

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.21.678/2017/7.

A tanács tagjai: dr. Szabó Klára a tanács elnöke, dr. Magosi Szilvia előadó bíró, dr. Madarász Anna bíró

A felperes: felperes neve

A felperes képviselője: Holczer, Jákó & Boross Ügyvédi Iroda

Az alperes: alperes neve (alperes címe)

Az alperes képviselője: dr. Hamar és Társa Ügyvédi Iroda

A per tárgya: bérleti díj megfizetése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Fővárosi Ítéltábla 3.Pf.20.757/2016/10.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Fővárosi Törvényszék 24.P.21.285/2013/32.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelemmel támadott részében hatályában fenntartja.
- Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg 15 napon belül a felperesnek 100.000 (százezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.
- A le nem rótt 3.500.000 (hárommillió-ötszázezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Az alperes mint bérélő és az Rt. megbízásából eljáró Kft. mint bérbeadó között 2005. március 1-jén bérleti szerződésnek nevezett megállapodás jött létre a felperes neve tulajdonában és az Rt. vagyonkezelésében lévő helyrajzi számú, kerület, szám alatti, ha, m² területű ingatlanra (Repülőtér). A szerződés tárgyát a felek a szerződés 2. pontjában a következők szerint határozták meg: a bérbeadó bérbe adja, a bérő bérbe veszi az ingatlan repülési és kiegészítő vállalkozási tevékenység folytatására; a bérő az ingatlan kiegészítő hasznosítására kizárólag a repülésre vonatkozó jogszabályok rendelkezéseinek figyelembe vételével jogosult; a bérleti szerződést a felek határozatlan időre kötik; a bérlemény bérleti díja havi 300.000 forint + áfa, mely havonta előre, a

hónap 3. napjáig esedékes; a bérleti díj minden év január 1-jei hatállyal külön szerződésmódosítás nélkül emelkedik a KSH által közölt előző évre vonatkozó hivatalos inflációs ráta mértékének megfelelően. A szerződés 3. pontja tartalmazza, hogy az ingatlanon lévő épületek, építmények, belső közművek és technikai berendezések erősen elhasználódott állapotúak, felújításra szorulnak, amely felújítások nem képezik a bérlő kötelezettségét, de arra a 3.9. pontban foglaltakra figyelemmel a bérbeadó sem vállal kötelezettséget. A szerződés alapján a bérlő köteles ellátni minden olyan feladatot, amely ahhoz szükséges, hogy az ingatlan nem közforgalmú repülőterként biztonságosan üzemeljen, illetve az ingatlanon található épületek, építmények, belső közművek és technikai berendezések állagának fenntartása a legteljesebb mértékben biztosított legyen. Ezen belül különösen a bérlő feladatát képezik a szerződés 3.1. - 3.11. pontjaiban foglaltak. A 3.9. pont szerint a bérlő köteles gondoskodni a szerződés tárgyát képező ingatlanban, annak központi berendezéseiben - ideértve mindennemű szerkezetet, vezetéket, épület-felszerelési tárgyat, berendezést -, a helyiségekben és ezen berendezések tárgyaiban a saját, vagy az ingatlanban a tudtával tartózkodó más személynek felróható magatartása folytán keletkezett hibák kijavításáról és az eredeti állapot helyreállításáról, valamint az okozott kár megtérítéséről. Nem köteles a bérlő a hibát kijavítani, ha azt elemi csapás, a bérbeadó mulasztása, vagy a bérlőnek nem felróható ok, illetve körülmény okozta. Ez utóbbi esetben a bérbeadó nem kötelezhető a hiba kijavítására. Amennyiben a bérbeadó nem kívánja a hibát kijavítani és az a rendeltetésszerű használatot akadályozza, a szerződés megszűnik. A szerződés 10.1. pontjában a felek megállapodtak arról, hogy a bérlő jogosult az ingatlant a bérbeadóval történő előzetes egyeztetés alapján, annak írásbeli hozzájárulásával saját költségén átalakítani, az ingatlanon felújítási-, beruházási munkákat elvégezni, illetve azt saját berendezéseivel ellátni. Ezen berendezések felett szabadon rendelkezhet és a szerződés lejártá vagy megszűnése esetén ezeket saját tulajdonaként elszállíthatja, köteles azonban az eredeti állapotot saját költségén helyreállítani és az ingatlant az átvételi jegyzőkönyvben rögzített állapotnak megfelelően visszaszolgáltatni. A szerződés 11.3. pontja szerint a szerződés megszűnik abban az esetben is, ha az ingatlan felépítményei teljes egészében elpusztulnak vagy részben pusztulnak el, de a bérbeadó nem kívánja azokat helyreállítani és a rendeltetésszerű használatot akadályozza.

