

A Győri Ítéltábla a dr. Károlyi Attila ügyvéd által képviselt **felperesnek** a dr. Hegedűs Tamás ügyvéd által képviselt **alperes** ellen jogalap nélküli gazdagodás megfizetése iránt indított perében a ...i Törvényszék 2017. december 13. napján kelt 5.P.21.478/2016/26. számú ítélete ellen a felperes által 27. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán - megtartott tárgyalás alapján - meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Köteles a felperes 15 napon belül megfizetni az alperesnek 635.000,- (Hatszázharmincötezer) Ft másodfokú perköltséget.

A feljegyzett 2.500.000,- (Kettőmillió-ötszázezer) Ft fellebbezési illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az irányadó tényállás szerint az alperes 1/1 arányú tulajdonát képezi a ... hrsz.-ú, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű, 2620 m² területű ingatlan. A felperes kiemelten közhasznú, országos, nonprofit státuszú egyesületi formában működő civil szervezet.

A felperes pályázott a Széchenyi Terv Turizmusfejlesztési Programja keretében a ... turisztikai régió műemlékei turisztikai hasznosításának támogatására kiírt pályázat keretében, a 2002. május 13-án befogadott pályázata alapján a támogatási szerződés 2002. december 19-én került megkötésre a pályázatkezelővel. A Népfőiskola-Közép-Európai Képzési Központ megnevezésű projekt tartalmát azon beruházás képezte, melynek eredménye felperes részéről egy 380 m² alapterületű, turisztikai (20 fő befogadóképesség) és oktatási (100 fő befogadóképesség) céloknak megfelelő épület ki- és átalakítása volt európai normákat követő és az uniós feltételrendszerhez alkalmazkodó oktatási központ létrehozásával a felnőttképzés, - felzárkóztatás, valamint az iskolarendszeren kívüli, alternatív képzési formák széleskörű biztosítása érdekébenen és a környező kistérségek számára.

A fenti pályázattal összefüggésben a peres felek 2002 januárjában kezdtek tárgyalásokba az alperes tulajdonát képező, a katolikus plébánia épület komplexumként nevesített, négy különböző helyrajzi számmal rendelkező épület közcélú hasznosítása tárgyában.

2002. március 25-i dátumozással készült egy megállapodás tervezet, amelynek 6. pontjában rögzítésre került az ingatlanok használati díja, továbbá, hogy a használati díj megállapításánál a felek figyelembe vették azt a tényt, hogy a használó beruházást végez. A tervezet 9. pontjában az szerepel, hogy a megállapodást a felek határozott időre, 10 évre kötik, amelyet a lejárat előtt közös nyilatkozattal meghosszabbíthatnak. Amennyiben a megállapodás nem kerül meghosszabbításra, úgy a tulajdonos megtéríti a használó részére a beruházásnak a megállapodás megszűnése időpontjában fennálló, független ingatlanszakértő felbecsülésén alapuló értékét. A szerződés-

tervezet 10. pontjában rögzítésre került, hogy a felek megállapodása értelmében a Széchenyi Terv pályázatán nyert állami támogatás nem a használó beruházása, így annak értéke nem lehet tárgya a beruházás felek közötti elszámolásnak.

A felperes törvényes képviselője a megállapodás tervezetre, valamint az egyházközségi képviselőtagok hozzájárulásának tényére hivatkozással a 2002. március 26-án kelt levélben kérte az ügyben közreműködő dr. ... ügyvédet, hogy a szerződést aláírásra előkészíteni szíveskedjék. Az ügyvéd a 2002. március 28-án kelt válasziratában arról tájékoztatta a felperest, hogy az egyházközség véleménye szerint a hrsz.-ú ingatlanra volna szerencsés az azonnali szerződéskötés, tekintettel arra, hogy a szerződési kondíciók ott érettek és ez az objektum jobban kapcsolódik a Széchenyi tervhez is, a másik, a plébániai épületre vonatkozó szerződés tekintetében a felperes további türelmét kérte.

