

Törvényszék
7. Gf. 20.682/2018/6. szám

A Balassagyarmati Törvényszék dr. Sipka Ügyvédi Iroda (dr. Sipka Péter ügyvéd, fél címe 2) által képviselt felperes neve (..cím...) felperesnek - dr. Kiss Éva (fél címe 1) ügyvéd által képviselt alperes neve (..cím...) alperes ellen indult bérleti díj megfizetése iránt indult perében a Balassagyarmati Járásbíróság 2018. október 10. napján meghozott 13.P.20.411/2018/8. számú ítéletével szemben, az alperes részéről 10. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A törvényszék az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja és a felperes keresetét elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 1.300.000 (egymillió-háromszázezer) forint első - és másodfokú perköltséget.

A le nem rótt elsőfokú eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen további fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek jogalap nélküli gazdagodás címén 6.622.831,-forint + 27% ÁFA tőkét és 307.588,- forint perköltséget, valamint külön felhívásra az államnak 504.954 forint feljegyzett eljárási illetéket.

Megállapította, hogy a fennmaradó 206.246 forint eljárási illeték az állam terhén marad. A felperes keresetét egyebekben elutasította.

A megállapított tényállás szerint a felperes kizárólagos tulajdonosa a ..cím.. 672/1 hrsz. alatt felvett, 640 m2 alapterületű, kivett vízmű megjelölésű belterületi ingatlan. Az ingatlanon lévő víztorony elnevezésű felépítmény 2011. március hó 31-én az alperes tulajdonában állt. A felperes és az alperes - mint bérbeadók -, valamint a cég2Zrt. - mint bérlő - között 2011. március hó 31-én háromoldalú bérleti szerződés jött létre, melynek keretében a felperes és az alperes, mint az ingatlan és a víztorony kizárólagos tulajdonosai az ingatlan 40 m2-es részét, és az azon emelt víztornyot 2019. december hó 31. napjáig tartó határozott időre bérbe adták a cég2Zrt.-nek, távközlési hálózatban történő bázisállomás létesítése érdekében.

A szerződő felek abban állapodtak meg, hogy a bérlő a bérbeadóknak 2011. január hó 1. napjától 2019. december hó 31. napjáig terjedő időszakra 14.600.000,- Ft + ÁFA összegű bérleti díjat fizet meg. Bérlő a fenti bérleti díjból felperes neve, azaz a felperes részére 2.600.000,- Ft + ÁFA, míg az alperes neve alperes részére 12.000.000,- Ft + ÁFA bérleti díj megfizetésére volt köteles. A bérleti díj fizetés mind a felperes, mind az alperes részére a szerződés szerint megtörtént. Jogszabályi rendelkezés folytán a perbeli ingatlanon fennálló víztorony felépítmény a felperes tulajdonába került 2013. január hó 1-én.

Az alperesi gazdasági társaságnak tagja többek között a felperesi önkormányzat és az cég1Zártkörűen Működő Részvénytársaság is. A perbeli bérleti szerződésre az cég1 Zrt. „a szerződés feltételeit tudomásul veszem az cég1 Zrt. részéről” feltüntetést vezette rá.

Felperes keresetében azt kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest a 2013. január hó 1. napjától számítottan arányosan járó, összesen 9.333.331,- Ft + ÁFA megfizetésre elsődlegesen bérleti díj,

másodlagosan jogalap nélküli gazdagodás címén.

2

Törvényszék

7. Gf. 20.682/2018/6. szám

Alperes a kereset elutasítását kérte, azt mind jogalapjában, mind összecszerűségében vitatta. Elsődlegesen arra hivatkozott, hogy a felperes követelése az első fizetési felszólítás, azaz 2017. december hó 8. napjára már elévült. Másrészt bérlet jogcímén azért kérte a kereset elutasítását, mert a felperes és az alperes között bérleti jogviszony nem jött létre, ezért az alperes bérleti díj megfizetésére nem kötelezhető. Jogalap nélküli gazdagodásra alapítottan a kereset elutasítását pedig arra hivatkozással kérte, hogy a jogalap nélküli gazdagodás három konjunktív feltételei közül legalább kettő hiányzik. Az alperes ugyanis egyrészt nem jogalap nélkül jutott a cég2 Zrt. által megfizetett összeghez, hanem a bérleti szerződés alapján. Másrészt a feltételezett előnyhöz a felperes rovására nem juthatott, hanem - a csatolt üzemeltetési szerződések alapján - legfeljebb az cég1Zrt. rovására juthatott volna.

Az elsőfokú bíróság azt állapította meg, hogy a felperes keresete részben megalapozott.

Az alperes elévülési kifogására figyelemmel megállapította, hogy a felperes igényét csak attól az időponttól érvényesítheti, amikor a víztorony a tulajdonába került. Ez pedig - az alperesi ügyvezető és az alperes jogi képviselője által is elismerten - 2013. január hó 1. napja. Ezért az elévülési idő is innen számítható, így az arányos bérleti díj a 2017. december hó 8-i fizetési felszólításig nem évült el.

