

A Fővárosi Ítéletábra dr. Szűcs Imre Zoltán ügyvéd által felperesnek a Kozeschnik és Társa Ügyvédi Iroda által képviselt alperes ellen bérleti szerződésből eredő elszámolás és jogalap nélküli gazdagodás megtérítése iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2015. december 2. napján kelt 7.G.40.231/2013/52. számú ítélete ellen a felperes és az alperes által benyújtott fellebbezések folytán indult másodfokú eljárásában meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit helybenhagyja azzal a kiegészítéssel, hogy kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 810.000 (nyolcszáztízezer) forint feljegyzett kereseti illetéket, míg a fennmaradó 90.000 (kilencvenezer) forint kereseti és a 900.000 (kilencszázezer) forint viszontkereseti illetéket az állam viseli.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 200.000 (kétszázezer) forint + áfa ügyvédi munkadíjból álló másodfokú eljárási költséget, továbbá külön felhívásra az állam javára 1.411.600 (egymillió-négyszáztizenegyezer-hatszáz) forint le nem rótt fellebbezési illetéket, míg a 176.100 (százhetvenhatezer-száz) forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes módosított keresetében 19.846.690 forint és ezen összegnek 2011. május 25. napjától a kifizetés napjáig járó, a Ptk. 301/A. § (2) bekezdése szerinti késedelmi kamatai és perköltség megfizetésére kérte az alperest kötelezni. Keresete alapjául a II.rendű felperes neve és az alperes közötti bérleti szerződésből eredő elszámolást jelölte meg, amely követelést engedményezés útján szerezte meg a bérlőtől. A bérleti jogviszony megszűnését követően a jogelőd bérlő által megépített faház és csónakleeresztő bekerülési értékének megfelelő összeg megfizetését igényelte, részben a bérleti szerződés rendelkezései, részben a régi Ptk. 361. § (1) bekezdése, a jogalap nélküli gazdagodás szabályai alapján.

Az alperes a kereset elutasítását kérte, egyidejűleg viszontkeresetet és beszámítási kifogást terjesztett elő. Viszontkeresete a felperes és a II.rendű felperes neve bérlő közötti 2009. január 12. napján kelt engedményezési szerződés érvénytelenségének megállapítására irányult, amelyet arra alapított, hogy az engedményezési szerződés a régi Ptk. 227. § (2) bekezdése szerint lehetetlen szolgáltatásra irányul, ezért semmis. Érvei szerint a bérlő a bérbeadó engedélye nélkül épített faházat, ezért ebből eredően elszámolási igénye nem keletkezhett. Másrészt arra hivatkozott, hogy az engedményezési szerződés megkötésének időpontjában még létre sem jött követelés érvényesen

nem engedményezhető. Az engedményezési szerződés érvénytelen amiatt is, hogy a kikötött ellenérték feltűnően aránytalan. Beszámítási kifogásként 3.810.260 forint összegben a gázrendszer helyreállításához szükséges költségeket, valamint 625.000 forintban a faházak karbantartásának és felújításának elmulasztása miatti állagromlásból eredő, a hiányosságok pótlásával felmerülő költségeket érvényesítette kártérítés címén.

Az elsőfokú bíróság ítéletében kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 2.201.550 forintot és ezen összegnek 2011. május 25. napjától a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat 7 %-kal növelt összegű kamatát. Ezt meghaladóan a felperes keresetét, valamint az alperes viszontkeresetét elutasította és kimondta, hogy mindegyik fél viseli a saját költségét.

A megállapított tényállás szerint a felperes jogelődje a ... Utazási Ingatlanforgalmazó és Beruházó Zrt. mint bérlő és az alperes mint bérbeadó között 2006. május 24. napján bérleti szerződés jött létre az alperes tulajdonában álló Sz..., ... sziget ...66., ...67., ...68. és ...69. hrsz. alatt nyilvántartott faházak üdülőterületnek a szerződés mellékletében meghatározott részére. A bérlő a területet ingatlanforgalmi, turisztikai hasznosítás céljából vette bérbe, egyidejűleg vállalta, hogy az alperes részére 450 vendégéjszakát biztosít. A szerződés 4. pontjában megállapodtak abban, hogy a bérlő a bérbe vett területen meglévő faházakat saját költségére teljes körűen, külsőleg és belsőleg felújítja, valamint kapacitásnövelés céljából újabb faházak üzembe helyezését vállalja és saját költségére elvégzi a terület parkosítását, egységesebb arculatának kialakítását. Rögzítették, hogy az e szerint megvalósított felújításról, bővítésről, parkosításról annak elkészültét követően közösen felmérési naplót, illetőleg jegyzőkönyvet vesznek fel, amely alapját képezi a 18. pontban rögzítettek szerinti megtérítési igénynek. A szerződést 5 éves határozott időtartamra kötötték azzal, hogy az az utolsó negyedévben írásban meghosszabbítható. A bérleti szerződés megszűnésekor a bérlő rendezett és megfelelő állapotban vállalta visszaadni az alperes számára a bérleményt. A bérlet időtartama alatt albérletbe adásra csak a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával volt jogosult. A szerződés 15. pontja szerint bármilyen, a földdel tartós kapcsolatban álló, nem ideiglenes jellegű engedélyeztetéshez kötött építmény létrehozásához az alperes képviselő-testületének mint tulajdonosnak írásbeli határozat formájában kiadott engedélye volt szükséges. Amennyiben a bérbeadó hozzájárulását adja a tartós felépítmény elhelyezéséhez, illetve az ideiglenes építmények esetén is - ellenkező megállapodás hiányában - a bérlő viseli valamenyi, azzal kapcsolatosan felmerülő költséget.