A felperes a 2002. április 3-án kelt válasziratában többek között kifejezésre juttatta, a gazdasági kockázatvállalás minimális kötelezettséggé teszi, hogy saját beruházandó vagyonukra biztosítékot kapjanak, tudomása szerint az egyház részéről továbbra is a befektetés esetleges maradványának visszafizetése jelenti a problémát, melynek áthidalására a törvényes képviselő a korábbi ajánlatok mellett még egy javaslatot tett: „az MNT a Széchenyi tervpályázaton a maximálisan kérhető összeg, vagyis 30 millió Ft elnyerésére törekszik - tehát saját beruházása az eredeti megállapodás szerint maximum 30 millió Ft lehet. Miután a Széchenyi tervpályázati pénz állami támogatásként nem képezi tárgyát a beruházás felek közötti elszámolásának, így "csak" a saját beruházás évi 10%-os amortizációval történő lelakása legyen a megállapodás időbeli hatálya, vagyis addig szóljon a megállapodás, amíg az MNT a saját beruházását le nem lakja".

Dr. ... ügyvéd a 2002. április 4-i válaszelevelében arról tájékoztatta a felperes törvényes képviselőjét, hogy ismételten egyeztetve a egyházközség képviselőjével, úgy tűnik, hogy az április 3-i faxban javasoltak mindkét fél számára elfogadhatóak, egyúttal kérte, hogy az egyértelmű megfogalmazás céljából az utolsó, korrigált szerződéstervezet kerüljön megküldésre az ügyvéd részére.

A felek között ezt követően a peradatok alapján pontosan meg nem állapítható tartalmú egyeztetések zajlottak.

Az alperes törvényes képviselője a 2002. április 12-én kelt, a felperesnek címzett levelében - hivatkozva egy 2002. április 11-i megbeszélésre - azon aggályának adott hangot, hogy a megbeszélés során felvázolt számításból is látszik, hogy a megállapodás nincs kellően előkészítve, bizonytalan, hogy a plébánia értékes ingatlanjai mikor kerülnének vissza az alperes használatába, ezért ilyen tartalmú megállapodást jó lelkiismerettel nem tud aláírni. Kifejezésre juttatta, hogy a felperes kívánalmait ismerve további tárgyalásnak nem látja értelmét.

A felperes törvényes képviselője a 2002. április 17-én kelt levelében ezen 2002. április 12-i levél tartalma okozta megdöbbenésének adott hangot, röviden összefoglalta az üggyel kapcsolatos történéseket, kifejezésre juttatta a felperes azon szándékát, hogy továbbra is nyitott bármely, de az eddigieken alapuló további tulajdonosi javaslat megvizsgálására.

A felek között 2002. április 30-án szerződés jött létre a hrsz.-ú történeti műemlék-együttesből 374,8 m² bruttó alapterületű lakóház, 80 m² gazdasági épület vonatkozásában. A megállapodás szerint az alperes a szerződés 1. pontjában körülírt ingatlanokat átadja képzési, kulturális és turisztikai jellegű kizárólagos használat és hasznosítás céljára a felperesnek. A szerződés 3. pontja értelmében a felperes vállalta, hogy az 1. pontban körülírt ingatlanon lévő felül-építményeket felújítja, illetve turisztikai célú beruházást végez, a Széchenyi terv pályázati támogatás hiányában is minimálisan 16 millió Ft értékben. Törekszik arra, hogy a jelen pontban szabályozott minimum értéknél többszörös investálást végezzen, de kijelenti, tudomásul veszi azt, hogy sem ráépítéssel, sem egyéb jogcímmel az ingatlanon tulajdonjogot abban az esetben sem szerezhet, ha az investáció összege lényegesen meghaladná a szerződéskötés időpontjában írtakat. A felek egyértelműsítették, hogy a Széchenyi terv pályázatán nyert esetleges állami támogatás nem