- [2] Az alperes a bérleti díjat nem fizette, az ingatlanon 2006-2012 között értéknövelő beruházásokat végzett.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [3] A felperes keresetében a Repülőtér bérleti díjaként a 2011. november - 2015. november közötti időszak tekintetében 56.132.931 forint és késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Igényt érvényesített továbbá a perben a . kerület,. szám alatti ingatlan vonatkozásában is.
- [4] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. A Repülőtér bérleti díjával kapcsolatban 46.196.086 forint erejéig beszámítási kifogást terjesztett elő azon az alapon, hogy a bérlői kötelezettségén túlmutató, értéknövelő beruházásokat végzett.
- [5] A felperes a beszámítási kifogás elutasítását kérte. Vitatta, hogy az alperes a bérleti díjba beszámíthatja az általa eszközölt felújítások költségeit. Érvelése szerint a bérleti szerződés kifejezetten a bérbeadó előzetes hozzájárulásától teszi függővé a felújítási munkálatok elvégzését, ilyen iratot azonban a perben az alperes becsatolni nem tudott. A bérlő által végzett értéknövelő beruházások megtérítésére a bérbeadó egyébként is csak a bérleti szerződés megszűnésekor lenne köteles.

Az első- és másodfokú ítélet

- [6] Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 50.696.580 forintot és a részösszegek után különböző kezdő időponttól számított késedelmi kamatot. Kötelezte az alperest 484.505 forint perköltség megfizetésére is, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Megállapította, hogy a 720.300 forint le nem rótt illetéket az állam viseli.
- [7] Az indokolásában kifejtettek szerint a kerület, . szám alatti ingatlan bérleti díja tekintetében a kereseti követelést 861.875 forint összegben találta alaposnak, míg a többlethasználati díj iránti keresetet elutasította. A Repülőtér vonatkozásában a beszámítási kifogás alaptalanságát állapította meg és az alperest a 2011. november és 2015. június közötti időszakban esedékessé vált, összesen 49.834.705 forint bérleti díjtartozás megfizetésére kötelezte.
- [8] Tényként állapította meg, hogy a felek 2005. március 1-jén a Repülőtér vonatkozásában bérleti szerződést kötöttek. Jogi indokolásában felhívta az 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 434. § (2), (3) bekezdését, 324. § (1) bekezdését, 325. § (1) bekezdését, 326. § (1) bekezdését, a 327. § (1) bekezdését és az 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 12. § (1) bekezdését és 15. § (1) bekezdését.
- [9] A beszámítási kifogás körében rámutatott arra, hogy a bérlő az értéknövelő beruházásai ellenértékét csak a bérleti jogviszony megszűnését követően követelheti a bérbeadótól, az Ltv. rendelkezései ugyanis a bérleti jogviszony keretében nem adnak alapot ilyen követelésre. Az értéknövelő beruházásokat jelenleg az alperes mint az ingatlan bérlője és egyben kizárólagos birtokosa élvezi. Amennyiben a bérleti szerződés megszűnik és a bérlő az ingatlant a bérbeadó birtokába adja, az ingatlan forgalmi értékének növekedésével a bérbeadó jogalap nélkül gazdagodna, így ennek a bérlő javára való elszámolására is ekkor nyílna lehetőség. Az alperes jelenleg is az ingatlan bérlője, ezért az értéknövelő beruházásokkal kapcsolatos követelése alaptalan. Az alperes által eszközölt értéknövelő beruházások a bérleti szerződés fennállta alatt a bérleti díjra nincsenek kihatással. A bérlő az ingatlanon eszközölt beruházásait, ráfordításait a bérleti szerződés megszűnése után is csak akkor érvényesítheti, ha a felek erre vonatkozóan a bérleti szerződésben megállapodtak. A peres felek szerződésének 10.1. pontja tartalmazza, hogy a bérlő jogosult a saját költségén az ingatlant átalakítani, azon felújítási, beruházási munkákat végezni, de erre csak a bérbeadóval történt előzetes egyeztetés alapján, annak írásbeli hozzájárulásával kerülhet sor. Az alperes a perben olyan okiratot csatolni nem tudott, amellyel azt igazolta volna, hogy az általa elvégzett értéknövelő beruházásokat a felperes előzetes, írásbeli hozzájárulásával végezte, így beszámítási kifogása ezen ok miatt sem lett volna megalapozott. Az alperes hivatkozott arra, hogy bizonyos munkák elvégzése a részéről az ingatlan rendeltetésszerű használatához vált szükségessé és ezek elvégzése a felperes kötelezettsége lett volna. A bérleti szerződés 3. pontja azonban részletesen rendelkezik arról, hogy a bérlő kötelezettsége az ingatlanon található épületek, építmények, technikai berendezések állagának megóvása, karbantartása. A szerződés 3.7. pontja pedig kifejezetten azt tartalmazza, hogy ezen munkálatokról és a beavatkozást igénylő eseményekről a bérlőnek negyedévente tájékoztatási kötelezettsége áll fenn a bérbeadó felé. Az alperes a perben nem igazolta, hogy a felperes felé fennálló ezen kötelezettségének bármely esetben eleget tett volna.
- [10] Az elsőfokú ítélet ellen mindkét fél fellebbezett. A felperes fellebbezése arra irányult, hogy a másodfokú bíróság adjon helyt a kerület, szám alatti ingatlan további 386.875 forint bérleti díja és 7.608.639 forint többlethasználati díja, valamint a Repülőtér további 2.862.830 forint bérleti díja iránt előterjesztett keresetnek. Az alperes pedig azt kérte a fellebbezésében, hogy a bíróság adjon helyt a beszámítási kifogásnak.
- [11] A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, fellebbezett rendelkezését részben megváltoztatta, az alperesi marasztalás összegét 53.559.410 forintra és ebből 2.862.830 forint után 2016. július 1. napjától a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat 7%-kal növelt mértékű kamatára felemelte azzal, hogy az

