

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Balogh Gábor ügyvéd által képviselt felperesnek a Kosik Ügyvédi Iroda által képviselt alperes ellen jogalap nélküli gazdagodás megtérítése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2015. február 7. napján kelt 17.G.45.047/2013/21. számú ítélete ellen az alperes által 22. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán indult másodfokú eljárásban meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

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

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 475.000 (négy-száz-hetvenötezer) forint ügyvédi munkadíjból álló másodfokú eljárási költséget. Az alperes személyes illetékmentessége folytán le nem rótt 2.000.000 (kétfmillió) 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 a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi I... törvény (régi Ptk.) 361. § (1) bekezdésében foglaltak alapján jogalap nélküli gazdagodás megtérítése jogcímén 33.100.000 forint és ezen összeg után 2008. február 1. napjától a kifizetés napjáig járó, a régi Ptk. 301. § (1) bekezdésében meghatározott mértékű törvényes kamat, valamint a perrel felmerülő költségei megfizetésére kérte kötelezni az alperest.

Előadta, hogy jogelődje bérliként bérleti szerződést kötött az alperes jogelődjével a Budapest ... kerület ... utca 17. szám alatti ingatlan földszinti és alagsori helyiségeire. A bérloői értéknövelő beruházások eredményeként az ingatlan - az ingatlan-nyilvántartáson is átvezetett módon - 138 nm területtel növekedett. Az alperes a bérleti szerződés megszűnésekor nagyobb ingatlant kapott vissza, így a keresetben megjelölt értékű vagyoni előnyhöz jogalap nélkül jutott. Álláspontja szerint a 2008. január 31. napján esedékessé vált követelése az alperesnek címzett felszólításokra tekintettel nem évült el. A 2010. szeptember 21. napján küldött felszólításában egyértelműen megjelölte az igényét. Az alperes a kereset elutasítását és a felperes perköltségben való marasztalását kérte, vitatva a felperes igényének a jogalapját és az összecszerúságát. Állította, hogy a követelés a régi Ptk. 324. § (1) bekezdése értelmében elévült, így a 325. § (1) bekezdésére figyelemmel nem érvényesíthető. Az elévülés tekintetében a régi Ptk. 327. § (1) bekezdésének megfelelő, az elévülés megszakítását eredményező fizetési felszólítást a felperes nem küldött részére, az összecszerű igényét egyetlen esetben sem jelölte meg. A követelés jogalapja tekintetében a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lakástörvény) 15. § (1) bekezdése és a BH2000. 70. számon közzétett eseti döntés értelmében a felek közötti erre vonatkozó külön megállapodás hiányában a felperes az ingatlanban eszközölt beruházásait csak saját kockázatára és költségeire végezhetette, így annak megtérítését a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint nem igényelheti.

A bérleti szerződés visszautal az 1/1972. (I.19.) Korm. rendeletre és az 1979. augusztus 23-án kelt előzetes bérbeadási hozzájárulás szerint is a bérlő kizárólag saját költségén, bérbeszámítási igény nélkül végezhetette el az átalakítást, így a beruházás megtérítését alappal nem igényelheti.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 25 millió forintot és ezen összeg után 2010. október 1. napjától 2013. június 30. napjáig a késedelemmel érintett naptári félév utolsó napján érvényes, 2013. július 1. napjától a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatot, valamint 2.150.000 forint perköltséget. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Tényként rögzítette, hogy a felperes jogelődje, a ... Vállalat bérlőként 1978. október 30-án határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötött az alperes jogelődjével a Budapest ... kerület ... utca 15. szám alatti ingatlan földszinti és alagsori helyiségeire. A bérlő 1978-ban a bérelt helyiség átépítését, átalakítását határozta el, amelyhez a bérbeadó 1979. augusztus 23-án írásban előzetes hozzájárulást adott. Ennek 21. pontja értelmében a bérlő a munkálatokat saját költségén, bérbeszámítási igény nélkül végezhetette el. Az átalakítás és átépítés 1983. november végén befejeződött, melynek eredményeként az alperes által sem vitatottan és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett adatok szerint is a bérlemény alapterülete 138 nm-rel megnövekedett. A felperes 1997. szeptember 29. napjával az alperest képviselő polgármester hozzájárulásával jogutódként a bérlő helyébe lépett. A bérbeadó 2007. május 17. napján kelt írásbeli nyilatkozatával 1 éves felmondási idővel a bérleti szerződést felmondta. A felperes az ingatlant 2008. január 31. napján az alperes birtokába adta. A felperes az ingatlan átadás-átvételét megelőzően, 2007. július 3-án kelt levelében jelezte az alperes felé, hogy az általa elvégzett és állagsérelem nélkül el nem szállítható beruházása megtérítését igényli. A 2010. márciusában írt levelében ismét jelezte az alperes felé, hogy a helyiségben elvégzett értéknövelő beruházások utólagos megtérítésére igényt tart. A nyilatkozatát a 2010. szeptember 21. napján kelt levelében megerősítette rögzítve, hogy a tulajdonosi hozzájárulással elvégzett értéknövelő beruházás eredményeként 138 nm terület növekmény mint vagyongyarapodás megtérítését kéri. Utalt arra, hogy a felek közötti tárgyalások alapja a 2004-ben megküldött levélben foglalt 24.814.400 forint forgalmi érték lehet. Az alperes a felperes igényét elutasította, a felek között megállapodás nem jött létre.

