozott, az elsőfokú bíróság azonban csak két tanút hallgatott meg, ezáltal eljárásjogi szabálysértést valósított meg, mely hatályon kívül helyezést eredményezhet. Mellőzte a felperesi ügyvezető meghallgatását is a Törvényszék. Hivatkozott a II. kerületi Önkormányzat VI.1270-9/2008. számú határozatára s az önkormányzati ülésekről készült dokumentumokra. A birtokba adást követően alperes nem gondoskodott az állagmegóváról, a terület ezért van elhanyagolt állapotban. A jogalap nélküli gazdagodás tekintetében indokolt lett volna további bizonyítás lefolytatása. A megállapodás teljesítése kapcsán utalt arra, a felek közt létrejött megállapodás szerint 140.000.000 forint megfizetését alperes vállalta, alperes közgyűlési határozatokat is hozott az összeg elkülönítéséről, az egyezség megkötéséről, a felperesi elfogadás alapján a felek közt a megállapodás létrejött. A megállapodás 5. pontja, mint érvényességi feltétel nem értelmezhető, képviselő-testületi jóváhagyás hiányában a polgármester tartozik felelősséggel a testület felé. A megállapodás 5. pontja tehát nem jelenti azt, hogy a szerződés nem jött létre. Az

ajánlat alperes által meghatalmazott ügyvédtől származott, a felperes állította, hogy az ajánlatot elfogadta, 2012. január 12-én már írásban hívta fel alperest a megállapodás aláírására. Ezzel ellentétes volt az elsőfokú bíróság ebben a körben megállapított tényállása. Az építési engedély köteles tevékenység végzése kapcsán a ... nyilatkozatára hivatkozott. Egyebekben az időmúlás miatt már bontási, illetve bírságfizetési kötelezésre sem kerülhet sor. A 445/2012. (XI.8.) számú határozattal vonta vissza alperesi képviselő-testület a 2011. július 15-i határozata 1-3. pontjait, a megállapodás tervezetben foglalt feltételek egyébként teljesültek, az alperes fizetési kötelezettsége beállt. A szerződés érvényes létrejöttéhez nem volt szükség a képviselő-testület jóváhagyására, a szerződés létrejött. A megállapodás kapcsán tanúk meghallgatására ugyancsak nem került sor, a további bizonyítás mellőzését az elsőfokú bíróság nem indokolta.

Kúriai határozatra hivatkozva a felperes utalt arra, önmagában a felek közti szerződéses kapcsolat nem zárja ki a jogalap nélküli gazdagodás szabályai alkalmazhatóságát, ugyanakkor a bérleti szerződés által nem rendezett kérdéseket illetően a beruházás jogviszonyt meghaladó részére nem is vonatkozhattak a bérleti szerződés rendelkezései. Karbantartáson és hibaelhárításon túlmenő költségekre, azok elszámolására, illetve az értéknövelő hatás elszámolására a bérleti szerződés nem tért ki, maga alperes sem értelmezte úgy a szerződést, hogy a felperes megtérítési igénye kizárt lenne. A szerződés módosítására, illetve joglemondásra nem került sor, a felek nem zárták ki a felperes beruházásokkal kapcsolatos igénye megtérítését, de egyéb igényét sem, azaz költségek, elmaradt hasznok megfizetését. A felek szerződéses szándékára vonatkozó bizonyítás is elmaradt, az elsőfokú bíróság mellőzött olyan tanúbizonyítást, amelyet korábban elrendelt, az ítélet egyebekben hiányos, nem kellően indokolt, az elsőfokú bíróság a tájékoztatási kötelezettségnek sem tett eleget.

