

Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
Pfv.V.21.367/2015/9. szám

A Kúria, az előbb dr. Orsós Ügyvédi Iroda (ügyintéző ügyvéd: dr. Orsós Ferenc), majd a dr. Gál András István ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Bihary Balassa & Társai Ügyvédi Iroda (ügyintéző ügyvéd: dr. Bihary Tibor) által képviselt alperes ellen jogalap nélküli gazdagodás megfizetése iránt a Zalaegerszegi Törvényszék előtt 4.G.40.085/2014. számon megindított perében a Pécsi Ítéltábla Gf.IV.40.006/2015/4. számú, 2015. március 25. napján meghozott jogerős ítélete ellen a felperes 2015. szeptember 29. napján Pfv.21.367/2015/5. sorszám alatt előterjesztett felülvizsgálati kérelme folytán tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 200.000 (kétszázezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget, valamint térítsen meg az államnak felhívásra 3.500.000 (hárommillió-ötszázezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket. Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s:

A felperes a Zalaegerszegi Törvényszékhez 2014. szeptember 18. napján benyújtott pontosított keresetében kérte az alperes kötelezését 60.000.000 Ft tőke és az után 2014. március 6. napjától járó törvényes mértékű kamat és perköltsége megfizetésére jogalap nélküli gazdagodás jogcímén. Előadta, hogy a felek között 1992-ben jött létre bérleti szerződés, melyben az alperes, mint bérbeadó a bérlő részére bérbe adta gyógyüdülőjében a 2 eladótérből, raktár helyiségből, továbbá személyzeti és nyilvános WC-ből álló 70 m² alapterületű helyiségeket. A bérleti jogviszony időtartama 1993. december 31. napjáig tartott, mely bérleti szerződést a felek minden évben meghosszabbították. 1994. április 20. napján módosították ismételten a szerződést, melyben a korábban bérbe vett 70 m² alapterületű helyiségekhez további 60 m² alapterületű kerthelyiséget vett bérbe. A bérleti díjat megemelték, főidényben 65.000 Ft + áfa, elő- és utóidényben 50.000 Ft + áfa bérleti díjat

állapították meg. A bérleti szerződés határozott időre, 1995. december 31. napjáig szól. 1998. december 20-án ismételten módosították a bérleti szerződést, amelynek során az eddig igénybe vett 130 m² területű bérleményhez további területeket vett bérbe, éttermi és cukrászati, vendéglátóipari tevékenység folytatására. A szerződés 8. pontjában határozatlan idejű szerződésben állapodtak meg, s módosították a bérleti díjat. A bérbe vett ingatlanon a bérleti jogviszony megkezdésétől folyamatosan beruházásokat végzett, melyekhez a bérbeadó engedélyét megkérte, s az építési munkákat saját költségén végezte el. A beruházási munkái ismeretében 2005. január 4-én kezdeményezte a bérleti szerződés módosítását akként, hogy a bérleti időt határozott időtartamra, 25 évre határozzák meg, s módosítsák a bérleti díjat főidényben bruttó 372.812 Ft/hó, elő- és utóidényben 215.407 Ft/hó összegre. Előadta, hogy a beruházási értékeinek megállapítására 2007. június 19-én szakvéleményt készíttetett, mely az általa elvégzett beruházások értékét, a gyógyszálló forgalmi értéke alapján annak 6,7 %-ban állapította meg. Hivatkozott arra, hogy az alperes a 2007. december 13. napján kelt levelében az értéknövelő beruházások jogalapját nem vitatta, annak mértékét vitatta és azt 5,9 %-ban jelölte meg. Az alperes a 2014. március 6. napján kelt levelével a bérleti jogviszonyt 2014. szeptember 30. napjával felmondta, s a felmondásban jelezte, hogy az értéknövelő beruházások tárgyában elszámolási kötelezettsége van.

Előadta, hogy a beruházásai ellenértékének megállapítására előzetes bizonyítási iránti kérelmet terjesztett elő, amely a Keszthelyi Járásbíróság előtt Gpk.50.083/2014. szám alatt van folyamatban.