A szerződés 18. pontjában megállapodtak abban, hogy amennyiben a szerződés az 5 éves határozott időtartam előtt megszűnik, a bérlő jogosult - a közösen felvett jegyzőkönyvben rögzített - felújítások számlával igazolt költségeinek bérbeadó részéről történő - a szerződés fennállásának időtartamához viszonyított - arányos megtérítésére. A költségek, illetőleg a megtérítési igény tekintetében felmerülő vita esetén a felek közösen elfogadott független szakértő bevonásával döntenek. Az 5 éves határozott időtartam leteltét követő megszűnés esetén a bérlő a felújítási költségek megtérítésére nem tarthat igényt. A 19. pont szerint a szerződés megszűnésekor az alperes mint tulajdonos engedélyével létrehozott tartós, engedélyeztetéshez kötött építmények értékének elszámolására, illetve megtérítésére vonatkozóan a képviselő-testületnek a konkrét beruházást engedélyező előzetes, egyedi határozatai az irányadók.

A bérlő az alperes hozzájárulásával a Sz..., ... sziget ...66. hrsz. alatti ingatlanon hétvégi házat épített, amely két, egyenként 60,28 m² alapterületű üdülőegységből állt. A faház építéséhez - az alperes hozzájárulására figyelemmel - a ... Város Polgármesteri Hivatal Jegyzője adott ki építési engedélyt. A faházzal egyidejűleg az ingatlanon egy csónakleeresztő is létesült. Az építési engedély szerinti kivitelezési költség 14.394.070 forint + áfa összeg volt, a csónakleeresztő bekerülési költsége pedig 1.233.245 forint + áfa. A felperes és a II.rendű felperes neve bérlő között 2009. január 12. napján létrejött engedményezési szerződés szerint a II.rendű felperes neve a bérleti

szerződésből eredő, a bérlemény területén megvalósított felépítmény elszámolásából eredő alperessel szembeni követelését a felperesre engedményezte.

A 2009. december 8. napján kelt, a felperes és a II.rendű felperes neve bérlő között létrejött adásvételi szerződés szerint a bérlő értékesítette felperesnek a bérleti jogot 250.000 forint ellenkérték fejében, valamint rögzítették, hogy a bérleményben megvalósított fejlesztések, értéknövekmények tulajdonjoga a felperest illeti meg. A felperes mint engedményes 2011. április 27. napján kelt levelében tájékoztatta az alperest az engedményezési szerződés megkötéséről és egyidejűleg tájékoztatást is adott az üdülőtelepen történt felújításokról, parkosításról és a faház létesítéséről. Jelezte, hogy az engedményezési szerződés alapján a tartós felépítmények értékének elszámolása és megfizetése iránt 20.384.500 forint igénnyel lép fel. Az önkormányzat a bérleti jog átruházására vonatkozó adásvételi szerződést nem fogadta el, az álláspontja szerint érvénytelen, ugyanakkor a bérlői elszámolási jogosultságok átadására vonatkozó engedményezésről szóló értesítést tudomásul vette. A képviselő-testület 2011-ben hozott határozatával a felperesnek a üdülővel kapcsolatos költségei megtérítésére irányuló igényét elutasította.

A bérleti szerződés 2011. május 24. napján megszűnt, a felperes részéről az ingatlan átadására 2011. május 28. napján került sor. A bérlemény birtokba adásakor a felek jegyzőkönyvet vettek fel, amelyben az egyes épületek és ingatlanok állapotát, az épületekben található hiányosságokat egyenként rögzítették.

