

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.21.030/2018/7.

A tanács tagjai: Dr. Szabó Klára a tanács elnöke, Dr. Madarász Anna
előadó bíró, Dr. Parlagi Mátyás bíró

A felperes: felperes neve

A felperes képviselője: Dr. Károlyi Attila ügyvéd

Az alperes: alperes neve

Az alperes képviselője: Dr. Hegedűs Tamás ügyvéd

A per tárgya: jogalap nélküli gazdagodás

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma: Győri
Ítéltábla Pf.I.20.038/2018/4/I.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma: Veszprémi
Törvényszék 5.P.21.478/2016/26.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.
- Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 635.000 (hatszázharmincötezer) 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] A helyrajzi számú kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű 2620 m² területű ingatlan az alperes tulajdonát képezi.
- [2] A felek 2002 januárjában tárgyalásokba kezdtek az alperes tulajdonában álló, a katolikus plébániaépület komplexumként nevesített, négy különböző helyrajzi számmal rendelkező ingatlan közcélú hasznosítása tárgyában. A 2002. február 7-i keltezésű, az egyházi épületkomplexum felperes által tervezett hasznosítása mibenlétéről szóló, az alperes képviselőjéhez intézett összefoglaló irat összeállítását követően a felek álláspontját rögzítő különböző iratok, tervezetek készültek.
- [3] Mindennek eredményeként 2002. április 30-án megnevezése alapján bérleti szerződés jött létre a per tárgyát képező, történeti

műemlékegyüttesből 374,8 m² bruttó alapterületű lakóházra és 80 m² alapterületű gazdasági épületre azzal, hogy a lakóépület 7 szobából, mellékhelyiségekből, továbbá pincéből és padlásból áll. Az alperes ezeket az épületeket átadta képzési, kulturális és turisztikai jellegű kizárólagos használat és hasznosítás céljára a felperesnek. A szerződés 3. pontja értelmében a felperes vállalta, hogy az ingatlanon lévő felépítményeket felújítja, illetve turisztikai célú beruházást végez, a Széchenyi Tervpályázaton szerezhető támogatás hiányában is minimálisan 16.000.000 forint értékben. Törekszik arra, hogy e minimum értéknél többszörös beruházást végezzen, de tudomásul veszi, sem ráépítéssel, sem egyéb jogcímen az ingatlanon tulajdonjogot abban az esetben sem szerezhetsen, ha az инвестиáció összege lényegesen meghaladná a szerződéskötés időpontjában írtakat. A felek rögzítették, hogy a Széchenyi Tervpályázaton nyert esetleges állami támogatás nem a használó beruházása, így annak értéke nem lehet tárgya a felek közötti elszámolásnak. A 4. pont szerint a szerződés határozott ideig, legkésőbb 2014. április 30. napjáig, azaz tizenkét évi időtartamra szól. A felperes vállalta, hogy a beruházási költségekről, az ingatlanba történő befektetésekről évente április 30. napjáig írásban beszámol a tulajdonosnak. A szerződés 7-8. pontja szerint az alperes hozzájárult, hogy az ingatlanra 2014. április 30. napjáig a felperes javára határozott időre szóló elidegenítési és terhelési tilalmat, illetve elővásárlási jogot jegyezzenek be az ingatlan-nyilvántartásba. A szerződés 11. pontjában a felek kikötötték, hogy a határozott időtartam elteltével a szerződés megszűnik, a felperes köteles az ingatlant az alperes birtokába adni, és ha ezen kötelezettségének önként nem tenne eleget, úgy a helyben szokásos piaci bérleti díj ötszörösét köteles ingatlanhasználati díjként, kártérítésként megfizetni.