Az alperes kérte a kereset elutasítását és a felperes perköltség fizetésére kötelezését. Hivatkozott a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) helyiségekre irányadó 15. § (1) bekezdésére, amely 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. Előadta, hogy a felek között az építési beruházásokhoz történő hozzájárulások megadásakor megállapodás jött létre arra nézve, hogy az átalakítás költségeit a felperes viseli. A felperes, mint bérlő kérte a bérbeadó hozzájárulását az egyes átalakításokhoz, a felperes ezeket megadta, azzal, hogy arra az alperes költségén kerülhet sor. Csatolta a felperes leveleit a hozzájárulások kéréséről, valamint az alperes ezekre adott válaszait, melyben a hozzájárulást megadta azzal, hogy azt a felperes költségén kell elvégezni. Álláspontja szerint ezek a beruházások kizárólag a felperes, mint bérlő üzleti érdekét és bevételeinek növekedését célozták. Vitatta a 60.000.000 Ft összezszerűségét, tekintettel arra, hogy a felperes nem bizonyította a beruházásainak értékét. Hivatkozott arra is, hogy amennyiben a felperes követelhetné a

beruházások megtérítését, úgy követeléseai elévültek. Megjegyezte, hogy 1992. decemberében és 1994. április 20. napján az alperes, valamint bérlő között jött létre a bérleti szerződés, így az 1993. és 1997. évi beruházásokra a felperes nem is tarthat alappal igényt. Álláspontja szerint a felperesi beruházások gazdagodást alperesnél nem okoztak. A felperesi beruházások – így különösen a 2006-os beruházás – az alperesi szálloda szempontjából kifejezetten zavaró és értékcsökkentő volt.

A Zalaegerszegi Törvényszék a 2014. november 3. napján kelt 4.G.40.085/2014/9. számú ítéletével a felperes keresetét elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 762.000 Ft perköltséget.

Megállapította, hogy az alperes vitatta, hogy a felek között létrejött olyan megállapodás, amely szerint felmondás esetén a felperes igényt tarthat beruházásai megtérítésére, sőt azt állította, hogy a felperes kimondottan annak tudatában hajtotta azokat végre, hogy a költségek őt terhelik. A 2014. november 3. napján megtartott tárgyaláson – a felperes üzletvezetője – elismerte, hogy a felek között nem jött létre olyan megállapodás, amely szerint amennyiben a bérleti szerződés megszűnik, akkor a beruházásai értékét a

felperes megkaphatja. Az elismerő nyilatkozat miatt az ügyben bizonyítást nem kellett lefolytatni.

Az Ltv. 15. § (1) bekezdése, a 36. § (1) bekezdése és a 37. §-a alapján kialakult bírósági gyakorlat teljesen egyöntetű abban, hogy a bérlő a bérleményre fordított kiadásai megtérítését csak akkor követelheti, ha a felek erre irányuló megállapodást kötnek. Megállapodás hiányában a bérlő beruházásai ellenértékére nem tarthat igényt sem jogalap nélküli gazdagodás, sem a ráépítés szabályai szerint. E körben hivatkozott a Legfelsőbb Bíróság Pfv.IX.26.872/2001/8. számú, a Pécsi Ítéltábla Gf.IV.30.110/2004/5. számú, a Fővárosi Ítéltábla Gf.XVI.40.362/2006/3. számú, a Debreceni Ítéltábla Gf.4.30.385/2007/4. számú, a Győri Ítéltábla Pf.I.20.172/2008/4. számú, a BDT. 2008.1810. és a BDT.2010.268. számú eseti döntéseire. Megállapította, hogy a bérleti jogviszonyban kizárólag a felek egyező szerződéses akarata lehet a beruházások elszámolásának alapja. A felek a szerződésüket utoljára 1998. december 20. napján módosították és foglalták egységes szerkezetbe. Ezt követően közöttük szerződésmódosítás nem jött létre, csupán tárgyaltak a felperes módosítási ajánlatáról. Szerződésük 3. pontjában ugyanakkor kikötötték, hogy a felperesnek a bérleményt a szerződés megszűnésekor az átadás-átvételi leltár szerinti állapotban kell visszaadni, bármilyen térítés nélkül, azaz a felperes beruházásai megtérítésére nem tarthatott igényt. Ugyanezt támasztja alá az is, hogy az alperes a beruházásokhoz minden alkalommal azzal járult hozzá, hogy annak költségei a felperest terhelik. A költségviselésről való alperesi álláspont tehát a felperes számára

világos volt. A felek között megállapodás sem a beruházások elvégzése előtt, sem azt követően nem jött létre, csak az állapítható meg, hogy az elszámolás lehetőségéről egymással tárgyaltak, de ez eredményre nem vezetett.

A felperes fellebbezése folytán eljáró Pécsi Ítéltábla a 2015. március 25. napján kelt Gf.IV.40.006/2015/4. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 381.000 Ft másodfokú perköltséget. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az állami adóhatóság felhívására 2.500.000 Ft feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást pontosította azzal, hogy az alperes 1992. decemberében bérlőkkel kötött bérleti szerződést a perbeli ingatlanra, majd 1994. április 20. napján az alperes, valamint bérlők között jött létre bérleti szerződés a perbeli ingatlanra vonatkozóan. Megállapította, hogy ezen 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 munkáira, az 1999. évi étterem építési munkáira és a 2006. évi meglévő ruházati üzletek terasz lefedésének átépítési és vendéglő fogyasztó terének átépítési munkáira hivatkozott.