Az elsőfokú bíróság jogi indokolásában abból indult ki, hogy a felek jogviszonyára és a perben érvényesített felperesi követelésre az új Ptk. hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezéseket rögzítő 2013. évi CLXXVII. törvény 50. §-a értelmében a régi Ptk. rendelkezését kell alkalmazni. A régi Ptk. jogalap nélküli gazdagodásra vonatkozó 361. § (1) bekezdése és a régi Ptk. 326. § (1) bekezdése alapján vizsgálta, hogy a felperes által megjelölt igény elévült-e. Kifejtette, hogy a perbeli esetben a felperes jogelődje 1983-ban befejezett beruházását a bérleti jogviszony megszűnéséig a bérlő felperes használta, előnyeit élvezte függetlenül attól, hogy az az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéssel és elismeréssel az alperes tulajdonába került. A gazdagodás megtérítésére irányuló igény a szerződés megszűnésének és a bérlemény visszaadásának időpontjában keletkezett, ekkor vált esedékessé és ez az elévülés kezdő időpontja is. A régi Ptk. 327. § (1) bekezdése, a Legfelsőbb Bíróság BH.2014.106. szám alatt közzétett eseti döntésében foglaltak, a GKT 72/1973. számú állásfoglalás alapján - figyelemmel az 1/2014. Polgári jogegységi határozatra is - a felperes 2010. szeptember 21. napján kelt, az alpereshez címzett levele alkalmas volt az elévülés megszakítására. A felperes a levélben egyértelműen beazonosítható módon rögzítette ugyanis a tényállást és azt, hogy milyen jogviszonyból, milyen igényt kíván érvényesíteni az alperessel szemben, amelyet összegezően is megjelölt.

A kereset jogalapja tekintetében az 1994. január 1-jén hatályba lépő Lakástörvény rendelkezései nem alkalmazhatóak. A felek jogviszonyára az 1/1972. (I. 19.) Korm. rendelet lehet az irányadó, annak rendelkezései (7. § (2), 10. §, 14. §) azonban a felperes követelését nem teszik

megalapozatlanná. A bérelő ugyanis a bérbeadó hozzájárulásával és tudtával, valamint nem vitatottan a szükséges hatósági engedélyek beszerzésével végzett olyan átalakítást, amely nem kizárólag a bérelő által gyakorolt tevékenységhez volt szükséges, hanem a bérlemény alapterületét és a szerkezetét is érintette. A beruházások elvitelére, leszerelésére nem volt lehetőség az állag sérelme nélkül, ezért az alperes nem igényelhette, hogy a felperes a bérleményt az átadáskori állapotban adja vissza. A bérlemény alapterületének 138 nm-rel való megnövekedése értéknövekedést eredményezett, amelyet az alperes az ingatlan 2012. évi értékesítése során realizált. Önmagában az a bérbeadói hozzájárulás, hogy a bérelő beruházásait saját költségén köteles elvégezni bérbeszámítási igény nélkül nem zárja ki, hogy a felperes a területnövekmény folytán a bérleti jogviszony megszűnésekor meglévő gazdagodás megtérítését az alperessel szemben érvényesítse a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint figyelemmel a régi Ptk. 450. § (2) bekezdésében, a 451. §-ában, a 427. § (3) bekezdésében, továbbá a 486. § (2) és 479. § (3) bekezdésében foglaltakra.