Alperesi fellebbezési ellenkérelemre a felperes válasziratot terjesztett elő, fenntartva a fellebbezésében írtakat, utalva az elsőfokú bíróság eljárási szabálysértéseire, a bizonyítási indítványai indokolás nélküli mellőzésére. Utóbbi körben előadta, a felperesnek három ügyvezetője volt a felszámolást megelőzően, ... volt a kulcsfontosságú személy és csak ... meghallgatására került sor, lényeges körülmények körében ..., illetve ... meghallgatása szükséges lett volna. A bizonyítás a felek szerződési szándékát illetően elmaradt, a beruházások tekintetében sem vizsgálta az elsőfokú bíróság a jogalap nélküli gazdagodást, a felperes az építkezés jogszerűségét nem utólag próbálta igazolni. Az e körben indítványozott ..., illetve Szél Attila meghallgatása is elmaradt. Az elszámolás körében a szükséges kiadások megtérítését a felperes mindenképpen igényelheti, ha a beavatkozás nem volt helyénvaló, a jogalap nélküli gazdagodás akkor is vizsgálható. Egyebekben az alperes érdeke is, feltehető akarata is a sportcentrum létrejöttére irányult, az építkezés ellen az alperes nem tiltakozott. Ellentmondásos és iratellenes ebben a körben az elsőfokú ítélet. Legkésőbb 2008. december 3-án alperes tudomást szerzett az építkezésről, az ellen nem tiltakozott, a képviselő-testületben napirendre került a téma, de nem bontásról, illetve építési hatósági eljárásról, hanem az elszámolásról szólt. A jogalap nélküli gazdagodás vizsgálatának elvetése a Ptk. 486.§ (3) bekezdésébe ütközött. Az elsőfokú bíróság a felek közti, peren kívüli megállapodást a beruházások elszámolására vonatkozóan indokolás, kioktatás nélkül utasította el, a megállapodás létrehozó felperesi előadást nem fogadta el.

A tervezetekre, illetve az azokban szereplő feltételekre vonatkozóan előadta, a ... a hatályos építésrendészeti jogszabályok értelmében már nem rendelhet el bontást. Az elszámolásra vonatkozó ajánlat a felek részéről kölcsönösen elfogadásra került. A beruházással kapcsolatban annak bérleti szerződésen történő túlmutatását illetően is iratellenes az elsőfokú ítélet, arra nem lehet a bérleti szerződést alkalmazni, így nem megalapozott azon alperesi hivatkozás, hogy a bérleti szerződés rendezi a sportcentrum kialakítása kapcsán felmerülő elszámolási kérdéseket. A felek egy esetet szabályoztak a bérleti szerződésben, melynek bekövetkeztekor a felperes megtérítési igénnyel léphet fel, azonban ez nem jelenti - kifejezett joglemondó nyilatkozat hiányában - azt, hogy egyébként ne

érvényesíthetne elszámolási igényt. Ebben a körben sem folytatott le bizonyítást az elsőfokú bíróság. A felperes gazdálkodása, felszámolása nincs összefüggésben a jelen perrel.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes perköltségben marasztalását indítványozta. Utalt arra, a felperes részletezte az elsőfokú ítéletet, illetve anyagi jogszabályokat jelölt meg, noha eljárási szabálysértések miatt kért hatályon kívül helyezést. Valótlanok az eljárási szabálysértésekre vonatkozó felperesi hivatkozások, az elsőfokú bíróság nem figyelmeztetés nélkül rekesztette be a tárgyalást, az megtörtént, ezt a jegyzőkönyv rögzítette. Az elsőfokú bíróság ügyvezetőt meghallgatta. Az ítélet, illetve a tárgyalási jegyzőkönyv tartalmazza, hogy a bíróság kiket hallgatott meg.