A pontosított tényállás szerint 1993. és 1997. évben nem a felperesi gazdasági társaság volt a bérlemény bérlője, a magánszemély bérlők beruházására pedig a felperes nem alapíthat megtérítési igényt. Az 1993. és 1997. évi beruházásokból eredő igényérvényesítést a bérleti szerződések egyébként is egyértelműen kizárják. Az 1992. decemberében létrejött bérleti szerződés 12. pontja, míg az 1994. április 20. napján megkötött szerződés 11. pontja értelmében a bérleti szerződés lejártával a bérlők a bérleményt az átvételkor, illetőleg a rendeltetésszerű használatnak megfelelő állapotban, bármilyen térítés és cserehelyiségek igénye nélkül voltak kötelesek visszaszolgáltatni a bérbeadónak. Egyetértett a másodfokú bíróság azzal, hogy az 1999. és a 2006. évben végzett beruházásokkal kapcsolatos megtérítési igényre az Ltv. rendelkezéseit kell alkalmazni, mivel a felperes átalakítást, korszerűsítést végzett. Az Ltv. 15. §-ához 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 a felek megállapodtak, mely szerint a költségek a bérlőt terhelik. A megállapodás tényét igazolja, hogy a 2006. évi ideiglenes téliesített terület átépítési munkáihoz az

alperes 2006. március 8. napján úgy járult hozzá, hogy a munkákat a felperes saját költségén végezheti el. A 2014. május 6. napján felvett emlékeztetőben a 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 megállapodást módosítsák, 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 nincs alakszerűségi előírás, az szóban, írásban, ráutaló magatartással is 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. A felek magatartása kifejezi a megegyezést a szerződés lényeges pontjaiban. A perbeli esetben a 21099-2/1999. számú építési engedély alapján az alperes az étterem átalakításához hozzájárult, az átalakítás költségeit viselte és 2005. évig 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 a tartozását elismerte. A tartozás-elismerés a másik félhez intézett írásbeli nyilatkozattal történik egyoldalú, címzett írásba foglalt nyilatkozat, amelyben a kötelezett a jogosult felé fennálló kötelezettségét elismeri. A fél jognyilatkozatához a tartozáselismerés következményei csak akkor fűződhetnek, ha a tartozás elismerése magyarázatot nem igénylő módon kifejezetten és félreérthetetlenül történik. A 2014. március hó 6. napján kelt felmondás e feltételeknek nem felelt meg, kizárólag azt tartalmazta, 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, összekszerűsésre pedig egyáltalán nem nyilatkozott, csak egyeztetést kezdeményezett.

A felperes a jogerős ítélet ellen benyújtott felülvizsgálati kérelmében kérte a jogerős ítélet helyett a jogszabályoknak megfelelő új határozat hozatalát és a kereseti kérelemnek történő helyt adást. Másodlagosan kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése mellett az első-, vagy a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára történő utasítását.

Hivatkozott arra, hogy az első-, és a másodfokú bíróság abból indult ki, hogy a felek között a bérlet tárgyát képező területre nézve az Ltv. szerinti helyiségbérlet jött létre. Előadta, hogy maga az Ltv. nem tartalmazza a helyiség definícióját, így abból nem derül ki, hogy mi értendő az alatt. Az Országos Településrendezési és Építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (OTÉK) 1. számú mellékletének 48. pontja szerint helyiség a rendeltetésének megfelelően épületszerkezettel minden irányból körülhatárolt, járófelülettel rendelkező tér, a beépítetlen tetőtér kivételével. Erre figyelemmel az általa az alperestől bérlet terület nem minősül helyiségnek, így arra Lakástörvény nem alkalmazható. Hivatkozott arra is, hogy az általa elvégzett építési beruházások műszaki tartalmuknál fogva nem minősülnek a Lakástörvény 15.§ (1) bekezdés és a 37. § alá tartozó ún. átalakítási korszerűsítési munkálatoknak, ezért a jogszabályhely jogszabálysértő módon került alkalmazásra. Az általa végzett rendkívül nagy értékű építési engedélyköteles beruházások túlmutatnak az átalakításon, korszerűsítésen. Az eljáró bíróságoknak részletesebb bizonyítást kellett volna lefolytatniuk a beruházások elvégzésére vonatkozó megállapodások tartalmának felderítése céljából, amelyet jogsértő módon elmulasztottak. Álláspontja szerint arra vonatkozóan jött létre megállapodás a felek között, hogy a felperes az alperes ingatlanán építhet. A felek csak abban állapodtak meg, hogy az akkor aktuális kivitelezési költséget felperes viseli, nem pedig abban, hogy a beruházás értékének megtérítését a felperes később ne követelhesse. Erre a körülményre vonatkozóan az eljáró bíróságnak bizonyítást kellett volna lefolytatniuk, amit jogszabálysértő módon elmulasztottak.