- [4] A bérleti szerződéshez a 2002. május 6-án 130-2/2002. számon a hozzájárulását adta.
- [5] A felperes a bérleti szerződés tárgyát képező ingatlanra alapozva - az alperes hozzájárulásával - részt vett a Széchenyi Terv Turizmusfejlesztési Programjában a turisztikai régió műemlékei turisztikai hasznosításának támogatására kiírt pályázatban. A fejlesztés bruttó költsége 35.893.300 forint volt, amiből 17.946.650 forint volt a saját forrás és 17.946.650 forint a pályázati támogatás. Emellett a felperes részt vett a HEFOP-3.5.4-P.-2004. számú pályázati programban, és ennek keretében 7.500.000 forint támogatást kapott a per tárgyát képező ingatlanon tanulási központ kifejlesztése közművelődési-felnőttképzési integrációval tárgyú projekt megvalósítására.
- [6] A felperes a fejlesztéseket megvalósította, és az ingatlant a szerződésben foglaltak alapján használta és hasznosította.
- [7] 2013 áprilisa körüli időponttól egyeztetések kezdődtek a felek között a bérleti szerződés 2014 áprilisában történő megszűnése okán. Az egyeztetések eredményét a felperes egy 2014. március 17-i irata akként összegezte, hogy az általa 2003-2006. közötti

időszakban végzett beruházási tevékenységre tekintettel a szerződő felek közötti elszámolás tárgyát 20.581.022 forint képezi.

- [8] A hivatalos helyiségében 2014. július 25-én megbeszélés zajlott a bérleti szerződéssel kapcsolatos elszámolás és a jogviszony végleges rendezése érdekében. Ekkor felmerült, hogy az alperes és a elviekben nem zárkózik el attól, hogy az ingatlanegyüttest ellenérték nélkül a felperes tovább használja, és a megkezdett programokat végig vigye, azonban az ingatlanok forgalmi értékének ismeretében újabb egyeztető tárgyalást tartottak szükségesnek. A felek végül nem jutottak megállapodásra.
- [9] A felperes a per tárgyát képező épületeket 2015. november 24-én adta vissza az alperes birtokába.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [10] A felperes módosított keresetében jogalap nélküli gazdagodás címén 56.900.000 forint és annak 2014. szeptember 8. napjától járó késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Követelését arra alapozta, hogy a 2002. április 30-i szerződésben vállalt 16.000.000 forint felett sokkal nagyobb összeget fektetett be, amiről az alperest folyamatosan tájékoztatta. A beruházás a bérleti szerződés 2014. április 30-i megszűnése után mint el nem számolt vagyon az alperes tulajdonában álló felépítményben, az ingatlanban ölt testet. A beruházás 56.900.000 forint forgalmi értékkülönböt eredményezett, ami - megtérítés hiányában - az alperes oldalán jogalap nélküli gazdagodást [a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 361.§ (1) bekezdés] eredményez. Jogi érvelését arra alapozta, hogy 2002. április 30. napján a felek között nem jött létre bérleti szerződés, ez valójában nem létező szerződés, minthogy a felek a lényeges tartalmi elemekben nem állapodtak meg. A létre nem jött szerződéshez joghatás nem fűződik. Az alperes köteles megfizetni nemcsak a beruházások értékét, hanem annak forgalmi értéket emelő hatását is.
- [11] Az alperes a kereset elutasítását kérte. Nem vitatta, hogy a felperes a 2002. április 30-i szerződésben vállalt kötelezettségét a felújítás körében teljesítette részben a pályázati támogatások felhasználásával, valamint 17.946.650 forint saját forrásból, de ennek ellentételezése tizenkét évnyi használat volt. A megmaradt hozzáadott érték egyenlő a bérleti díjjal. A felperes minimum 16.000.000 forint pályázaton kívüli investíciót vállalt, és ezt teljesítette, ami nem visszakövetelhető. A felek között elszámolási kötelezettség kizárólag a szerződés idő előtti megszűnése esetén állt volna fenn. Ez azonban nem történt meg, sőt a felperes jogellenesen tovább használta az ingatlant. Az alperes érvényes bérleti szerződésnek tekintette a jogviszony alapját képező megállapodást, ez volt a pályázatok alapja is, e nélkül a felperes eredménnyel sem az első, sem a második pályázaton nem indulhatott

volna. A bérleti szerződés fennállása alatt ezt a ténybeli és jogi helyzetet senki nem vitatta. Ez már a perben nem tehető vitássá. A szerződésben a felek megállapodtak annak lényeges tartalmi elemeiben. A felperesi használat ellenértéke volt a beruházás.

- [12] Az alperes 1.000.000 forint erejéig beszámítási kifogással élt az ingatlan 2015. november 24-i birtokba vételekor észlelt károk megtérítésére.