A II.rendű felperes neve-vel szemben 2010. november 25-én felszámolási eljárás indult, melynek eredményeként 2012. szeptember 6. napjával a társaságot a cégnyilvántartásból törölték. A felperes és a II.rendű felperes neve felszámolója a 2011. június 9. napján, majd 2012. április 24-én kelt megállapodással az engedményezési szerződést megerősítette és részben módosította.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét és az alperes beszámítási kifogását részben találta megalapozottnak. Az ítélet jogi indokolásában rögzítette, hogy a felperes jogelődje és az alperes között a régi Ptk. 423. §-a szerinti bérleti szerződés jött létre, amelynek 13. pontja alapján a bérlő csak az alperes előzetes írásbeli hozzájárulásával volt jogosult az ingatlant albérletbe adni, így a bérleti jog adásvételére vonatkozó, 2009. december 8. napján a felperes és jogelődje között létrejött adásvételi szerződés az alperessel szemben hatálytalan, így a megállapodásban foglaltak nem kötik.

Az elsőfokú bíróság elsőként a régi Ptk. 328. §-ának és 329. §-ának rendelkezéseire figyelemmel a felperes és a II.rendű felperes neve közötti engedményezési szerződés érvényességét vizsgálta, azt, hogy a felperes perbeli legitimációval rendelkezik-e. Az alperes hivatkozásával szemben arra a következtetésre jutott a bérleti szerződés 19. pontjából és azon tényből, hogy az építési engedélyhez az alperes hozzájárult, hogy a szerződés alapján a bérlőnek igénye keletkezett a tartós engedélyeztetéshez kötött építmények értékének elszámolására. Ez az igény a bérleti szerződés aláírásának időpontjában létrejött, mértéke csak a bérleti szerződés lejártakor vált megállapíthatóvá, így a szerződésben egy már létrejött követelés engedményezésére, átruházására került sor. Az a tény, hogy annak pontos értéke csak később vált megállapíthatóvá, az engedményezési szerződés érvényességét nem érintette. Az engedményezési szerződésben, illetve a módosításában rögzített vételár feltűnő értékaránytalansága körében a régi Ptk. 201. § (2) bekezdése alapján megállapította, hogy a megtámadásra az alperes - mivel nem volt szerződéstköttő fél - nem jogosult, másrészt nem jelölte meg, hogy az számára milyen sérelmet okozott. Erre figyelemmel az engedményezési szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló viszontkereseti kérelmet elutasította és megállapította, hogy az érvényes, az ebből eredő igényeket a perben a felperes mint a bérlő jogutódja a bérleti szerződés alapján érvényesítheti az alperessel szemben, ezért a jogalap nélküli gazdagodásra mint szubszidiárius jogcímre igényét nem alapíthatja. Az elszámolási igényre a bérlő és az alperes között létrejött bérleti szerződés rendelkezései az irányadóak. A szerződés 19. pontja tartalmaz erre irányutatót, amelynek szövegéből az olvasható ki, hogy a szerződés megszűnésekor az alperes engedélyével létrehozott, tartós, engedélyeztetéshez kötött építmények

értékének elszámolására, illetőleg megtérítésére vonatkozóan a képviselő-testület konkrét beruházást engedélyező előzetes egyedi határozatai az irányadóak. A szerződés e rendelkezésének értelmezéséből az következik, hogy a szerződést kötő felek célja az volt, hogy a szerződés megszűnésekor a bérlo által létrehozott tartós és engedélyezettetéshez kötött építmények esetében azok értékének elszámolására a bérlo igényt tarthat. A képviselő-testületnek a konkrét beruházást engedélyező előzetes határozata nem áll rendelkezésre, de tény, hogy az ingatlanon a bérlo egy két helyiségből álló faházat létesített. A forgalmi érték meghatározására ingatlanforgalmi szakértőt rendelt ki, aki a faház bekerülési és forgalmi értékét egyaránt megállapította. A kettő között jelentős különbség van, amelyet az ingatlan fekvése és az indokol, hogy a faház létesítése olyan jelentős költségekkel jár, amely a forgalmi értékében nem mutatkozik meg. A felperes azonban nem jelölt meg olyan jogcímet, ami alapján a beruházás kivitelezési költségére tarthatna igényt, a szerződés rendelkezéseiből következően pedig csak az engedéllyel létesített építmények értékét követelheti, ilyen engedélye pedig kizárólag a faházra volt, a csónakleeresztőre nem. Utalt arra is, hogy sem a szerződés szerint, sem a jogalap nélküli gazdagodás esetén nem lehetne az elszámolás alapja a tényleges kivitelezési költség. A szakértői vélemény elfogadásával a faház forgalmi értékét 2.269.350 forintban határozta meg, amelynek megfizetésére az alperest kötelezte.