a használó beruházása, így annak értéke nem lehet tárgya a felek közti elszámolásnak. A szerződés 4. pontjában a szerződő felek kölcsönösen megállapodtak abban, hogy a szerződés határozott ideig, legkésőbb 2014. április 30. napjáig, azaz 12 évi időtartamra szól. A szerződésben azt is kikötötték, amennyiben felperes a szerződés aláírásától számított 2 éven belül nem tudja igazolni az általa vállalt minimum 16 milliós investíciót, abban az esetben az alperes egyoldalú nyilatkozattal jogosult a jogügylettől elállni, és kártérítésként minimálisan évi 1 millió Ft-os használati díjat követelni. A felperes vállalta, hogy a beruházási költségekről, az ingatlanba történő befektetésekről évente április 30. napjáig írásban beszámol a tulajdonosnak. A szerződés 7. pontja értelmében az alperes hozzájárult ahhoz, hogy az ingatlanra 2014. április 30. napjáig a felperes javára határozott időre szóló elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre, illetve az alperes az 1. pontban körülírt ingatlan elidegenítése esetére ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető elővásárlási jogot biztosított a felperes részére. A szerződés 11. pontjában a felek kikötötték, hogy a határozott időtartam elteltével a szerződés megszűnik, a felperes köteles azt a tulajdonos birtokába adni, és ha ezen kötelezettségének önként nem tenne eleget, úgy a helyben szokásos piaci bérleti díj ötszörösét köteles ingatlanhasználati díjként, kártérítésként megfizetni.

A felek szerződéséhez a ...i Főegyházmegye 2002. május 6-án 130-2/2002. számon hozzájárulását adta.

A Magyar Államkincstár által a 2002. évi pályázati támogatással megvalósított felperesi fejlesztéssel összefüggésben 2012. október 10-én lefolytatott ellenőrzésről készített zárójegyzőkönyv szerint a beruházás 2002. október hónapban kezdődött meg ténylegesen, teljesülésének időpontja 2004. február. A fejlesztés ráfordításainak szerződés szerinti, valamint tényleges költsége egyaránt 35.893.000,- Ft volt, amelynek összetételét 17.946.650,- Ft saját forrás, valamint a pályázat keretében igényelt 17.946.650,- Ft képezte azzal, hogy a szerződésben vállalt összes kötelezettség teljesítése megtörtént, a pályázati szerződés lezárható. Az ellenőrzés során megállapítást nyert, hogy a felperes a beruházást az elfogadott pályázatban és a támogatási szerződésben rögzített módon valósította meg.

2013 áprilisa körüli időponttól egyeztetések kezdődtek a felek között a szerződésük 2014 áprilisában történő megszűnése kapcsán. Az egyeztetések eredményét a felperes egy 2014. március 17-i összefoglaló irata akként összegezte, hogy a felperes által 2003-2006. közötti időszakban végzett beruházási tevékenységekre alapítva a szerződő felek közötti elszámolás tárgyát 20.581.022,- Ft képezi.

2014. július 25-én a felek megbeszélést tartottak a szerződéssel kapcsolatos elszámolás és a jogviszony végleges rendezésére vonatkozó egyeztetés céljából.

A peres felek peren kívül megállapodásra nem jutottak.

A felperes a per tárgyát képező ingatlant 2015. november 24-én adta az alperes birtokába.

A felperes módosított kereseti kérelmében jogalap nélküli gazdagodás címén 56.900.000,- Ft és annak 2014. szeptember 8. napjától járó késedelmi kamata, valamint perköltség megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Hivatkozása szerint a beruházás 56.900.000,- Ft forgalmi értékemelkedést eredményezett. Abban az esetben, ha az alperes az ezen beruházás eredményeként előállt forgalmi érték emelkedést nem térítené meg a felperesnek, úgy azzal az 1959. évi IV. törvény 361.§ (1) bekezdése értelmében jogalap nélkül gazdagodna.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Nem vitatta, hogy a felperes a 2014. április 30-i szerződésben vállalt kötelezettségét a felújítás körében teljesítette, amely azonban a 13 évnyi ingyenes használat ellentételezése. Ezen megmaradt hozzáadott érték egyenlő a bérleti díjjal. A felperesi követelés teljesítése azt jelentené, hogy 13 évig ingyen használta az ingatlant, ezen felül megkapná még egyszer azt az állami támogatást is, amit pályázati keretek között az államtól már egyszer megkapott.