Az első- és másodfokú ítélet

- [13] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg az alperesnek 1.270.000 forint perköltséget. Rendelkezése szerint az 1.500.000 forint eljárási illetéket az állam viseli.
- [14] A jogvitában a régi Ptk. 361. § (1) bekezdése szerinti jogalap nélküli gazdagodás konjunktív feltételeit vizsgálta azzal, hogy ez a jogintézmény kötelesteremtő önálló jogcím, szubszidiárius szabály. Csak akkor alkalmazható, 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. A felek között fennálló szerződéses kapcsolat ténye e rendelkezés alkalmazhatóságát nem feltétlenül zárja ki, ha a konkrét jogviszonyra irányadó szabályok vagy a felek szerződése az alaptalan gazdagodás tényállására nem terjed ki. A gazdagodás akkor alaptalan, ha a vagyoni előnyhöz jutott félnek nincs olyan jogcíme, ami őt az előny megtartására feljogosítaná.
- [15] A felek között 2002. április 30-án ingatlanbérleti szerződés jött létre, amelynek előzményeiből, körülményeiből és szövegének nyelvtani értelmezéséből ez a szerződéses akarat megállapítható a helyenként pontatlan jogi kifejezések ellenére is. A felperes a szerződést - ami nem volt írásbeliséghez kötött - aláírta, az írásbafoglalt szerződéses tartalommal állapodott meg az alperessel. Az elsőfokú bíróság a jogvitát a 2002. április 30-i szerződés tartalmának értelmezésével bírálta el.
- [16] A régi Ptk. 361. § (1) bekezdésében megfogalmazott „másnak rovására” törvényi tényállási elem jelentősége nemcsak abban áll, hogy a visszatérítés feltétele a gazdagodással szemben a másik oldalon bekövetkezett vagyoncsökkenés, hanem jelentősége van abban a tekintetben is, hogy a beruházó a tényleges költségeit meghaladó gazdagodásra nem tarthat igényt, annak elvonására őt e szabály nem jogosítja. Ha a keletkezett vagyoni előny nagyobb, mint a ráfordítás, azaz a gazdagodó vagyonának az értéknövekedése meghaladja a beruházó vagyonának a csökkenését, a gazdagodás kiadását a beruházó az igazoltan felmerült költségei erejéig követelheti. Ennyiben jutott ugyanis az ő rovására vagyoni előnyhöz a gazdagodó, de csak akkor, ha nem volt kötelmi jogi alapja a vagyoneltolódásnak. Az adott esetben ez azt jelenti, hogy az ingatlan beruházással összefüggő értékmelkedése esetén a felperes egyrészt az értéknövekedés azon részére tarthatna igényt, ami

kizárólag a nem ellentételezett ráfordítása eredményeként következett be, és ezen belül is csak a gazdagodás azon részére, amely az ő rovására, tényleges ráfordításának megfelelő mértékű vagyoni hátrányára történt.

- [17] Az elsőfokú bíróság a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakás tv.) 15. § (1) bekezdése és 37. §-a figyelembevételével értékelte, hogy a felek az ingatlanrész felújításával, átalakításával felmerülő, a felperest terhelő költségek tizenkét 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 tartama elérte a tizenkét évet.
- [18] A felek nyilatkozata egybecsengett a tekintetben, hogy a pályázati forrásból származó pénzek elszámolhatóságát a bérleti szerződés keretében kifejezetten kizárták. Az elsőfokú bíróság ezért azt vizsgálta, hogy a felperes által 24.652.249 forintban meghatározott, saját erőből finanszírozott beruházási érték viseléséről a felek miként állapodtak meg. A bérleti szerződés 3. pontjának nyelvtani és logikai értelmezése, dr. U. O. tanúvallomása, valamint a perben tanúként idézett, azonban csak írásban nyilatkozó dr. M. Gy. azt az alperesi álláspontot támasztotta alá, hogy a felek szerződéses akarata végül 2002. április 30-án akként találkozott, hogy a felperes minimálisan 16.000.000 forint saját forrásból származó beruházást vállalt az ingatlanon azzal, hogy törekszik ezen minimum értéknél többszörös investálás elvégzésére. Ennek ellentételezését a tizenkét éves bérleti jogosultság képezte, és a felperes a többlet elszámolására abban az esetben sem tarthat igényt, ha az investíciójának összege lényegesen meghaladná a minimálisan teljesíteni vállalt 16.000.000 forintot, azaz a többletráfordítás a felperes gazdasági kockázata. A szerződésből kitűnő szándék szerint a beruházások eredménye az alperes tulajdonába került, e körben a felperes esetleges titkos fenntartása, rejtett indoka figyelmen kívül marad [régi Ptk. 207. § (4) bekezdés]. A bérleti szerződés 3. pontjában foglaltakat a régi Ptk. 207. § (1) bekezdése alkalmazásával nem lehetett másként értelmezni, mint hogy a felperes az eredményes pályázati cél érdekében - korábbi elképzeléseiből engedve - lemondott a 16.000.000 forintot meghaladó beruházásai megtérítésének követeléséről, mivel az alperes csak ezzel a tartalommal volt hajlandó a szerződés megkötésére.
- [19] Az ítélet ellen a felperes fellebbezett.
- [20] A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Kötelezte a felperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg az alperesnek 635.000 forint másodfokú perköltséget. A feljegyzett 2.500.000 forint fellebbezési illetékről akként rendelkezett, hogy az állam viseli.