Az alperes beszámítási kifogása körében is szakértői bizonyítást rendelt el, aki megállapította a helyszíni szemle alapján, hogy nem felel meg a valóságnak, hogy a gázberendezések leszerelésre kerültek, mivel a fűtőtestek és a gázszolgáltatáshoz szükséges egyéb berendezések a mérőóra kivételével az épületben voltak felszerelve. A mérőóra pótlásának költsége pedig mindössze 67.700 forintban állapítható meg, így a beszámítási kifogás csak e körben alapos. Az elsőfokú bíróság szakértői bizonyítást az állagromlással összefüggésben is lefolytatott. A szakértő feladata a rendes elhasználódáson túl a karbantartás elmaradásával összefüggésben keletkező értékcsökkenés mértékének a megállapítása volt. A szakértő azonban szakértői eszközökkel az átadás-átvételi állapot teljes körű dokumentálásának hiányára és az eltelt hosszabb időre tekintettel ezt megállapítani nem tudta. Az alperes által becsatolt fényképfelvételek egy része nem meghatározható időpontban készült, azokból az ingatlan tényleges műszaki állapotára, esetleges felújítási, karbantartási szükségleteire nem lehetett következtetéseket levonni. Mivel a bérlemény átadáskori és visszavételi állapotának tényszerű bizonyítására nem került sor, az szakértői eszközökkel sem volt megállapítható, és a meghallgatott tanúk vallomása sem adott kellő információt, ezért a bizonyítatlanság jogkövetkezményét alkalmazta és az alperes beszámítási kifogását e körben elutasította. Az alperes alapos kifogásának beszámításával meghatározott, a felperes jogelődje által létesített faházak forgalmi értékének megfizetésére kötelezte az alperest, és az ingatlan birtokba adásától kezdődően marasztalta a régi Ptk. 301/A. § (2) bekezdése szerinti késedelmi kamatokban. A pervesztesség/pernyertettség arányát 50-50 %-ban állapította meg az alperes alaptalan viszontkereseti kérelmére és a kis részben alapos beszámítási kifogására, továbbá a felperes nagyobb részben sikertelen kereseti kérelmére figyelemmel.

Az ítélettel szemben mind a felperes, mind az alperes fellebbezést terjesztett elő.

A felperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását és az alperes kereset szerinti marasztalását kérte.

A fellebbezés indokolásában kiemelte, hogy az alperes érdemi ellenkérelmében a kereset összecszerűségét csak általános jelleggel vitatta, pontos indokok megjelölése nélkül, a bérleti szerződés egyetlen pontjára sem hivatkozott. Védekezése e körben a képviselő-testületi határozat hiányára tekintettel arra vonatkozott, hogy a felperesnek semmilyen elszámolási igénye nem lehet sem a kivitelezés költségei, sem a gazdagodás megtérítése körében. A perben a bíróság tájékoztatására tekintettel bizonyította, hogy a bérelt üdülőterületen a jogelődje milyen beruházásokat végzett, melynek tényét alperes nem vitatta. A jogalap nélküli gazdagodás

szabályaival kapcsolatos ítéleti indokolás körében arra hivatkozott, hogy a bíróság nincs kötve a felperes által megjelölt jogcímhez, amennyiben az előadott tények valónak bizonyulnak és a kereseti követelést megalapozzák, a jogcím helytelen megjelölése nem eredményezheti a kereset elutasítását. Ennek ellenére egyetértett azzal, hogy a bérleti szerződésből eredő igényt érvényesíthet. Támadta a bérleti szerződés 19. pontjának bíróság általi értelmezését, mivel a szerződés 4., 18. és 19. pontjai együttes értelmezéséből tévesen jutott arra a következtetésre, hogy a felek között nem jött létre olyan megállapodás, amely alapján a jogelődje által létesített faházak kivitelezési költségére igényt tarthatna, és a bérleti szerződés rendelkezéseiből nem következik a kivitelezési költségekre vonatkozó elszámolás lehetősége. A 4. és 18. pont kapcsán utalt arra, hogy a bérleti szerződés fogalmi szinten a felújítási, parkosítási költségek és a faházak üzembehelyezési költségei között tesz különbséget úgy, hogy ezen költségeknek a megtérítésére eltérő szabályokat állapít meg. A 18. pontban a bérlőnek a felújítási költségekre való megtérítési igényét zárták ki, ez azonban a faházak üzembehelyezésének költségeire nem vonatkozik, tehát a 18. pontban nem rendelkeztek arról, hogy az 5 éves határozott időtartam leteltét követő megszűnés esetén az üzembehelyezés bekerülési költségei megtérítésére a bérlő ne tarthatna igényt. A törvényszék által elfogadott forgalmi érték kifejezést nem használták, ez a fogalom nem volt része a szerződésnek. A szerződéses rendelkezések együttes és logikai értelmezéséből az vezethető le, hogy a bérlő az 5 éves határozott időtartam leteltét követő megszűnés esetén nem a forgalmi érték megtérítésére, hanem a bérleti szerződés fogalomrendszerét használva, a faházak üzembehelyezési költségei megtérítésére tarthat igényt, amit a kirendelt szakértő 18.280.469 forintban határozott meg. Nincs ellentétben ez a szerződés 19. pontjával, amely az értékek elszámolása kifejezést használja, mert a kirendelt szakértő által meghatározott nettó pótlási (bekerülési) költség az elszámolás alapja. Hiányolta az ítélet indokolását a csónakleeresztő 1.566.221 forint összegű kivitelezési költségeire vonatkozóan. A bérleti szerződés 19. pontja kapcsán - amely az alperes képviselő-testületének a konkrét beruházást engedélyező előzetes egyedi határozatát rögzíti irányadóként - hivatkozott a régi Ptk. 277. § (4) és (5) bekezdésére, 4. § (1) és (4) bekezdésére, valamint 5. § (1) és (2) bekezdésére. Álláspontja szerint, amennyiben az alperesnél valóban nem létezik a képviselő-testület konkrét beruházást engedélyező előzetes egyedi határozata, akkor a beruházásról mindvégig tudó, ahhoz a faház tekintetében körokirattal igazoltan hozzájáruló, az építmény felépítése után azt évekig és ma is használó alperes egyrészt a fent hivatkozott jogszabályi rendelkezésekkel ellentétesen járt el, másrészt a perben saját felróható magatartására kíván előnyök szerzése végett hivatkozni.