A felperes minimum 16 millió Ft pályázaton kívüli investíciót vállalt s ezt teljesítette, ezt vissza nem követelheti, hiszen gyakorlatilag ez az összeg volt a bérleti díj. A pályázaton nyert összeg semmiképpen nem lehet tárgya elszámolásnak. A felek között elszámolási kötelezettség kizárólag a szerződés idő előtti megszűnése esetén állt volna fenn. Az alperes 1 millió Ft összeg erejéig beszámítási kifogással élt a perbeli ingatlan 2015. november 24-i birtokba vételekor észlelt károk megtérülése céljából.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította.

Kötelezte a felperest, hogy az alperes részére 15 napon belül fizessen meg 1.270.000,-Ft perköltséget azzal, hogy az eljárás során felmerült 1.500.000,- Ft eljárási illetéket az állam viseli.

A törvényszék a felek nyilatkozatai, a becsatolt okirati bizonyítékok tartalma, dr. ... és dr. ... tanúk vallomásai alapján bizonyítottanak találta azt a tény, hogy a felek között 2002. április 30-án ingatlan bérleti szerződés jött létre. Álláspontja szerint a szerződéskötés előzményeiből, körülményeiből, a szerződés szövegének nyelvtani értelmezéséből egyaránt ez a szerződéses akarat tükröződik az okiratban helyenként pontatlanul szereplő jogi kifejezések ellenére. A felperes által a szerződés létre nem jötte körében felhozottak kapcsán a rámutatott, hogy a felperes a szerződést aláírta, másrészt az írásbeliséghez sem kötött. A felperes - az általa a keresetlevelében előadottakból, valamint a perindítást megelőző időszak írásos kommunikációjának tartalmából kitűnően - az írásba foglalt szerződéses tartalommal állapodott meg az alperessel. Ebből következően a bíróság a felperes által a szerződés létre nem jött voltára alapított jogalapi okfejtést az ítélezése során figyelmen kívül hagyta, és a jogvitát a 2002. április 30-i szerződés tartalmának értelmezésével bírálta el.

Kifejtette, hogy az rPtk. 361.§ (1) bekezdése a jogalap nélküli gazdagodást kötelelem-teremtő önálló jogcímként nevesíti, szubszidiárius szabály, alkalmazására csak akkor kerülhet sor, ha a gazdagodó és a sérelmet szenvedett között más jogviszony nem áll fenn, illetve ha a jogvita a felek fennálló jogviszonyára irányadó speciális szabályok szerint nem bírálható el. Lényeges, hogy pusztán a felek között fennálló szerződéses kapcsolat ténye e rendelkezés alkalmazhatóságát nem feltétlenül zárja ki, ha ugyanis a konkrét jogviszonyra irányadó szabályok vagy a felek szerződése az alaptalan gazdagodás tényállására nem terjed ki, a jogalap nélküli gazdagodás bekövetkezésével a felek között (az alap-jogviszonytól független) önálló kötelmi jogviszony jön létre. A gazdagodás pedig akkor alaptalan, ha a vagyoni előnyhöz jutott félnek nincs olyan jogcíme, amely őt az előny megtartására feljogosítaná. Vizsgálni kell, hogy nem volt-e, akár csak részben is, kötelmi jogi alapja a vagyonejtőlódásnak.

Az 1993. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: Lakástv.) 37.§-a kapcsán kialakult bírói gyakorlat szerint a szabad vállalkozás körébe tartozó helyiség bérleti jogviszonyokban a szerződési szabadság érvényesül. A megállapodás alakszerűségi előírás hiányában érvényesen létrejöhet szóban, írásban és akár ráutaló magatartással is. A Lakástv. 15.§ (1) bekezdése szerint a megállapodás kötelező tartalma, hogy az átalakítás, korszerűsítés költsége melyik felet terheli.