- [21] Megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a jogvita elbírálásához szükséges bizonyítást lefolytatta, a beszerzett peradatokat mindenre kiterjedően, okszerűen, logikai ellentmondástól mentesen, a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 206. § (1) bekezdésének megfelelően értékelve helyes tényállást állapított meg, helytálló jogi következtetés levonásával döntött a kereset elutasításáról.
- [22] A felek megállapodásukban meghatározták a szerződés tárgyát, a jogviszony határozott időtartamát, továbbá a felperesi ingatlanhasználat ellenértékét mint bérleti díjat. Az elszámolási kötelezettség körében a kinyilvánított kölcsönös, egybehangzó akaratnyilatkozat létrejötté az elsőfokú bíróság döntésének megfelelő tartalommal volt megállapítható. 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 a másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bíróság álláspontjával. A felperes 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 akaratát tükröző 2002. február 7-i összefoglaló és az azzal adekvát megállapodás tervezet 6. és 9. pontja az alperes törvényes képviselője számára aggályos volt. A felperes ezt követően több megoldást javasolt. További egyeztetések eredményeképpen jött létre 2002. április 30-án a szerződés a korábbi tervezetek felhasználásával, de nélkülözte a felperes használati díj fizetésére irányuló kötelezettségét és az alperes megtérítési kötelezettségét szabályozó kikötéseket, a jogviszony időtartamát tizenkét évben határozta meg, és kizárta a felperesi tulajdonszerzés lehetőségét.
- [23] Az álláspontoknak a felek, illetve elsősorban felperes részéről történő változása, annak iránya alátámasztja, hogy a bérleti (használati) díjfizetési kötelezettséget és a felperesi - nem pályázati forrásból származó - beruházások értékének megtérítésére irányuló kikötéseket a szerződés - a korábbi felperesi ajánlatoktól eltérően - azért nem tartalmazza, mert az alperes a megtérítési kötelezettségtől elzárkózott. Ilyen feltétellel nem volt hajlandó szerződést kötni, így végül a felek közötti kölcsönös, egybehangzó akaratnyilatkozat az elsőfokú bíróság által megállapított tartalommal jött létre. A felperes a saját forrásból eszközölt (minimum 16.000.000 forintos) beruházásai fejében vált jogosulttá tizenkét éves - tehát a korábbiakban tervezettnél hosszabb - időtartamra az 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 beruházások ellenértéke, illetve

esetleges értéknövelő hatása tekintetében a felek kizárták a felperes megtérítési igényét. A megkötött szerződésben a felperes bérleti díjfizetési kötelezettségét és az alperes elszámolási kötelezettségét nem azért nem szabályozták, 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.