A szerződéskötési akarat nem volt a kereset tárgya, a szerződés értelmezésével kapcsolatosan tanúkat meghallgatni a felperes nem kért. A felperes által csatolt bérleti szerződés alapján a jogviszony tartalma bizonyított. A bíróság szabadon felhasználhatta a felek előadásait, lehetősége volt a már elrendelt bizonyítást mellőzni. A felperes által meghallgatni kért tanúk vallomásai alperes álláspontját támasztották alá, a felperes az építkezés jogszerűségét utólag próbálta igazolni. Az eljárási szabályok megsértésére vonatkozó felperesi előadás aaptalan. Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a tenispálya céljára történő hasznosítás volt a felek célja, a bérleti szerződés alapján a felperes nem számíthatta be a beruházásokat. Az engedély nélküli beruházások részben értelmetlenek is voltak, ezek a felperes felszámolásához vezettek. Rosszhiszemű a felperes hivatkozása a funkcióváltással kapcsolatos 1270/2008. számú határozatra, ugyanis a funkcióváltás nem helyettesíthette azon tulajdonosi hozzájárulásokat, melyek az építkezésre vonatkoztak. Alperes részletezte korábbi előkészítő iratában azon jogszabályokat, melyeket felperesnek be kellett volna tartani, utalt az ügyben eljáró osztályvezető elleni büntetőügyre is. A felek közt volt megállapodást célzó tárgyalás, tervezetek is készültek, alperes ezek bizonyítékként történő felhasználását kizárta, illetve kéri azok mellőzését. A felperes szóbeli elfogadásra hivatkozott, de annak dátumát sem jelölte meg, egyébként a megállapodást mindkét félnek alá kellett volna írnia, ez nem történt meg, a tervezetben foglalt feltételek sem teljesültek. A felperes az aláírást sürgető nyilatkozatokat küldött, azonban a megállapodás nem jött létre, mivel alperes nem fogadta el és nem írta alá az ajánlatot. A tárgyalások során egyébként több tervezet is készült. Helyesen foglalt állást az elsőfokú bíróság a bérleti szerződés tartalmát és a jogalap nélküli gazdagodás iránti igény megalapozatlanságát tekintve is. Az egyetlen megtérítésre irányadó esetet a bérleti szerződés 19/5. pontja szabályozta, a III.9. pont kizárta a felperesi igényt. Utalt arra is, a felperes tőke nélkül, átgondolatlanul végzett beruházásokat, ez vezetett a felszámolásához, az ellene bejelentett hitelezői igények mértéke több, mint 200.000.000 forint.

A fellebbezés az alábbiakra tekintettel megalapozatlan:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezés, illetve a fellebbezési ellenkérelem korlátai között vizsgálta, s a Pp. 253.§ (3) bekezdése alkalmazásával - az elsőfokú ítéletnek a felperes által nem fellebbezett, a ráépítéssel történő tulajdonszerzés iránti kereset elutasítására vonatkozó - rendelkezését nem érintette, míg a fellebbezett rendelkezéseit helybenhagyta az alábbiakra figyelemmel:

A felperesi fellebbezés az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére irányult eljárási szabálysértésekre hivatkozással.

A Pp. 252.§ (2) bekezdése értelmében a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezési (csatlakozó fellebbezési) kérelem, illetőleg a fellebbezési ellenkérelem korlátaira tekintet nélkül - végzéssel hatályon kívül helyezheti, és az elsőfokú bíróságot a per újabb

tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasíthatja, ha az elsőfokú eljárás lényeges szabályainak megsértése miatt szükséges a tárgyalás megismétlése, illetőleg kiegészítése.

A felperes az eljárási szabálysértésekre történő hivatkozás mellett csupán ténybelileg utalt a tényállás felderítetlenségére - ez a Pp. 252.§ (3) bekezdésének felelne meg -, illetve az ítélet megváltoztatását nem kérte, bár lényegileg a fellebbezésében fenntartotta - a ráépítésre vonatkozó kereseti kérelem kivételével - az előterjesztett kereseti kérelmeit.

A felperes által megjelölt eljárási szabálysértések körében a Fővárosi Ítéltábla utal arra, az elsőfokú bíróság - a felperes által megjelölt körben - nem valósított meg eljárási szabálysértést, illetve az nem olyan súlyú, hogy az ítélet hatályon kívül helyezésére alapot adna.

Az elsőfokú bíróság a Pp. 206.§ (1) bekezdésének megfelelően a rendelkezésre álló bizonyítékok okszerű mérlegelésével helyesen állapította meg a tényállást és lényegében helytállóak voltak levont jogi következtetései is, azokkal a Fővárosi Ítéltábla egyetértett. Az elsőfokú bíróság nem sértett eljárási szabályt, amikor a már elrendelt bizonyítást mellőzte, mivel a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján úgy értékelte, hogy a tényállás kellően felderített. Ebben a körben a Fővárosi Ítéltábla utal arra, a bérleti szerződés, illetve a számos egyéb, írásbeli dokumentum rendelkezésre állt, a szerződés tartalmát illetően nem volt szükséges további tanú meghallgatás, jogkérdések eldöntésénél pedig a tanúbizonyítás eleve nem bírhat relevanciával. A tájékoztatási kötelezettségének az elsőfokú bíróság lényegében eleget tett, nem indokolta ugyan kellően a további bizonyítás mellőzését, azonban ezen hiányosság nem olyan súlyú, mely miatt az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését a Fővárosi Ítéltábla indokoltnak látta volna; egyebekben az elsőfokú bíróság a Pp. 221.§ (1) bekezdésében írt indokolási kötelezettségének eleget tett.