Az értéknövekedés vonatkozásában szerzett igazságügyi mérnöki szakértői vélemény aggálytalanul állapította meg az érintett rész forgalmi értékét 33.120.000 forintban a szerződés megszűnésének időpontjára. A gazdagodás összege tekintetében előterjesztett alperesi beszámítási igény nem évült el, az érvényesítés lehetőségét a felek közötti elszámolás ténye, a per adja meg. Az alperesi igény a felperes elszámolásából és a jogalap nélküli gazdagodás visszatérítéséből eredő igényével egyidejűleg keletkezett. A használat idejére a terület növekményért járó bérleti díjjal a felek nem számoltak el, ez a felperes oldalán eredményezne gazdagodást, tekintettel arra, hogy a felperesnek nem kellett külön bérleti díjat fizetni. A bérleti díj tekintetében az alperes által csatolt önkormányzati határozat az elszámolás során nem lehet irányadó a felek egyező akarata hiányában. A felperes számára a helyiségben folytatott gazdasági tevékenysége során a bérleti díj nem fizetése miatt megtérült összeg elszámolható a felek között, amelynek mértéke a szakértői véleményben meghatározott 8,1 millió forint összegben fogadható el, ezt a forgalmi értékből le kell vonni. Az elévülés megszakítására alkalmas, 2010. szeptember 21. napján kelt felperesi felszólítás alapján az alperes késedelme a régi Ptk. 298. § b) pontja értelmében bekövetkezett, ezért a késedelmi kamat megfizetésének kezdő időpontja 2010. október 1.

Az ítélettel szemben az alperes nyújtott be fellebbezést, melyben elsődlegesen annak megváltoztatását és a felperes keresetének teljes elutasítását, másodlagosan a hatályon kívül helyezését kérte. A régi Ptk. 324. § (1) bekezdésében, 326. § (1) bekezdésében, 327. § (1) bekezdésében és 325. § (1) bekezdésében foglaltak alapján kifejtette, hogy a felek közötti bérleti jogviszony 2008. január 31. napján szűnt meg, ekkor vált esedékessé a perbeli követelés. A felperesi levelek nem tekinthetők az elévülés félbeszakadását eredményező fizetési felszólításnak, a 2010. szeptember 21. napján kelt írásbeli megkereséshez sem fűzhető az elévülést megszakító joghatás. Tartalma szerint a levél az értéknövekmény megállapítására irányuló egyeztetésre való felhívásnak tekinthető, amelyben a felperes szakértő igénybevételére és személyes egyeztetésre tesz javaslatot. A levél címzettje nem maga az elszámolásra kötelezett, hanem a ... Vagyonkezelő Zrt. volt. Az EBH2007. 1687. számú eseti döntésben foglaltak alapján a megfelelő tartalmú írásbeli felszólítás is csak akkor alkalmas az elévülés megszakítására, ha azt a teljesítésre kötelezett részére kézbesítik. A régi Ptk. 361. § (1) bekezdésében és 364. §-ában foglaltak alapján, a kártérítésre irányadó szabályok szerint a károsultat a kár nettó értéke illeti meg, a kártérítés mértéke megállapítása során a károsultat ért vagyoni hátrányból le kell vonni a nála jelentkező vagyoni előnyt, amelynek a káron szerzés tilalma az oka. A vagyoni előny az érintett 138 nm alapterületű ingatlanrészre eső, a felperes által nem fizetett bérleti díj összegének felel meg, ami a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjának megállapításáról szóló 402/2004. (V. 13.) számú képviselő-testületi határozat alapján állapítható meg. A képviselő-testületi döntésnek megfelelő szerződésmódosítások ugyanis a felperesnek felróhatóan nem jöttek létre. Az alperes utalt a 1995. november 20. napján kelt helyiségbér-módosítás, víz- és csatornadíj közlési lapra, amely az eredeti szerződésben szereplő

összegtől eltérően, 100%-os mértékű emeléssel határozza meg a fizetendő bérleti díj összegét.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult lényegében annak helyes indokai alapján. Rámutatott, hogy az alperes a jogait és kötelezettségeit a különböző szervezeti egységei, valamint az általa fenntartott és irányított szervezetei útján gyakorolja. A 2007. május 11. napján kelt felmondást követően már 2007. július 3-án kelt levelében bejelentette, hogy a beruházások ellenértékére igényt tart. E levélre küldött alperesi válasz tartalmazza, hogy a vagyongazdálkodási szerződés alapján a felmondással kapcsolatban tett kifogásait, észrevételeit a Vagyonkezelő Zrt. vizsgálja meg és a Zrt. folytat tárgyalásokat a bérlőkkel. A Zrt. jegyezte a 2010. március 12-ei válaszlevelet is, amelyben az alperes képviseletében eljáró szervezet vezetője elismeri, hogy tudatában van a felperesi igénynek. Alapítván az alperes saját önkormányzati rendeletére való hivatkozása, mert a perben csak és kizárólag a felek között érvényben volt bérleti szerződésből lehet kiindulni, amelynek módosítására nem került sor.

Az elsőfokú ítéletnek jogerőre emelkedett a keresetet részben elutasító rendelkezése, ezt az ítélet tábla a Pp. 228. § (4) bekezdése alapján nem érintette.

A fellebbezés nem alapos.

Az ítélet tábla az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást kiegészíti az alábbiakkal.