A perbeli esetben a felek az ítélet tényállás részében beazonosított ingatlanrész felújításával, átalakításával felmerülő, a felperest terhelő költségek 12 évnyi használattal történő ellentételezéséről állapodtak meg. Ebből következően a gazdagodás szerződésen alapul, azaz az alperes nem jogalap nélkül és nem a felperes rovására gazdagodott, a bérleti jogviszony tartalma a 12 évet elérte.

A felek a pályázati forrásból származó pénzek elszámolhatóságát a bérleti szerződés keretében kifejezetten kizárták, a törvényszéknek tehát abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy a felperes által saját erőből finanszírozott beruházási érték viselése mikéntjére a felek között jött-e létre megállapodás.

A törvényszék a bérleti szerződés 3. pontjának nyelvtani és logikai értelmezése, dr. ... tanúvallomása, valamint a perben tanúként idézett, azonban nyilatkozatot írásban tevő dr. ... i

érsek nyilatkozata alapján azt állapította meg, hogy a felek szerződéses akarata végül 2002. április 30-án akként találkozott, hogy a felperes minimálisan 16 millió Ft értékű saját forrásból származó beruházást vállalt a perbeli ingatlanon azzal, hogy törekszik ezen minimum értéknél többszörös befektetés elvégzésére, melynek ellentételezését a 12 éves bérleti jogosultság képezte, és a felperes a többlet elszámolására abban az esetben sem tarthat igényt, ha az befektetésének összege lényegesen meghaladná a minimálisan teljesíteni vállalt 16 millió Ft-ot, azaz a többletbebefektetés a felperes gazdasági kockázata. A peres felek szerződésből kitűnő szándéka szerint a befektetések eredménye az alperes tulajdonába került, e körben a felperes esetleges titkos fenntartása, rejtett indoka figyelmen kívül marad (rPtk.207.§ (4) bekezdés). A bérleti szerződés 3. pontjában foglaltakat a rPtk.207.§ (1) bekezdése alkalmazásával az előzetes egyeztetési tárgyalások részletei alapján sem lehet másként értelmezni, mint hogy felperes az eredményes pályázati cél érdekében - korábbi elképzeléseiből engedve - lemondott a 16 millió Ft-ot meghaladó befektetéseinek megtérítésének követeléséről, mivel az alperes csak ezzel a tartalommal volt hajlandó a szerződés megkötésére.

Mivel az alperes javára előállt vagyoneztelődésre a szerződéses jogviszony jogalapot adott, a felperes a gazdagodás visszaigényléséhez jogcímmel nem rendelkezik. Ebből következően nem keletkezett a felek között olyan szerződésen kívüli kötelelem, amely alapján a felperesnek joga, az alperesnek kötelezettsége volna a vagyoni előny visszatérítésére.

A felperes fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú ítélet keresete szerinti megváltoztatását kérte. Kiemelte, hogy a felperes a jogviszony tárgyát képező ingatlant az alperesnek 2015. november 24. napján birtokba adta, a befektetéseinek ellenértékét a jogviszony megszűnte után a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint követelheti (BH2001. 68. számú eseti döntés). Amennyiben a felek közötti jogviszony bérleti szerződésnek minősíthető, úgy a szerződés 3. pontjában a felperes nem mondott le a többszörös befektetéseinek megtérítésének igényéről. A felek azt csupán a felperesi tulajdonszerzést illetően zárták ki. A megállapodás szerint csak a pályázati támogatás eredményeképpen elvégzett befektetés nem lehet tárgya a felek közötti elszámolásnak, következésképpen nem zárták ki, hogy a felperes az ezen befektetést többszörösen meghaladó, saját forrásokból megvalósított befektetéseinek ellenértékét követelje.