Az alperes a fellebbezésében elsődlegesen kérte annak részbeni megváltoztatásával a kereset elutasítását, ennek hiányában, kizárólag a kifogásolt részében az ítélet hatályon kívül helyezését. Fenntartotta azt a jogi álláspontját, hogy a felperes az engedményezési szerződés és módosításai érvénytelenségére tekintettel perbeli legitimációval nem rendelkezik. A régi Ptk. engedményezési szerződés megkötésekor hatályos szabályai kizárólag a követelés engedményezését tették lehetővé, a jogok engedményezését nem, ezért a jogosultság engedményezése semmis. A még létre sem jött követelés mint érvénytelenségi ok vonatkozásában az elsőfokú eljárásban előadott álláspontját tartotta fenn. Azt emelte ki, hogy az ítélet is tényként hivatkozott arra, hogy az alperesi képviselő-testület nem adott hozzájárulást a bérlő építkezéséhez, így a szerződés 19. pontjának egyértelmű rendelkezése ellenére az előzetes tulajdonosi engedély nélküli építkezéshez semmilyen elszámolási jogosultság vagy követelés nem kapcsolódhat. Nem vitatta, hogy a felperes nem követelheti a faház bekerülési, kivitelezési költségeit, hogy a csónakleeresztő nem rendelkezett engedéllyel, ezért azzal összefüggésben megtérítésnek nincs helye, és nem vitatta a faház 2.269.350 forintos forgalmi értékét. Ezekben a kérdésekben kifejezetten nem kérte az ítélet felülvizsgálatát. Vitatta ugyanakkor a beszámítási igénye elutasítását, mivel e körben további szakértői bizonyításra lett volna szükség, amit indítványozott. Indokai kifejtése nélkül támadta az ítéletnek a pernyertesség/pervesztesség arányára vonatkozó 50-50 %-os megállapítását.

A fellebbezési ellenkérelmében mindkét fél a fellebbezésében előadott álláspontját és érveit tartotta fenn.

A fellebbezések az alperes viszontkeresetét elutasító ítéleti rendelkezést nem érintették, így az a Pp. 228. § (4) bekezdése értelmében jogerőre emelkedett.

A fellebbezések nem alaposak.

Az alperes a fellebbezésével támadott részben az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését is indítványozta arra hivatkozással, hogy a beszámítási kifogása körében további szakértői bizonyítás lefolytatására lett volna szükség, amely indítványát a bíróság indokolatlanul elutasította. Az ítélet tábla elsődlegesen ezen hatályon kívül helyezésre irányuló kérelmet vizsgálta, mert annak megalapozottsága az érdemi felülvizsgálatot kizárná. E körben megállapította, hogy az elsőfokú bíróság helyesen járt el, amikor a további szakértői bizonyítást mellőzte, mert az ehhez szükséges tényállás nem állt rendelkezésre. Az alperes nem bizonyította, hogy a bérlemény a bérlő általi birtokba vétele és a visszaadása időpontjában milyen állapotban volt. Nem álltak ezért rendelkezésre olyan tények és összehasonlító adatok, amelyekből az üdülőtelep és az ott található faházak műszaki állapota, továbbá az az alperesi állítás, hogy a visszaadáskori állapot a bérlő karbantartási kötelezettségének elmulasztásával összefüggésben alakult ki tényszerűen megállapítható lett volna. A szakértői bizonyítás nem lehet alkalmas arra, hogy a felek által előadni elmulasztott tényeket helyettesítse, mivel a szakértő csak az egykori és a visszaadáskori műszaki állapot ismeretében tud megállapítást tenni szakértői módszerekkel. Az alperes által a gázrendszerrel kapcsolatosan előadottakat e körben a szakértői bizonyítás tényszerűen sem igazolta vissza, a szakértő az alperes által állított hiányosságokat a helyszíni szemle során nem tapasztalta. A fentiek alapján további szakértői bizonyítás sem lehet alkalmas arra, hogy az alperes beszámítási kifogását igazolja, így bizonyítás lefolytatása érdekében a Pp. 252. § (3) bekezdése értelmében nem volt indokolt a hatályon kívül helyezés, ezért az ítélet tábla érdemben vizsgálta az elsőfokú ítéletet.

