

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V. 21.803/2017/13.

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: pártfogó ügyvéd

Az alperes: alperes neve (alperes címe)

Az alperes képviselője: Dr. Beréti Krisztián Ügyvédi Iroda

A per tárgya: jogalap nélküli gazdagodás

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Fővárosi Törvényszék 52.Pf.638.505/2016/5.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Pesti Központi Kerületi Bíróság 15.P.90.727/2015/16.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.
 - Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 38.100 (harmincnyolcezer-száz) forint felülvizsgálati eljárási költséget.
 - A felperes pártfogó ügyvédjének a felülvizsgálati eljárásban felmerült díja a felperest terheli.
 - A le nem rótt 370.000 (háromszázhetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.
- Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Tanács VB Igazgatási Osztálya az 1986. január 7-én kelt határozatával ideiglenes jelleggel, kialakítási kötelezettséggel, fodrászüzlet céljára kiutalta a felperesnek a magyar állam tulajdonát képező, utca 95. szám alatti 15 m² alapterületű tárolóhelyiséget. A korábban biciklitárolóként használt, majd kiégett helyiséget a felperes fodrászüzletté alakíttatta át, 1986. december 12-én pedig határozatlan idejű bérleti szerződést kötött rá a Ingatlankezelő Vállalattal. Az önkormányzati tulajdonba került helyiséget végleges jelleggel üzlet céljára az 1993. június 29-én kelt határozatával utalta ki a felperes részére a Polgármesteri Hivatal Igazgatási Osztálya, és a saját költségen történő kialakítás miatt nem állapított meg igénybevételi díjat. A bérleti szerződést a felek 1995. szeptember 22-én a bérleti díj emelése miatt módosították.
- [2] A 2005. november 14-én is módosított helyiségbérleti szerződés tartalmazza, hogy az 1986. november 18-án kezdődött helyiségbérleti jogviszony 2010. november 30-ig tart; a szerződésben nem szabályozott kérdésekben az 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény), a 25/2004. (IX. 13.) számú önkormányzati rendelet és az 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) vonatkozó rendelkezései az irányadóak. A szerződés 5.i. pontja szerint a helyiség minőségi változást eredményező felújítása, átalakítása esetén a bérlő bérbeszámításra csak a bérbeadóval létrejött külön írásbeli megállapodás esetén tarthat igényt; ilyen külön megállapodás hiányában a helyiségben végzett minden felújítás, átalakítás saját kockázatára és felelősségére történhet, és a helyiségbérleti jogviszony megszűnésekor semmilyen jogcímen nem támaszthat anyagi követelést a bérbeadóval szemben; a bérlet megszűnése esetén mindazon berendezési tárgyakat, amelyeket saját költségén felszereltetett, az állag sérelme nélkül köteles leszerelni, lebontani, elszállítani és a bérleményt eredeti állapota szerint átadni.
- [3] Az alperes a bérleményt 2011. november 10-én vette vissza.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [4] A felperes jogalap nélküli gazdagodás címén 3.700.000 forint és törvényes kamatai megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Előadta, hogy hasznos ráfordításai növelték a bérlemény értékét, ezáltal a bérbeadó gazdagodott.
- [5] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Hivatkozott a 2005. november 14-i szerződés 5.i. pontjára, a Lakástörvény 9. § (1) bekezdésére, 36. § (1) bekezdésére, 37. §. (1) bekezdésére. Álláspontja szerint ellentételezte a saját költségen történt kialakítást, hogy a felperesnek 1986-ban nem kellett igénybevételi díjat fizetnie. A felek között nem jött létre külön írásbeli megállapodás, ezért minden ráfordítás a felperes saját költségére és kockázatára történt. A helyiség visszavételekor az elvégzett munkák és beszerelésre került berendezések már semmilyen értéket nem képviseltek. A felperes rovására nem gazdagodott.