Másodlagos fellebbezési kérelme az ítélet hatályon kívül helyezésére irányult.

A fellebbezés szerint a törvényszék tévesen minősítette a megállapodást bérleti szerződésnek, mert a bérleti szerződés lényeges tartalmi eleme, a bérleti díj, a bérlet időtartama, a bérlet tárgyának pontos meghatározása hiányzik a megállapodásból. Azzal, hogy a törvényszék a megállapodást tévesen bérleti szerződésnek minősítette, kizárta a jogalap nélküli gazdagodás szabályainak alkalmazását.

Megítélése szerint az elsőfokú bíróság a peradatok téves értékelésével jutott arra a következtetésre, hogy a felperes lemondott a befektetéseinek megtérítése követeléséről. Az eljárásban ezen megállapítás kifejezetten ellenbizonyított, a felperes álláspontját támasztja alá Dr. ... tanúvallomása, továbbá dr. ... okiratszerkesztő ügyvéd tanúvallomása is. Az a kitétel, hogy a felperes tulajdonjogot nem szerezhet, nem ruházható fel olyan tartalommal, hogy elszámolási igénnyel sem élhet. A felek tehát nem zárták ki az elszámolási igényt, amennyiben ez a szerződésbe került volna, úgy a felperes a szerződést nem írta volna alá. Az egyértelmű megfogalmazás hiányában ugyan mindkét fél eltérő következményekkel számolhatott, ez azonban a kifejtettre tekintettel nem eredményezi a felperes követelésének alaptalanságát.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltségben való marasztalását kérte.

Álláspontja szerint az elsőfokú ítélet ténybelileg és jogilag is megalapozott. Az elsőfokú eljárás során kifejtett álláspontját fenntartotta. Kiemelte, hogy a bérleti szerződés szabályosságát, érvényességét a felperes 12 éven keresztül nem vitatta, a szerződést a pályázati eljárásokban

felhasználta.

Hangsúlyozta, hogy a magyar polgári jogban diszpozitivitás elve uralkodik. Az ingatlan tizenkét évre szóló bérletéről állapotok meg a felek akként, hogy az ellenszolgáltatás a felújítás volt. Kizárja az rPtk. 361. § alkalmazhatóságát az, hogy a tizenkét év bérleti időtartam feltétele és ellentételezése volt a felújítás. A kifejtettek miatt elszámolásra csak a szerződés idő előtti megszűnése esetén kerülhetett volna sor. A felperes által hivatkozott BH szintén az alperes álláspontját támasztja alá, hiszen az adott jogesetnél a felújításra a bérlőnek nem volt jogcíme és engedélye, és a beruházások a bérleti díj megállapításánál figyelmen kívül maradtak.

A felperes fellebbezése az alábbiak szerint nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a jogvita elbírálásához szükséges bizonyítást lefolytatta, a beszerzett peradatokat mindenre kiterjedően, okszerűen, logikai ellentmondástól mentesen, a Pp. 206. § (1) bekezdésének megfelelően értékelve helyes tényállást állapított meg, a per tárgyát képező szerződés tartalmát helyesen feltárva, azt helyesen minősítve, helytálló jogi következtetés levonásával döntött a kereset elutasításáról. A törvényszék indokaival az ítéletábra egyetértett, a fellebbezésben írtakra tekintettel az alábbiakat emeli ki.

A felperesi állásponttal szemben a felek megállapodásában meghatározásra került a szerződés tárgya, a jogviszony határozott időtartama, továbbá - a Ptk. 200. § (1) bekezdése szerinti diszpozitivitás elve által megengedett módon - a felperesi ingatlan-használat ellenértéke, mint bérleti díj is.

A felperesi beruházásokkal kapcsolatos elszámolási kötelezettség körében a felek által kinyilvánított kölcsönös, egybehangzó akaratnyilatkozat létrejötté az elsőfokú bíróság döntésének megfelelő tartalommal volt megállapítható.