Az elsőfokú bíróság által megállapított, az érdemi döntéshez szükséges tényállás helyes, az ítélet tábla az érdemi döntéssel egyetértett, annak jogi indokait nagyobb részben osztotta az alábbi szerint.

Az elsőfokú ítélet is utalt arra, hogy alperes az elsőfokú eljárás során tett nyilatkozataiban és beadványaiban is részben ellentmondásosan nyilatkozott a tekintetben, hogy a felperes és a II. rendű felperes neve „f.a.” közötti engedményezési szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt viszontkeresetet terjeszt elő, vagy azt beszámítási kifogásként érvényesíti, avagy a keresettel szemben érdemi védekezése körében hivatkozik rá. A 2014. február 7-én kelt beadványában azonban az engedményezési szerződés és módosítása érvénytelenségének megállapítása iránti kérelmét egyértelműen a Pp. 147. §-ára hivatkozással viszontkeresetként adta elő, és a tárgyalás berekesztését megelőző utolsó tárgyaláson (51. jkv. 6. oldal) is egyértelműen viszontkeresetként jelölte meg ezen igényét. Az elsőfokú bíróság ennek megfelelően bírálta el a követelést, amit az alperes a fellebbezésében maga sem tett vitássá. Akként nyilatkozott, hogy a viszontkereset elutasító ítéleti döntéssel szemben fellebbezéssel nem él, ezért az jogerőre emelkedett.

Az alperes ugyanakkor a másodfokú eljárásban is hivatkozott a keresettel, illetve a felperesi fellebbezéssel szemben az érvénytelenségre. E körben az ítélet tábla arra mutat rá, hogy kialakult és egységes a bírói gyakorlat abban, hogy az engedményezési szerződés esetleges érvénytelensége az

engedményezési szerződés alanyainak jogviszonyára hathat ki, az érvénytelenség jogkövetkezményeit a közöttük fennálló jogviszonyban lehet levonni, az a régi Ptk. 328. § (4) bekezdése értelmében az adós fizetési kötelezettségét nem befolyásolja (EBH2003. 868). A Kúria a BH2015. 157. szám alatt közzétett eseti döntésében kimondta, hogy a kötelezett a vele szemben fennálló követelést érintő engedményezési szerződés érvénytelenségének a megállapítását csak speciális körülmények fennállása esetén követelheti. A határozat indokolásában visszautalt a fenti EBH-ban foglaltakra, továbbá kifejtette, hogy a régi Ptk. 234. § (1) bekezdése és a 2/2010. (VI. 28.) PK vélemény 10. pontja alapján a kötelezett a vele szemben fennálló követelést érintő engedményezési szerződés érvényességének vitatására csak akkor jogosult, ha olyan speciális körülmény áll fenn, amelynél fogva a kötelezett számára nem lényegtelen, hogy az eredeti jogosult vagy az engedményes javára kell a teljesítést eszközölnie.

Az érvénytelenségi perekben felmerülő egyes eljárásjogi kérdésekről szóló 2/2010. (VI. 28.) PK vélemény 10. a) pontja értelmében a szerződést kötő feleken kívül álló harmadik személy a szerződés semmissége iránt indíthat ugyan pert, de ebben az esetben a perbeli legitimációja csak akkor állapítható meg, ha a védendő jogi érdekének fennállását igazolja. Az indokolásból kitűnően ilyenkor nem elegendő az érdekeltség bizonyítása, hanem részéről védendő jogi érdeknek kell fennállnia az ügyben.

A bérleti jogviszonyból eredő elszámolási igénnyel szemben a felperes és az engedményes közötti szerződés érvénytelenségére a védendő jogi érdekét alátámasztó speciális körülmény hiányában az alperes eredményesen nem hivatkozhatott. Ettől függetlenül megállapítható, hogy az érvelése nem is volt megalapozott.