Az első- és másodfokú ítélet

- [6] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította.
- [7] Az indokolása szerint a rendelkezésre álló iratokból megállapítható volt, hogy a felperesnek egy korábban kiégett tárolóhelyiséget utaltak ki, amelyet 1986-ban a saját költségén felújított, fodrászüzletté alakított. A 19/1984. (IV. 15.) MT rendelet (a továbbiakban: MT rendelet) 18. § (3) bekezdés e) pontja alapján a felperes mentesült az egyszeri igénybevételi díj megfizetése alól, ezzel

az alperes ellentételezte a helyiség saját költségen történő kialakítását, felújítását, így nincs a felperessel szemben fizetetlen tartozása.

- [8] A másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú ítéletet helybenhagyta azzal, hogy a felperes pártfogó ügyvédje elsőfokú díjának viselésére a felperes köteles.
- [9] Az indokolásában kifejtettek szerint önmagában az a körülmény, hogy a bérlemény kiutalásakor a felperes mentesült az igénybevételi díj megfizetésének kötelezettsége alól, nem zárna ki a keresetben megjelölt igény érvényesítésének lehetőségét. A felperes keresete a felek közötti szerződés rendelkezésére figyelemmel alaptalan. A 2005. évi helyiségbérleti szerződés kifejezetten rögzítette, hogy a bérlemény tekintetében a felek között egy 1986 óta fennálló szerződéses jogviszonyról van szó. Az 2005. évi szerződés rendelkezéseinek, szövegének helyes értelmezése szerint az 5.i. pontban a felek nem csupán e szerződés megkötésének időpontját követően elvégzett felújításból, átalakításból eredő anyagi követelések, hanem a teljes szerződéses jogviszony alatt a bérlő részéről bármilyen jogcímen esetlegesen keletkezett, bármilyen anyagi követelés érvényesítésének a lehetőségét zárták ki. Önmagában a szerződéses jogviszony megléte a jogalap nélküli gazdagodásra alapított igényérvényesítés lehetőségét nem zárja ki, azonban a perbeli tényállás speciális abban a tekintetben, hogy a peres felek közötti szerződéses jogviszonynak a részét képezte a felperes igényérvényesítési lehetőségét kizáró szerződéses rendelkezés.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [10] A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyzését és az elsőfokú ítélet megváltoztatásával az alperes kereset szerinti marasztalását kérte.
- [11] Álláspontja szerint a másodfokú bíróság tévesen értelmezte a 2005. november 14-i szerződés tartalmát. E szerződésnek nincs olyan kikötése, amely arról szólna, hogy az előírásait visszamenőleges hatállyal kell alkalmazni. Ebből következően a szerződés 5.i. pontjában rögzítettek a szerződéskötés után történő felújításra, átalakításra vonatkoznak. Ezt az értelmezést támasztja alá a szerződés azon rendelkezése, amely szerint a bérlő a bérleményt az eredeti állapota szerint köteles a bérbeadónak átadni. Amennyiben a szerződés visszamenőleges hatályú volna, e rendelkezés kivitelezhetetlen lenne, hiszen az eredeti állapot a kiégett tároló volt.
- [12] A bírósági gyakorlat alapján a perbeli jogviszony esetén is alkalmazhatóak a jogalap nélküli gazdagodás szabályai. A BH2010. 333. számú eseti döntésben, valamint a Fővárosi Ítélőtábla 3.Pf.21.647/2009/5. számú és a Debreceni Ítélőtábla Gf.30.667/2011/9. számú döntéseiben felhozott jogi érveket a jelen esetben is figyelembe kellett volna venni. A hasznos ráfordításból adódó előny igazolható. A bérbeadó gazdagodása abban jelenik meg, hogy a helyiséget minden további ráfordítás nélkül hasznosíthatja.
- [13] Az 1986-os bérleti szerződésben a felek nem rendezték a hasznos költségek elszámolását. A 2005. évi szerződésmódosításban már van erre vonatkozó rendelkezés, azonban a szerződésben foglaltaknak e részben nincs visszaható hatálya.
- [14] Az MT rendelet nem alkalmazható, azt ugyanis 1993. december 31. napjával az Alkotmánybíróság megsemmisítette [29/1993. (V. 6.) AB határozat].
- [15] Az eljárt bíróságok figyelmen kívül hagyták az 1995. évi bérleti szerződésmódosítást, amely már a Lakástörvény hatályba lépése után köttetett, így arra alkalmazni kell a Lakástörvény 36. § (1) bekezdésében, 7. § (1) és (2) bekezdésében, 9. § (1) bekezdésében foglaltakat. A jelen esetben a bérbeadó és a bérlő között létrejött az a megállapodás, hogy a helyiséget a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel. A tényleges bekerülési költséget a felperes számlákkal igazolta. A költségek