Az ítéletábra az elsőfokú bíróság helyes indokait osztva mindenekelőtt kiemeli, hogy a pályázati források felhasználásával eszközölt beruházások elszámolását a felek a szerződésben egyértelműen kizárták, az erre alapított felperesi igény alaptalansága minden további körülmény vizsgálata nélkül megállapítható.

A felperes saját forrásaiból finanszírozott beruházásainak elszámolhatósága kérdésében az ítéletábra az alábbiakra figyelemmel egyetértett az elsőfokú bíróság álláspontjával.

A felperes a keresetlevélhez csatolta azokat az okiratokat, amelyek alapján a szerződéskötést megelőző tárgyalások során a felek végleges szerződéskötési akaratának kialakulási folyamata - az elszámolással kapcsolatos álláspontok közeledése - megállapítható volt.

A felperes legkorábbi szerződéses akarat a 2002. február 7-i összefoglaló és az azzal adekvát megállapodás tervezet 6. és 9. pontja szerint az alperesi ingatlan bérleti díj ellenében való használatára, a felperes által a bérleményben elvégzendő beruházásoknak a jogviszony lezárultát követő elszámolására irányult. Az alperes törvényes képviselője 2002. február 27-én írt levelében azonban a tervezet 9. és 10. pontjában foglaltakat - az alperesi elszámolási kötelezettséget - aggályosnak ítélte.

Ezt követően a felperes 2002. március 21-i levelében három variációt javasolt lehetséges megoldásként. Az első szerint a jogviszony húsz évig tartott volna, amely alatt évi 10%-os amortizációval került volna elszámolásra és leírásra a felperesi beruházás, a második értelmében a jogviszony tíz évig tartott volna, és az alperes a beruházások évi 10%-os amortizációval csökkentett értékét lett volna köteles megfizetni a jogviszony leteltével a felperesnek, a harmadik értelmében pedig a beruházások fejében a felperes az egyik alperesi ingatlan tulajdonához jutott volna hozzá. A tíz éves időtartamú jogviszony létrehozatalára és a felperesi beruházások meghatározott elszámolására irányuló tartalommal született meg a 2002. március 25-i - az alperesi egyházközség

képviselő-testülete által is elfogadott - szerződéstervezet. Az alperes jogi képviselőjét ellátó dr. ... 2002. március 28-i levelében azonban ezen feltételekkel nem ítélte aláírásra érettnak a megállapodást.

A felperes a 2002. április 3-án kelt levelében ezzel kapcsolatosan maga is a beruházási maradványérték alperes általi megfizetését ítéli az alperes részéről problémásnak, így a saját forrású beruházások 10 év alatti, évi 10%-os amortizációval való lelakásának elve mentén tett javaslatot a jogviszony időbeli hatályának megállapítására. A felperes Dr. ... 2002. április 4-i kérésére ennek megfelelő tartalommal készítette el újabb tervezetét, melynek 6. pontja a felperes használati díj fizetési kötelezettségét, 9. pontja pedig az alperes megtérítési kötelezettségét szabályozta. Utóbbi értelmében a jogviszony addig tartott volna, míg a beruházás a felperes saját 30 millió Ft-os befektetésének alapulvételével, évi 10%-os amortizáció figyelembevételével teljes mértékben nem amortizálódik.

A fenti ajánlatra született az alperes törvényes képviselőjének 2002. április 12-én kelt - elutasító - válaszelevele, kifejtve, hogy a felperesi ajánlat szerinti elszámolási mód mellett még 16 év múltán is 5 millió Ft-os megtérítési kötelezettsége lenne az alperesnek, az pedig bizonytalan lenne, hogy mennyi idő elteltével kerülne az ingatlan ismét az alperes birtokába.