A bérlő mint eredeti jogosult engedményező és a felperes mint engedményes közötti 2009. január 12-én kelt engedményezési szerződésből, majd a 2012. április 24. napján kelt engedményezési szerződésmódosítás 2. pontjából is egyértelműen kitűnően az engedményező a bérleti szerződésből eredő, a bérelt ingatlanon a bérleti szerződéssel érintett építmények értékének, továbbá gazdagodásának ellenértékét engedményezte a felperesre. Az alperes állításával ellentétben így nem jogosultság, hanem a vele szembeni követelés került átruházásra. Téves az alperes azon hivatkozása is, hogy a létre sem jött követelés engedményezése érvénytelenséget eredményez. A bírói gyakorlat és a jogirodalom is egyaránt elismeri a jövőbeli követelések engedményezését, amelyet analógia útján alátámaszt a jövőbeli követelésen alapított zálogjog intézménye, valamint az a tény, hogy a bírói gyakorlat elismeri a nem az eladó tulajdonában lévő, vagy a szerződéskötéskor még nem is létező dolog adásvételére kötött szerződést. Az ilyen jövőbeli követelések engedményezése esetén a követelés annak létrejöttékor minden további jogi aktus nélkül átszáll az engedményesre.

Az elsőfokú bíróság a kereseti kérelem tekintetében helyesen hivatkozott arra, hogy a felperes jogelődje és az alperes közötti 2006. május 24. napján kelt bérleti szerződés rendelkezéseiből kellett kiindulni, amelyet helyesen értelmezett. Megalapozottan jutott arra a következtetésre, hogy a felperes a szerződés 19. pontja alapján a bérbeadó mint tulajdonos engedélyével létrehozott, tartós, engedélyezettetéshez kötött építmény értékének elszámolására jogosult, amely nem a tényleges beruházási költségek elszámolását jelenti. A fellebbezésben is foglaltakra tekintettel rámutat az ítéletábra, hogy a bérleti szerződés 4. és 18., valamint 15. és 19. pontjai alapján a felek megállapodása a bérlői beruházások tekintetében meghatározható, a felek akarata egyértelműen arra terjedt ki, hogy a bérlő által saját költségére elvégzett parkosítást, illetve a faházak külső-belső felújítást, továbbá a kapacitásnövelés céljából üzembehelyezett újabb faházak elszámolását az 5 éves határozott időtartam előtti megszűnés esetén rendezzék. A 18. pontban kifejezetten a

felújítások számlával igazolt költségének - visszautalva az 5. pontban írtakra - a szerződés fennállásának időtartamához viszonyított arányos megtérítését határozták meg. Egyértelműen rögzítették, hogy az 5 éves határozott időtartam leteltét követő megszűnéskor a bérlő a felújítási költségek megtérítésére nem tarthat igényt. A szerződés e rendelkezésének utolsó mondatában tehát az 5 éves határozott időtartamot követően a bérlő által elvégzett felújítások költségének megtérítését egyértelműen kizárták. Ehhez képest a szerződés 15. és 19. pontjában a bérlő által a tulajdonos írásbeli határozat formájában kiadott engedélyével létesített, a földdel tartós kapcsolatban álló építmény létrehozásával összefüggésben úgy állapodtak meg, hogy a felmerülő valamennyi költséget a bérlő köteles ugyan viselni, de - a 19. pont egyértelmű rendelkezése szerint - a bérlő az így létrehozott építmény értékének elszámolására, illetve megtérítésére jogosult. E megállapodás nyilvánvalóan arra tekintettel jött létre ezzel a tartalommal, mert a bérleti jogviszony megszűnéskor a bérlő a földdel tartós kapcsolatban álló, nem ideiglenes jellegű építményeket nem tudja elvinni, így az a bérbeadó tulajdonába kerül. Elszámolás nélkül a jogalap nélküli gazdagodás esete állna fenn, szemben a 4. és 18. pont szerinti felújításokkal, amely az 5 éves időtartam alatt a bérlő számára az üzemeltetés során megtérül. A 19. pontban ezért a felek az elszámolást erre az esetre egyértelműen akként rendezték, hogy a bérlő az engedéllyel épült építmény értékének a megtérítésére, és nem a tényleges beruházási költségek elszámolására jogosult.