Hivatkozott a Kúria Pfv.VIII.22.143/2009/4. számú eseti döntésben foglaltakra, melyre figyelemmel a felperes jogalap nélküli gazdagodás jogcímén igényt tarthat beruházása értékének megtérítésére.

Jogszabálysértő az a következtetés, mely szerint a felek a korábban létrejött szerződés kikötését kiterjesztően értelmezték volna a még fenn nem álló épületre, helyiségre. Azt, hogy az épület létrehozására irányuló megállapodást is ez alá értelmeznék a felek, kizárt, mert erre nem történt utalás. A felperes 2006. március 4-én nem bérlőként fordult az alpereshez, az alperes 2006. március 8-án pedig nem bérbe adóként tett jognyilatkozatot, ezért vizsgálni kellett volna ezen nyilatkozatokat, hogy hoznak-e létre új szerződést, ha igen, az módosítja-e a bérleti szerződést, avagy egy

másik jogviszonyt is létrehoz. Az eljárás bíróságok tehát lényeges tényállításokat nem vettek figyelembe, ennek indokát sem adták meg. Nem vették figyelembe azt sem, hogy az alperes jogi képviselője a perbeli fellépése előtt elismerte, hogy elszámolási, megtérítési kötelezettsége áll fenn vele szemben, majd később módosította az álláspontját.

A felülvizsgálati kérelem szerint a jogerős ítélet sérti a az Ltv. 15.§ (1) bekezdését, a 37. §-át, a Ptk. 207. § (3) bekezdését a 361. §-át és a Pp. 206. § (1) bekezdését.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében kérte a jogerős ítélet hatályában fenntartását és a felperes felülvizsgálati eljárási költségben marasztalását.

Hivatkozott arra hogy a perbeli szerződés aláírásakor hatályos Ltv. 2. számú mellékletének 12. pontja rögzítette, hogy mi minősül nem lakás céljára szolgáló helyiségnek. Jelenleg ezt a meghatározást az Ltv. 91/A. § 12. pontja rögzíti, erre figyelemmel a perbeli szerződésre az Ltv. rendelkezései az irányadóak. Az Ltv. 37.§-a mellett a 15. § (1) bekezdése tartalmazza az átalakítás esetén alkalmazandó szabályokat. A hivatkozott rendelkezés nem tartalmaz olyan korlátozást, hogy azok nem lehetnek építési engedély köteles munkálatok. A felperes által hivatkozott átalakítások az Ltv. hatálya alá esnek. Az átalakítások fogalmába tartozik az az eset is, ha az átalakítással új építészeti kialakítás jön létre. A perben az alperes okiratokkal bizonyította, hogy a felek között minden alkalommal létrejött megállapodás arra nézve hogy az alperes az átalakításhoz hozzájárul, de olyan módon, hogy annak költségeit minden esetben a felperes viseli. Ezzel szemben a bizonyítás a felperest terhelte. A bérleti szerződés 11. pontja szerint a felperes a bérleményt bármilyen térítés igénye nélkül köteles bérbeadónak visszaszolgáltatni. A felperes ügyvezetője a tárgyaláson elismerte, hogy nem jött létre a felek között olyan megállapodás amely szerint ha bérleti szerződés megszűnik akkor a beruházási értéket a felperes megkaphatja. Az alperes igazolta, hogy a felek szándéka az volt hogy bérleti szerződés megszűnésekor a bérlőnek nem lehet térítési igénye. Egyébiránt a bérleményben elvégzett valamennyi átalakítás a felperes üzleti érdekét szolgálta, annak minden előnyét a felperes élvezte.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Pp. 270. §-ának (2) bekezdése szerint jogerős ítélet felülvizsgálatát jogszabálysértésre hivatkozással lehet kérni. A Pp. 73/A. § (1) bekezdés a) pontja szerint a Kúria előtti felülvizsgálati eljárásban a felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél számára a jogi képviselet kötelező, ezért a Kúria érdemben kizárólag a jogi képviselő által benyújtott felülvizsgálati kérelemmel foglalkozhatott.