- [24] A másodfokú bíróság helyesnek tekintette az elsőfokú bíróság megállapítását, hogy a felek között minden lényeges és általuk lényegesnek tartott kérdésben létrejött - bérleti szerződésnek minősülő - megállapodásban 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 felperes jogalap nélküli gazdagodás megtérítése iránti keresetét tehát helytállóan utasította el az elsőfokú bíróság.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [25] A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a jogszabályoknak megfelelő új, a kereseti kérelmének helytadó határozat hozatalát kérte.
- [26] Előadta, hogy amennyiben a felek közötti jogviszonyt bérleti szerződésnek is lehet tekinteni, annak 3. pontjában foglaltak szerint nem mondott le a beruházása megtérítésének igényéről, a felek a felperesi tulajdonszerzést zárták ki. Egyebekben ezt a kérdést nyitva hagyták, így álláspontja szerint annak megtérítése csak a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint történhet.
- [27] A régi Pp. 252. § (2) bekezdésére azzal összefüggésben hivatkozott, hogy az eljáró bíróságok indoklási kötelezettségüknek olyan mértékben nem tettek eleget, ami a határozat megalapozatlanságát eredményezheti. Az elsőfokú bíróság a régi Ptk. 523. §-a (helyesen: 423. §) ellenében állapította meg, hogy a felek szerződése megfelel a bérlet fogalmának. Az eljáró bíróságok a felek jogviszonyát bérleti szerződésnek minősítették, és ezzel kizárták, hogy a jogviszonyukra a jogalap nélküli gazdagodás szabályait kelljen alkalmazni [rég Ptk. 361. § (1) bekezdés]. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság az alperes törvényes képviselőjének laikus okfejtését vette át. A másodfokú bíróság is iratellenes következtetésre jutott, amikor egy bérleti szerződést „kreált”. Sérelmezte, hogy a két ítéletnek az alapja nem más, mint az alperesi törvényes képviselő és az okiratszerkesztő ügyvéd gondolatmenete.
- [28] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében - tartalma szerint - a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte. Álláspontja szerint a

tényállás alapos feltárása után, a hatályos jogszabályoknak megfelelő döntéssel történt meg a kereset elutasítása. Fenntartotta, hogy a felek között bérleti szerződés jött létre, amelyben a felperes részére bérbe adta a plébánia épületét. Ennek a bérleti szerződésnek a szabályosságát, érvényességét a felperes tizenkét évig nem vitatta, sőt a pályázati eljárásokban felhasználta. A bérleti szerződés csatolása nélkül egyik pályázatot sem tudta volna eredményesen benyújtani. Az pedig nem lehet, hogy egy szerződés, amikor az neki kedvező, akkor bérleti szerződés, amikor pedig az érdeke úgy kívánja, akkor az a szerződés nincs.

- [29] Az elszámolási igény tekintetében egyértelmű, érvényes szerződés tartalmazta, hogy a felperesnek az esetleges állami támogatáson kívül minimum 16.000.000 forint beruházást kell teljesítenie (de törekszik ennél többet is investálni), és ez képezi a tizenkét évi bérlet (ingatlanhasználat) ellenértékét. Mindez nem csupán a szerződésből következik, de a szerződéskötésnek a bíróságok által feltárt körülményeiből is, miként ezt a jogerős ítélet indokolása le is vezeti. Ezen túlmenően nem hagyható figyelmen kívül, hogy pályázati támogatásokon felül önerős beruházást a felperes fel sem tud mutatni.
- [30] Az eljáró bíróságok a tényállást helyesen állapították meg, a jogi helyzetet helyesen értékelték, és a feltárt tényállásból okszerű jogi következtetéseket levonva hozták meg a keresetet elutasító ítéleteiket.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [31] A régi Pp. 270. § (2) bekezdése értelmében a jogerős ítélet felülvizsgálatát jogszabálysértésre hivatkozással lehet kérni. E törvényi rendelkezés előírja, hogy a felülvizsgálati kérelemben elő kell adni - a jogszabálysértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése mellett -, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja. A felülvizsgálat rendkívüli perorvoslati jellegéből következik, hogy a Kúria kizárólag a felülvizsgálati kérelmet előterjesztő fél által megjelölt és tartalmában kifejtett anyagi és/vagy eljárásjogi jogszabálysértéseket vizsgálhatja. A felülvizsgálati kérelem határozza meg a felülbírálat tartalmi és perjogi kereteit [rég Pp. 275. § (2) bekezdés, 1/2016. (II. 15.) PK vélemény 3., 4.].
- [32] A felperes felülvizsgálati kérelmében eljárási szabálysértésre is hivatkozott, miszerint a másodfokú bíróság a jogerős ítéletben iratellenes és okszerűtlen megállapításokat tett, továbbá az eljáró bíróságok nem tettek eleget az indokolási kötelezettségüknek. A megsértett jogszabályi rendelkezést [rég Pp. 206. § (1), 221. § (1) bekezdés] azonban nem jelölte meg, így e körben felülvizsgálati kérelme nem felelt meg a régi Pp. 272. § (2) bekezdésének. Az ezekkel kapcsolatos hivatkozásokat a Kúria nem vizsgálhatta. A jogerős ítéletben írt tényállást irányadónak kell tekinteni.