Ezt követően - további, feltáratlan tartalmú egyeztetések eredményeképpen - született meg a felek között a 2002. április 30-i szerződés az elsőfokú bíróság által ismertetett tartalommal, mely a korábbi tervezetek felhasználásával készült, de nélküli a felperes használati díj fizetésére irányuló kötelezettségét és az alperes megtérítési kötelezettségét szabályozó kikötéseket, a jogviszony időtartamát 12 évben határozza meg, a 3. pontjában pedig az elsőfokú ítéletben írtak szerinti kikötést tartalmaz a felperesi tulajdonszerzés lehetőségének kizárásáról.

Az álláspontoknak a felek, illetve elsősorban a felperes részéről való változása, annak iránya alátámasztja, hogy a bérleti (használati) díj fizetési kötelezettséget és a felperesi - nem pályázati forrásból származó - beruházások értékének megtérítésére irányuló kikötéseket a megkötött szerződés - a korábbi felperesi ajánlatoktól eltérően - azért nem tartalmazza, mert az alperes a megtérítési kötelezettségtől elzárkózott, amellet nem volt hajlandó szerződést kötni, így végül a felek közötti kölcsönös, egybehangzó akaratnyilatkozat az elsőfokú bíróság által megállapított tartalommal jött létre. Ennek megfelelően a felperes a saját forrásból eszközölt (minimum 16 millió forint) beruházásai fejében vált jogosulttá 12 éves - a korábbiakban tervezettnél tehát hosszabb - időtartamra az alperesi ingatlan használatára. A használat ellenértéke (a bérleti díj) a saját forrású beruházások ellenértéke volt, a szerződéses időtartam eltelte esetére az alperest elszámolási kötelezettség nem terhelte, a beruházásoknak az ellenértéke, illetve esetleges értéknövelő hatása tekintetében a felek - mind a 16 millió Ft-os beruházás, mint az esetlegesen azt meghaladó értékű beruházás tekintetében - kizárták a felperes megtérítési igényét.

A korábbi felperesi ajánlatokhoz és szerződéstervezetekhez képest tehát a megkötött szerződésben a felperes bérleti díj fizetési kötelezettsége és az alperes elszámolási kötelezettsége nem azért nem került szabályozásra, mert azt a felek elmulasztották, "kifelejtették", vagy ne lett volna e téren egybehangzó akaratuk, hanem azért, mert kifejezetten arra irányult a szándékuk, hogy a felperes beruházása lesz a használat ellenértéke, az alperest pedig elszámolási kötelezettség nem terheli.

Az ítéletábra a fentiek mellett az elsőfokú bírósággal egyezően rámutat arra, hogy az 1993. évi LXXVIII. törvény szerződéskötéskor hatályos rendelkezései sem a szerződés létrejöttére (2. § (5) bekezdés, 36. § (1) bekezdés), sem a bérlő általi beruházások költségének viselésére (15. § (1) bekezdés, 37. § (1) bekezdés) irányuló megállapodáshoz nem szabtak kötelező alakiságot, az szóban, írásban és ráutaló magatartással is létrejöhetett.

Helyes tehát az elsőfokú bíróság azon megállapítása, hogy a felek között minden lényeges és általuk lényegesnek tartott kérdésben létrejött - bérleti szerződésnek minősülő - megállapodásban a felek a

felperesi beruházásokkal kapcsolatos esetleges vagyoneltolódás sorsát rendezték, ahhoz az alperes nem jogalap és nem ellenérték nélkül, hanem a szerződés alapján, a használat átengedése fejében jutott hozzá. A kifejtettekre tekintettel a felperes jogalap nélküli gazdagodásra alapított keresetét helytállóan utasította el a törvényszék.

A fentiekre figyelemmel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta. Az eredménytelenül fellebbező felperes a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni az alperesnek a 32/2002 (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése alapján az első fokú eljárásra megállapítottan a felét kitevő (áfát is tartalmazó) ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget. A feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket mindkét fél személyes illetékmentességére figyelemmel a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

Győr, 2018. március 8.

Dr. Lezsák József sk.
a tanács elnöke

Dr. Maurer Ádám sk.
előadó bíró

Dr. Mészáros Zsolt sk.
bíró

A kiadmány hitelül:

Kiadó