megtérítésére nem került sor, mert az alperes a helyiség visszaadásakor fennálló érték alapján kívánt elszámolni. Ez az elszámolás sem történt meg, jóllehet a Lakástörvény 9. § (1) bekezdése tartalmazza, hogy a bérbeadónak a felmerülő költségeket térítenie kell, és a feltételeit meg kell határozni.

- [16] Az alperes a beruházás költségeihez nem járult hozzá, csak előnyeit élvezte, a saját költségen vásárolt tárgyakat elvinni nem engedte. A jogalap nélküli gazdagodás jogintézményének lényege, hogy orvosolja az indokolatlan és erkölcsileg sem igazolható vagyoni eltolódást.
- [17] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult.
- [18] Rámutatott arra, hogy a felperes nem jelölte meg azt a jogszabályhelyet, amelyet a jogerős ítélet sért, és tartalmilag sem írta pontosan körül a jogszabálysértést. A felülvizsgálati kérelem egyetlen konkrét jogszabályi hivatkozása a Lakástörvény 9. § (1) bekezdése. E jogszabályi rendelkezés azonban a Lakástörvény 36. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel a perbeli esetben nem alkalmazható. A helyiségbérlet esetén maga a Lakástörvény (37. §) utalja a felek megállapodásának körébe azon kérdések jó részét, amelyeket lakások esetében rendezni kíván. A felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabályhely ugyanakkor lehetőségként és nem kötelezettségként utal arra, hogy a szerződésben részes felek a beruházások terjedelmében és költségeinek viselésében megállapodhatnak. Márpedig a feleknek volt megállapodásuk a Lakástörvény 37. §-a szerinti kérdéskörben. A bérleti szerződés 5.i. pontja egyértelműen kizárja a felperes bármiféle igényérvényesítését a bérleményben általa végzett beruházások tekintetében. A felperes keresete ebből következően megalapozatlan.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [19] A régi Pp. 270. § (2) bekezdése a jogerős ítélet felülvizsgálatát jogszabálysértés esetén teszi lehetővé. A felülvizsgálati kérelem kötelező tartalmi eleme a megsértett jogszabályhely megjelölése és annak kifejtése, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja [rég. Pp. 272. § (2) bekezdés, 1/2016. (II. 15.) PK vélemény]. A felperes a rendkívüli perorvoslatát megalapozó jogsértést abban határozta meg, hogy az eljáró bíróságok figyelmen kívül hagyták a Lakástörvény hatálya alá eső 1995. évi szerződésmódosítást, amely alapján megállapítható: létrejött a bérbeadó és a bérlő között az a megállapodás, miszerint a helyiséget a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel. A Lakástörvény 9. § (1) bekezdése értelmében pedig ilyen esetben a felmerülő költségeket a bérbeadónak térítenie kell. A felperes hivatkozott továbbá arra is, hogy a másodfokú bíróság tévesen értelmezte a 2005. november 14-i szerződés 5.i. pontját, de nem jelölte meg a megsértett jogszabályi rendelkezést, ezért a Kúria e hivatkozást érdemben nem vizsgálhatta (BH2016. 159.). A felülvizsgálat tárgyát mindezekre tekintettel az képezte, hogy irányadóak-e felek jogviszonyára a Lakástörvény felülvizsgálati kérelemben megjelölt rendelkezései és alkalmazásukkal teljesíthető-e a felperes kereseti kérelme.
- [20] A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás szerint a felperes bérleti szerződése 1986-ban jött létre a helyiség kialakításának kötelezettségét előíró kiutalás alapján. A bérleti jogviszonyra irányadó volt a 29/1993. (V. 6.) AB határozattal a jövőre nézve megsemmisített, 1993. december 31-től hatálytalan MT rendelet, valamint az 1/1972. (I. 19.) Korm. rendelet. A Korm. rendelet 7. § (2) bekezdése kimondta, a bérlő nem követelheti a bérbeadótól, hogy a helyiséget az abban folytatni kívánt tevékenységének gyakorlásához szükséges módon kialakítsa, felszerelje, illetőleg berendezze. A 8. § rendelkezése pedig úgy szólt, hogy a bérbeadó a bérleti jogviszony tartama alatt azért szavatol, hogy a helyiség megfelel a bérleti szerződés előírásainak. A 11. § (1) bekezdése értelmében a bérlőt