- [33] A felperes kifogásolta, hogy a 2002. április 30. napján kelt szerződés nem tartalmazza a bérleti díjat, a bérlet időtartamát, a bérlet tárgyának pontos meghatározását, ezért bérleti szerződés nem jöhetett létre. Ezzel szemben a szerződés tartalmazza, hogy az alperes tulajdonát képező mely ingatlanokra vonatkozik (1. pont), mi a tartama (4. pont), és hogy a szerződés alapján a felperes az alperes tulajdonát képező ingatlant jogosult használni, hasznosítani (2. pont). Kétségtelen, a szerződés a használat, hasznosítás ellenértékét nem a bérleti szerződéseknél szokásos módon tartalmazza. A felek megállapodása azonban az elnevezése ellenére nem is tipikusan bérlet, hanem ingatlan használatára, hasznosítására vonatkozó atipikus szerződés. A feleknek a szerződéses szabadság folytán joguk volt ilyen atipikus, a mindkettőjük által elérni kívánt cél megvalósítását szolgáló szerződést kötni, amire a kötelmi jog általános szabályait kell alkalmazni. A használat, hasznosítás ellenértékét a szerződés 3. és 4. pontja fogalmazta meg. A felperes köteles volt az ingatlant felújítani úgy, hogy legalább 16.000.000 forint saját forrást fektet be, és emellett törekszik arra, hogy pályázati támogatásból is jusson felújítási forráshoz. A felperesnek tehát ahhoz, hogy az 1-2. pontban foglalt szolgáltatásra jogosulttá váljon, nem időszakonként kellett bért fizetnie, hanem minimum 16.000.000 forint investíciót kellett teljesíteni. Ez utóbbi elmaradását maga a szerződés szankcionálta azzal, hogy amennyiben két éven belül ezt a beruházást a felperes nem tudja igazolni, az alperes jogosult a szerződéstől elállni, és minimálisan évi 1.000.000 forint használati díjat követelni.
- [34] A felek között tehát volt szerződés, annak tartalma egyértelműen megállapítható. Az egymással összefüggő szerződéses rendelkezések pedig teljeskörűen rendezik a felek jogviszonyát: így a felperes megtérítési igényét a felek kinyilvánított szerződési akarata zárja ki.
- [35] A Lakás tv. 15. § (1) bekezdésére és 37. §-ára az elsőfokú bíróság annyiban helyesen utalt, hogy a felújítással kapcsolatosan a felek a szerződés 3. pontjában megállapodtak és ez a jogviszonyukban irányadó.
- [36] Megállapítható, hogy az ingatlan felújítására szánt felperesi saját forrás volt a használat és hasznosítás ellenértéke, vagyis az alperes oldalán a felperes rovására jogalap nélküli gazdagodás nem mutatható ki [régi Ptk. 361. § (1) bekezdés].

Záró rész

- [37] A jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból nem volt jogszabálysértő, ezért azt a Kúria hatályában fenntartotta [régi Pp. 275. § (3) bekezdés].
- [38] A perköltségről szóló rendelkezés a régi Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó 78. § (1) bekezdésén, 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5), (6) bekezdésén alapult. A le nem rótt

felülvizsgálati eljárási illetékről a Kúria az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés d) pontja, 74. § (3) bekezdése, 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése, 14. §-a szerint határozott.

[39] Az ítélet ellen a régi Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2020. február 5.

Dr. Szabó Klára s.k. a tanács elnöke, Dr. Madarász Anna s.k. előadó bíró, Dr. Parlagi Mátyás s.k. bíró