A fellebbezés anyagi jogi részét illetően a jelen ügyre alkalmazandó 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 423.§-a értelmében az alperes, mint bérbeadó köteles volt a perbeli bérleményt időlegesen a bérelő használatába adni, a bérelő pedig bért fizetni, s a bérelő a dolgot a rendeltetésének és a szerződésnek megfelelően használhatta.

A felperes által végzett beruházásokkal kapcsolatban a Ptk. 427.§ (3) bekezdése alapján a bérelő a dologra fordított szükséges kiadásainak megtérítését követelheti; egyéb költségeinek megtérítésére a megbízás nélküli ügyvitel szabályai szerint tarthat igényt.

A 486.§ (3) bekezdése szerint, ha a megbízás nélküli ügyvivő beavatkozása nem volt helyénvaló, díjazást nem követelhet, költségeinek megtérítését csak a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint követelheti és felelős mindazért a kárért, amely beavatkozása nélkül nem következhetett volna be.

Ebben a körben az elsőfokú bíróság helyesen utalt arra, a bérelő beavatkozása csak akkor lett volna helyénvaló, ha az a bérbeadó érdekének és feltehető akaratának megfelelően történik, a jelen esetben azonban a bérleti szerződést jóval meghaladó mértékű beruházás nem alperes, hanem a felperes érdekeinek szolgálatában történt. A felperes hosszú távra az ingatlan további bérletének, illetve megvásárlásának reményében végzett a bérleti szerződés kereteit jóval meghaladó beruházásokat, melyekhez alperestől hozzájárulást nem kért és nem kapott.

A Ptk. 200.§ (1) bekezdése értelmében a felek által kötött bérleti szerződés VI.23., 24. és 25. pontjai szerint a felperes saját költségén csak a bérleti szerződésben rögzített 9 darab sátorral befedhető tenispálya és a hozzá tartozó berendezések létesítésére, a meglévő épületek felújítására és a

meglévő növényzet megtartásával történő parkosításra volt jogosult - előzetes írásbeli egyeztetés alapján és a tulajdonos írásbeli hozzájárulásával.

A felperes csak a bérleti szerződés 19.5. pontja értelmében tarthatott igényt kártalanításra, ráfordításai és elmaradt hasznai kifizetésére, azaz akkor, ha az alperes a bérleti szerződés aláírását követően annak fennállása alatt a tulajdonosi jogokat gyakorló testület erre vonatkozó külön döntése miatt arra kényszerül, hogy bérbe adott területen ismét visszaállítsa a napközis táborozást, egyéb oktatási, óvodai tevékenységet.

Nem helytálló tehát azon felperesi értelmezés, mely szerint a felperes lényegében minden - alperesi hozzájárulás nélkül - a területen végzett beruházása megtérítését igényelhetné. A felperes saját kockázatára, saját hosszabb távú elképzelései érdekében végzett a bérleti szerződés kereteit jóval meghaladó beruházást, annak megtérülése pedig a bérleti szerződés határozott idő előtti megszűnése, alperes jogszerű felmondása folytán nem következett be.

Össességében az elsőfokú bíróság valamennyi előterjesztett jogcímen helytállóan utasította el a keresetet.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A Pp. 78.§ (1) bekezdése és a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (5) és (6) bekezdése alapján kötelezte a felperest az alperes javára mérsékelt összegű ügyvédi munkadíj, mint másodfokú perköltség, illetve az állam külön felhívására az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illeték megfizetésére.

Budapest, 2015. május 13. napján

Dr. Molnár József s. k.
a tanács elnöke
előadó bíró

Dr. Rutkai Éva s. k.
bíró

. Pullai Ágnes s. k.
bíró

A kiadmány hitelül:

Gesztesi Diana
tisztviselő