elsőfokú ítélet kamatfizetéssel kapcsolatos egyéb rendelkezéseit nem érintette, egyebekben az elsőfokú ítéletet helybenhagyta. Kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 500.000 forint + áfa fellebbezési perköltséget, míg a peres felek személyes illetékmentessége folytán le nem rótt összesen 3.407.000 forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

- [12] Indokolása szerint alaptalannak találta a kerület, . szám alatti ingatlan vonatkozásában előterjesztett felperesi fellebbezést. A Repülőtér vonatkozásában 2015. júliustól novemberig terjedő időszakra a további öt havi bérleti díj megfizetésére irányuló keresetet az elsőfokú bírósággal ellentétben alaposnak ítélte, mivel az, hogy a számlát a felperes nem állította ki, olyan jogosulti késedelem, amely a kötelezett egyidejű késedelmét kizárja [Ptk. 302. §, 303. § (3) bekezdés], ez azonban csak azzal a következménnyel jár, hogy a kötelezett a mulasztás ideje alatt késedelmi kamat fizetésére nem kötelezhető.
- [13] A másodfokú bíróság álláspontja szerint a beszámítási kifogás vonatkozásában az alperes bizonyította, hogy beruházott az ingatlanba és a felek korábban tárgyalásokat is folytattak ezek esetleges megtérítéséről. Az elsőfokú bíróság abban helytállóan foglalt állást, hogy az alperesi követelés még nem járt le, tévedett azonban, amikor arra a következtetésre jutott, hogy a felek jogvitáját a lakásbérletre vonatkozó szabályok alapján kell elbírálni. A 2005. március 1-jei keltezésű bérleti szerződést - az abban írtak szerint - a felek vállalkozási célból kötötték, ebből következően közöttük a Repülőtérre nem a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozó jogszabályi rendelkezések az irányadók, hanem a Ptk. 452. § (1) bekezdése szerinti haszonbérleti szerződésre vonatkozó szabályok. Maga a szerződés ugyanis egy területre, a repülőtérre vonatkozik még akkor is, ha azon különféle - a reptér funkciójához szükséges - felépítmény, illetve berendezés van. Azt az alperes sem állította, hogy a jogviszony a Ptk. 457. §-a szerint megszűnt volna. Amíg az ingatlant az alperes tartja birtokában és ő használja a beruházásait, a felperes terhére jogalap nélküli gazdagodás nem állapítható meg. A jogviszony megszűnésekor ítéltető csak meg a beruházások értéknövelő hatása és az is, hogy az alperes az állag sérelme nélkül le tudja-e szerelni és magával tudja-e vinni azokat, avagy ezzel összefüggésben a felperesnek megtérítési kötelezettsége keletkezik.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [14] Az alperes felülvizsgálati kérelme arra irányult, hogy a Kúria a beszámítási kifogásra figyelemmel részben helyezze hatályon kívül a jogerős ítéletet és utasítsa az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat meghozatalára. Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti a Ptk. 454. § (2) bekezdésében foglaltakat.
- [15] A másodfokú bíróság a felek közötti bérleti konstrukciót helytállóan értékelte haszonbérleti szerződésnek. A felhívott jogszabályi rendelkezésben foglalt „rendkívüli felújítás és javítás” fogalomköre a perbeli esetben éppen az alperes által elvégzett beruházásokat fedi, a beruházások mibenlétét a perben becsatolt okirati bizonyítékokkal tételesen igazolta. A másodfokú bíróság akkor járt volna el helyesen, ha az előterjesztett beszámítási kifogás megítélésekor nem hagyja figyelmen kívül a Ptk. 454. § (2) bekezdésében foglaltakat. Az általa is igazoltnak ítélt beruházások nem csupán ún. állagmegóvó beruházások voltak, hanem ahhoz kellett, hogy a repülőtér rendeltetésszerű használata biztosítható legyen. Ezek olyan értéknövelő beruházások voltak, amelyek a bérbeadó tudtával és beleegyezésével történtek. Az eljáró bíróságok nem tulajdonítottak jelentőséget annak, hogy a felperes a per megindítása előtt évekig az alperes által elvégzett felújítások okán nem kért díjat, amely igazolta, hogy a perbeli követelése megalapozatlan.
- [16] Az alperes a felülvizsgálati kérelmében előadta továbbá, hogy a felperes a bérleti szerződést még a másodfokú ítélet meghozatalát megelőzően felmondta.
- [17] A felperes felülvizsgálati ellenkérelme arra irányult, hogy a Kúria tartsa hatályban a jogerős ítéletet. Álláspontja szerint a felülvizsgálati kérelemből nem állapítható meg, hogy a jogerős ítélet konkrétan