Az alperes vagyongazdálkodási osztálya 2007. július 27-én kelt levelében arról tájékoztatta a felperest, hogy a vagyongazdálkodási szerződés alapján a felmondással kapcsolatban tett kifogásait, észrevételeit, továbbá a bérleti díj módosítására vonatkozó ajánlatát a Vagyonkezelő Zrt. vizsgálja meg és a Zrt. folytat tárgyalásokat a bérlőkkel. Ennek megfelelően a levelet véleményezésre átküldték a Vagyonkezelő Zrt.-hez. A Vagyonkezelő Zrt. vezérigazgatója a 2007. augusztus 14-én kelt levélben a felperes megkeresésére válaszolva tájékoztatta őt arról, hogy a Zrt. megbízást kapott a bérleti szerződés felmondására tett észrevételek kivizsgálására és a tulajdonosi döntés előkészítése érdekében további tárgyalások lefolytatására.

Az ítélet tábla az így kiegészített tényállásra is tekintettel az elsőfokú bíróság érdemi döntésével és lényegében annak a jogi indokolásával is egyetértett. A fellebbezésben foglaltakra tekintettel mutat rá csak a következőkre.

Az elévülés vonatkozásában az elsőfokú bíróság helyesen fejtette ki, hogy nem szükséges a követelés összegének megjelölése az elévülés megszakításához, mert az később pontosítható. Az adott esetben az érintett tényállás, a jogviszony és az abból eredő követelés nem lehetett vitás a felek között. A felperes a fellebbezési ellenkérelmében helyesen utalt továbbá arra, hogy az alperes maga adott tájékoztatást neki arról, hogy a Vagyonkezelő Zrt. fogja képviselni az ügyben. A tényállás kiegészítésben megjelölt levelek az ítélet tábla álláspontja szerint ezért egyértelműen alátámasztják, hogy a Zrt. jogosult volt az alperes képviseletében a tárgyalások lefolytatására és a 2010. szeptember 21-ei levél az elévülést megszakította.

Az elsőfokú bíróság helyesen jelölte meg az alkalmazandó jogszabályokat, helyesen jutott arra a következtetésre, hogy a régi Ptk. 361. §-a alapján a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint kell a jogvitát rendezni. Ebben a körben az ítélet tábla csak utal az elsőfokú ítélet helyes indokaira. A másodfokú eljárásban már nem volt vitás, hogy az elszámolás alapját a meghatározott forgalmi érték képezi. Az alperes csak azt kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság a bérleti szerződés díja alapján számolta el a felperes igényét. Az ítélet tábla ebben a körben az elsőfokú ítélet indokolásának

pontosítását, illetve kiegészítését tartja szükségesnek, mivel abból nem egyértelmű, hogy az elsőfokú bíróság milyen jogcímen látta elszámolhatónak az alperesi igényt. Részben arra hivatkozott ugyanis, hogy a beszámítási kifogás nem évült el, részben pedig a kártérítés szabályaira utalt.

Az ítélet tábla álláspontja szerint önmagában a régi Ptk. 361. §-ának rendelkezései alapján megalapozott az elsőfokú ítélet, mert ezen a címen megtérítésre akkor nyílik lehetőség, hogyha a gazdagodónál kimutatható a vagyoni előny, ezt más rovására szerzi meg, és jogalap nélkül. Azon nem vitás tényállásból, mely szerint a felperes nem fizetett bérleti díjat az általa létrehozott területnövekmény után az következik, hogy az ezen részre eső bérleti díj erejéig nem állapítható meg a felperes rovására az alperes gazdagodása. Az elsőfokú bíróság helyesen jutott arra a következtetésre, hogy az alperes csak a bérleti díjnak megfelelő összeggel csökkentett forgalmi érték megfizetésére köteles, de nem azért, mert alapos beszámítási kifogást terjesztett elő, hanem azért, mert a felperes rovására ezzel az összeggel gazdagodott. Mind az elsőfokú bíróság, mind a felperes megalapozottan hivatkozott továbbá arra, hogy nem a képviselő-testületi határozatban foglaltak szerint kellett a bérleti díj tekintetében elszámolni a feleknek, hiszen ennek megfelelően a felek a szerződést nem módosították.

Mindezek alapján az ítélet tábla - a fenti kiegészítést meghaladóan a helyes indokaira utalással - az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdésében foglaltak alapján helybenhagyta.

Az eredménytelenül fellebbező alperes köteles a Pp. 78. § (1) bekezdésében foglaltak szerint az alperes részére a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése szerint meghatározott mértékű ügyvédi munkadíj megfizetésére. Az alperes személyes költségmentesség folytán a fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdésében foglaltak alapján az állam viseli.

Budapest, 2016. év június hó 2. napján

. Sándor Ottó s.k.
a tanács elnöke

dr. Ócsai Beatrix s.k.
előadó bíró

Hidvéginé dr. Adorján Livia s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

bírósági tisztviselő