Az előzetes tulajdonosi hozzájárulás meglétét az elsőfokú bíróság ítéletében tényként állapította meg, mivel ezt a felperes keresetleveléhez F/3. alatt csatolt, a ... Város Polgármesteri Hivatal Jegyzője 7824/2006. szám alatt hozott, 2006. október 4-én kelt határozatának rendelkező része egyértelműen tartalmazza. A felperes ekként közokirattal, hatósági határozattal igazolta az alperes önkormányzatának hozzájárulását, mely határozatról az alperes mint az ingatlannal rendelkezni jogosult tulajdonos az okiratból kitűnően maga is értesült. Az okirattal szemben az alperes nem tudta bizonyítani a hozzájárulásának, engedélyének a hiányát. A ... Polgármesteri Hivatal Jegyzőjének 2011. június 14. napján írt levele nem alkalmas a felperes által csatolt közokiratba foglalt tények valóságának a Pp. 195. § (1) és (6) bekezdése szerinti megdöntésére. Önmagában az a körülmény, hogy a képviselő-testületnek a konkrét beruházást engedélyező előzetes, egyedi határozata nem áll rendelkezésre, nem alkalmas a felperes által csatolt közokirat tartalmának a megdöntésére. Az elsőfokú eljárásban tanúként meghallgatott polgármester vallomásából pedig egyértelműen kitűnt, hogy az alperes részéről tudomással bírtak az építkezésről.

Mindez a csónakleeresztő tekintetében nem állapítható meg. A felperes e körben nem terjesztett elő olyan bizonyítékot sem, amely igazolta volna az alperes előzetes hozzájárulását, mivel a 7/Nov/5. alatt csatolt létesítési engedélyre vonatkozó hatósági határozat önmagában a tulajdonosi hozzájárulás tényét nem támasztja alá. A felperes fellebbezése ezért a faház bekerülési költségének megtérítésére vonatkozóan nem lehetett megalapozott, és alaptalanul hivatkozott arra is, hogy az elsőfokú bíróság ítélete a csónakleeresztővel összefüggésben indokolást nem tartalmaz, mivel az a 11. oldal második bekezdésében a csónakleeresztőre vonatkozó engedély hiányára tekintettel minősítette alaptalannak a kereset ezen részét.

Az alperes erre vonatkozó összegszerű fellebbezési kérelem nélkül vitatta az elsőfokú bíróság által a megállapított 50-50 %-os mértékű pernyertességet/pervesztességet. A másodfokú bíróság álláspontja szerint az elsőfokú bíróság ezt helyesen határozta meg tekintettel arra, hogy a felperes eredeti kereseti kérelme 22.756.800 forint megfizetésére irányult, míg az alperes viszontkeresete az ezen követelés engedményezésére vonatkozó engedményezési szerződés érvényességét támadta, az érvénytelenség megállapítását kérte. E körben a kereseti kérelem és a viszontkereset tárgyának

értéke azonosnak tekinthető és az alperes beszámítási kifogása is nagyobb részében volt eredménytelen, míg a felperesi kereset csak kisebb részében volt eredményes.

A kifejtettekre tekintettel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta. Észlelte ugyanakkor, hogy az elsőfokú bíróság a felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt illetékről nem rendelkezett annak ellenére, hogy a feljegyzett illetékről való döntés a Pp. 78. § (2) bekezdése folytán hivatalból kötelező. A másodfokú bíróság ezt a mulasztást pótolta és a Pp. 253. § (3) bekezdésében foglaltakra tekintettel a Pp. 81. § (1) bekezdése, valamint a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján a felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 900.000 forint illetékből a tényleges marasztalás és az eredeti keresetben megjelölt összeg arányához képest az illeték 90 %-ának, azaz 810.000 forintnak a megfizetésére kötelezte a felperest. Az alperes személyes illetékmentessége folytán a fennmaradó 90.000 forint, valamint a vizontkereset tekintetében le nem rótt 900.000 forint illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a értelmében az állam viseli.

A másodfokú eljárásban a felperes fellebbezése a módosított kereseti kérelem és a marasztalási összeg különbözeteként 17.645.140 forintot érintett, amelyre tekintettel az Itv. 46. § (1) bekezdése alapján 1.411.600 forint feljegyzett illetékköltség merült fel. A felperes eredménytelen fellebbezésére tekintettel a felmerült le nem rótt illeték megfizetésére a Pp. 239. §-a folytán alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése és a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján a felperes köteles az állam javára, míg az alperes sikertelen fellebbezése folytán felmerült 176.100 forint fellebbezési illetéket a 14. § szerint az állam viseli. A másodfokú eljárásban nagyobb részben pervesztes felperes köteles továbbá a jogi képviselővel eljáró alperes másodfokú perköltségének megfizetésére. Ennek összegét az ítéletábra a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5)-(6) bekezdései alapján a a másodfokú eljárás kisebb munkaterhére tekintettel mérsékelt összegben állapította meg.

Budapest, 2016. év június hó 16. napján

. Sándor Ottó s.k.
a tanács elnöke

dr. Buglyó Gabriella s.k.
előadó bíró

. Ócsai Beatrix s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

bíróági tisztviselő