milyen jogszabályt sért. A másodfokú bíróság megállapította, hogy az alperes a bérleti jogviszony fennállása alatt még a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint sem kérheti beruházásainak megtérítését. A felek közötti szerződés alapján a beszámítási kifogás alaptalan, bizonyíthatatlan, továbbá időelőtti követelés.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [18] A Pp. 270. § (2) bekezdése a jogerős ítélet felülvizsgálatát jogszabálysértés esetén teszi lehetővé. Az alperes a rendkívüli perorvoslatát megalapozó jogsértést abban jelölte meg, hogy a másodfokú bíróság nem volt figyelemmel a Ptk. 454. § (2) bekezdésére, amely a haszonbérelt dolog rendkívüli felújítása és javítása költségeinek viselését, illetőleg az ezekkel kapcsolatos feladatok teljesítését a haszonbérbe adó terhére rója [Pp. 272. § (2) bekezdés]. A Kúria ezért a Pp. 275. § (2) bekezdésében foglaltakra tekintettel ebben a keretben vizsgálta felül a jogerős ítéletet és azt a következők miatt nem találta jogszabálysértőnek.
- [19] A Ptk. 200. § (1) bekezdése szerint a felek szabadon dönthetnek a szerződés tartalmáról, egyező akarattal eltérhetnek a szerződésekre vonatkozó rendelkezésektől, ha jogszabály az eltérést nem tiltja. A Ptk. 205. § (2) bekezdése értelmében nem kell a feleknek megállapodniuk olyan kérdésekben, amelyeket jogszabály rendez. A hivatkozott jogszabályi rendelkezésekből következően a felek rendezhetik megállapodásukkal a haszonbérelt dologgal kapcsolatban szükségképpen felmerülő költségek viselésének kérdését, a Ptk. 454. §-ának rendelkezése - amely a feladatokat és a költségek viselését a felek között megosztja - arra az esetre vonatkozik, ha a felek szerződése erről külön nem tartalmaz rendelkezést.
- [20] A jelen esetben a felek kitértek a 2005. március 5-i szerződés 3. és 10. pontjában a rendkívüli felújításra, javításra és abban állapodtak meg, hogy az nem kötelezettsége a felperesnek. Ha nem javítja ki a rendeltetésszerű használatot akadályozó hibát, és azt előzetes egyeztetés alapján, írásbeli hozzájárulásával, a saját költségén az alperes sem teszi meg, a szerződés megszűnik. Ez esetben pedig a bérlő az eredeti állapotot köteles helyreállítani. Az alperes e megállapodáshoz képest a Ptk. 454. § (2) bekezdésére hivatkozással nem támaszthat a felperessel szemben követelést. A másodfokú bíróságnak a beszámítási kifogást nem a diszpozitív jogszabályi rendelkezés, hanem a felek által kötött szerződés tartalma alapján kellett megítélnie.
- [21] A jogerős ítélet mindezekre tekintettel az alperes által megjelölt okból nem jogszabálysértő, ezért azt a Kúria a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [22] Az alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, így a Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése folytán köteles megfizetni a felperes jogi képviselettel felmerült felülvizsgálati eljárási költségét, melynek összegét a Kúria a ténylegesen kifejtett ügyvédi tevékenység munka- és időigényére figyelemmel a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5), (6) bekezdése szerint állapította meg. Az alperes illetékmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetékről az 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése folytán alkalmazandó 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a alapján rendelkezett.
- [23] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdése értelmében tárgyaláson kívül bírálta el.

Budapest, 2018. október 29.

. Szabó Klára s.k. a tanács elnöke, Dr. Magosi Szilvia s.k. előadó bíró, dr. Madarász Anna s.k. bíró