bérbeszámítási jog illette meg, ha a bérbeadó előzetes hozzájárulásával új helyiséget létesített, romos helyiséget helyreállított, a helyiséget közművesítette, illetőleg a helyiség használhatóságát növelő egyéb építési-szerelési munkát végzett. A jogszabály ehhez kapcsolódóan azt is tartalmazta, hogy a költségei ezt meghaladó részét a bérlő nem követelheti. A helyiség felperes általi tényleges kialakításának idején tehát a jogszabályok nem adtak lehetőséget arra, hogy a felperes összegű költségtérítést követeljen és az 1986. évi bérleti szerződésben sem kötöttek ki a felek a bérlő részére ilyen jogosultságot.

- [21] Az 1995. évi megállapodás a 20. pontjából következően a bérleti szerződés módosítása volt, és vonatkozott rá a Lakástörvény, de a törvény 7. és 9. §-a nem irányadó a perbeli jogviszonyra, mivel a felperes szerződése nem lakásra, hanem helyiségre szólt. A helyiségbérlet szabályai közötti, a lakásbérlet szabályaira utaló rendelkezés [36. § (1) bekezdés] szerint a felek jogaira és kötelezettségeire a lakásbérlet szabályait a Lakástörvény Második részében foglalt eltérésekkel kell alkalmazni. Ilyen eltérést tartalmaz a Lakástörvény 37. §-a, amely alapján a helyiség átadásával, rendeltetésszerű használatával, karbantartásával, felújításával, a bérleti jog szünetelésével, továbbá a szerződés megszűnésekor a helyiség visszaadásával kapcsolatban a bérbeadó és a bérlő jogaira és kötelezettségeire a felek megállapodása az irányadó. Az 1995. évi szerződésmódosításban a feleknek nincs ilyen tárgyú megállapodása.
- [22] A 2005. évi szerződés - amely az 1. pontjában foglaltak és a felek 2005. november 14-i külön megállapodása szerint is egy újabb szerződésmódosítás - 5.i. pontja a jogviszony megszűnésére vonatkozóan azt a rendelkezést tartalmazza, hogy a bérbeadóval szemben semmilyen jogcímen nem támaszthat a bérlő anyagi követelést. A felek között tehát nemhogy megállapodás nem volt a költségek megtérítéséről, de kifejezetten abban állapodtak meg, hogy a felperes nem igényelhet költségtérítést.
- [23] Mindezekre tekintettel a perben nem kellett alkalmazni a felülvizsgálati kérelemben felhívott jogszabályokat. A felperes által bérelt helyiség kialakítása, használata, visszaadása a felek közötti szerződéses jogviszony és a szerződéskötéskori jogszabályok alapján történt. Nincs olyan vagyoni eltolódás, amelyre a szerződéses jogviszony nem adott alapot. Nincs ezért olyan jogi tény, amely szerződésen kívüli kötelmet keletkeztetett volna a felek között. A másodfokú bíróság tehát helyesen utasította el a felperes régi Ptk. 361. §-ára alapított keresetét.
- [24] A jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból nem jogszabálysértő, ezért azt a Kúria a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [25] A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, így a régi Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó régi Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni az alperes jogi képvisellel felmerült felülvizsgálati eljárási költségét. Ennek összegét a Kúria a jogi képviselő által kifejtett tevékenység munka- és időigényére figyelemmel állapította meg a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5), (6) bekezdése és a 4/A. § (1) bekezdése szerint. A felperest képviselő pártfogó ügyvéd felülvizsgálati eljárásban felmerült díjáról a régi Pp. 87. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően rendelkezett.

Budapest, 2019. január 9.

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