Nem osztja a Kúria a felperesnek az építési szabályokra történő hivatkozását, mely szerint az általa bérelt terület nem minősül helyiségnek. A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) felek szerződéskötésének időpontjában - 1998. december 20. napján - hatályos 2. számú melléklet 12. pontja értelmében nem lakás céljára szolgáló helyiség az, amely kizárólag ipari, építőipari, mezőgazdasági, vízgazdálkodási, kereskedelmi, tárolási, szolgáltatási, igazgatási, honvédelmi, rendészeti, művelődési, oktatási, kutatási, egészségügyi, szociális, jóléti és más gazdasági célra szolgál.

A Kúria álláspontja szerint a felperes által bérbe vett területen bérbeadásra alkalmas helyiségcsoport állt, melyre vonatkozóan a felek között bérleti jogviszony jött létre, melyre az Ltv. rendelkezései alkalmazandók. A felperes sem az első-, sem a másodfokú eljárásban nem tette vitássá ezt, erre első alkalommal a felülvizsgálati kérelmében hivatkozott. A felülvizsgálati eljárásban nem hozható fel olyan új állítás, ami korábban az eljárásban nem szerepelt. A jogerős ítélet csak a per tárgyát érintő körben vizsgálható felül, csak olyan kérdésben támadható, amely az első- és másodfokú eljárásnak is tárgya volt (Pfv.III.21533/2014/5., BH1998.288., BH2001.222., BH1995.163. és BH2001.172.).

Az Ltv. 15.§ (1) bekezdése, a 36. § (1) bekezdése és a 37.§-ai alapján a bérlő által nem vitatottan elvégzett beruházásoknak kétféle minősítése lehet: ha létrejött a felek között megállapodás, akkor az abban foglaltak szerint, ha nem jött létre megállapodás, úgy az Ltv. és a Ptk. szabályai szerint tarthat igényt költségei megtérítésére. Tényként megállapítható, hogy az alperes hozzájárult a beruházások elvégzéséhez azzal, hogy azt a felperes a saját költségén elvégezheti. A felek között a bérleti jogviszonyon túlmutató, az felperesi beruházások jogi sorsát rendező megállapodás nem jött létre. Ennek tényét a felperes ügyvezetője is elismerte. Az alperes hozzájáruló nyilatkozata nem értelmezhető úgy, hogy a későbbiekben majd elszámolásra tarthat igényt a felperes. Az első-, és másodfokú bíróság helyesen állapította meg azt, hogy a felek közötti megállapodás hiányában nincs lehetőség a beruházással előállt értékelkedés ellenértékének megtérítésére. A bérleti szerződés 3. pontja szerint a bérlő a bérleti szerződés megszűnésekor „ugyanilyen állapotban” köteles a bérleményt a bérbeadónak visszaadni. A felek ezen megállapodása is akként értelmezhető, hogy a felperesnek a bérleti jogviszonyból eredő minden térítési igényét kizárták.

A felperes az értékelkedés ellenértékére a jogalap nélkül gazdagodás szabályai szerint sem tarthat igényt. A jogalap nélküli gazdagodáson alapuló megtérítési kötelezettség a jogcím hiányán

alapul, alkalmazására csakis abban az esetben kerülhet sor, amennyiben a felek között nem áll fenn egyéb kötelmi jogi, szerződéses jogviszony. A felek közötti bérleti jogviszony fennállása kizárja a jogalap nélküli gazdagodás szabályainak alkalmazását.

A felperesnek a szerződés 3. pontjában foglalt rendelkezése, és az alperesi hozzájárulások tartalma ismeretében elvégzett beruházásai a saját érdekét szolgálták, a helyiségek átalakítása az üzleti kockázatába tartozó döntés volt, mely kockázatvállalás következményeit nem háríthatja át az alperesre.

Maradéktalanul osztja a Kúria az első-, és másodfokú bíróság jogi álláspontját a felperes által hivatkozott alperesi „tartozáselismerés” vonatkozásában.

Mivel a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okokból nem volt jogszabálysértő, azt a Kúria a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles megtéríteni az alperes felülvizsgálati költségét, melyet a bíróság a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja, (5) és (6) bekezdései alapján mérsékelt összegben állapított meg. A felperes pervesztessége okán viselni tartozik az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986 (VI.26.) IM rendelet 13.§ (29 bekezdésére figyelemmel).

Budapest, 2016. március 9. napján

Dr. Molnár Ambrus s.k. a tanács elnöke Dr. Tokaji Fruzsina s.k.
előadó bíró Dr. Szűcs József s.k. bíró

A kiadmány hitelélül:

tisztviselő