Az alperes másodlagos védekezésére figyelemmel kifejtette, hogy a perbeli bérleti szerződés alapján speciális módon 9 évre előre megtörtént a bérleti díj kifizetése, a felperes nem a cég2 Zrt.-től követeli a bérleti díjat, hanem a már előre teljesített bérleti díj elszámolását kívánja a perben. Mivel a felperes és az alperes nem bérlő-bérbeadó jogviszonyban állnak egymással, hanem bérbeadói pozíciójuk gyakorlatilag egy kézbe került, a közöttük lévő elszámolásra a bérlet szabályai nem alkalmazhatóak, ilyen jogcímen a felperes nem érvényesíthet igényt az alperessel szemben. Az elsődleges jogcímen tehát nem volt megalapozott a felperesi kereset.

A jogalap nélküli gazdagodás körében azt vizsgálta, hogy annak három konjunktív feltétele megvalósult-e.

Az alperes a cég2 Zrt.-től a szerződés szerinti teljesítéskor jogalappal vette fel a bérleti díjat, és arra mindaddig, míg a víztorony tekintetében a tulajdonosi minősége fennállt, jogosult is volt. Azon időponttól kezdődően, amikor a víztorony tulajdonát az alperes a jogszabályi változás folytán elvesztette, az előre felvett bérleti díj arányos részével jogalap nélkül gazdagodott, mivel ez időponttól kezdődően nem ő volt a víztorony tulajdonosa, hanem a felperesi önkormányzat. Az alperes hivatkozásából kiindulva, miszerint a bérleti díjhoz jogalappal jutott hozzá, egyenesen az következik, hogy a bérbeadó személyében történt változás esetében, a bérleti díj arányos részére az „új bérbeadó” - aki jelen esetben a bérleti szerződés másik bérbeadója is egyben - szintén jogalappal tart igényt, mint jogutód.

A fenti okfejtésből az is következik, hogy a harmadik konjunktív feltétel is megvalósult, az alperes ugyanis a felperes rovására jutott vagyoni előnyhöz, hiszen a felperes lett a víztorony felépítmény tulajdonosa, a víztorony bérbeadójának személyében oly módon történt a változás, hogy a felperest kell a víztorony bérbeadójának tekinteni.

Mindezek alapján a járásbíróság arra a meggyőződésre jutott, hogy az alperes a felperes rovására jutott a vagyoni előnyhöz.

Nem volt alapos továbbá az alperes azon hivatkozása, hogy - az üzemeltetési szerződések alapján - a feltételezett előnyhöz a felperes rovására nem juthatott, legfeljebb az cég1Zrt. rovására juthatott volna. Az elsőfokú bíróság osztotta a felperes azon véleményét is, hogy az üzemeltetési szerződések megkötése során a felek szerződéses akarata nem arra irányult, hogy a teljes vagyontömeg

korlátozás nélküli hasznosítási jogát átadják. A 2007. december hó 29. napján megkötött üzemeltetési szerződés 5. pontja ugyanis azt tartalmazza, hogy az üzemeltetőnek az üzemeltetésre átvett közművekből, azok üzemeltetésével van jogosultsága jövedelemre szert tenni. Azt, hogy a víziközmű üzemeltetése mit jelent, a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény 2. §-ának 26-os pontja tartalmazza.

Törvényszék

7. Gf. 20.682/2018/6. szám

A 27-es pont pedig a víziközműves kapcsolódó szolgáltatást definiálja. Ezekből következően az cég1 Zrt. a víziközmű műszaki értelemben vett napi üzemben tartása, karbantartása és javítása, közüzemi szerződéskötés, számlázás, ügyfélszolgálat működtetése, ivóvíz- értékesítési, szennyvíz elvezetési és tisztítási szolgáltatások elvégzésére és az ehhez kapcsolódó munkálatok elvégzésére volt jogosult az üzemeltetés körében. Az cég1 Zrt. ezen fenti tevékenységéért volt jogosult jövedelemre szert tenni. Erre kötötték meg a felek az üzemeltetési szerződést. Amennyiben az cég1 Zrt. lett volna jogosult az üzemeltetési szerződések alapján a bérleti díjra, akkor bérbeadóként is az cég1 Zrt.-nek kellett volna, mint a bérelt víztorony használatára jogosultnak a bérleti szerződést a cég2 Zrt.-vel megkötni.

A cég2 Zrt. által előre teljesített bérleti díjra a bérleti szerződés alapján nyilvánvalóan nem az cég1 Zrt. volt jogosult, hanem az alperes. Attól az időponttól kezdődően azonban, hogy az alperes a víztorony tulajdonjogát elvesztette, és az a jogszabály erejénél fogva a felperes tulajdonába került, az alperes a felperes rovására gyarapodott a bérleti díj 2013. január 1. napját követő időre eső arányos résszel.

A fentiekre tekintettel a bíróság azt állapította meg, hogy az alperes a felperes rovására jutott a vagyoni előnyhöz 2013. január hó 1. napjától kezdődően, így a jogalap nélküli gazdagodás törvényi feltételei maradéktalanul megvalósultak.

Tekintettel azonban arra, hogy a 2017. december hó 19. napján aláírt bérleti üzemeltetési szerződés 1.4. pontja az eszközök esetleges bérbeadásából származó jövedelmet már kifejezetten nevesíti, és ezen díj jogosultjaként az cég1 Zrt.-t jelöli meg, a felperes ezen időpontig jogosult a bérleti díj arányos részére, jogalap nélküli gazdagodás címén. 2017. december 20. napjától kezdődően már valóban az cég1 Zrt. volna jogosult a perbeli bérleti díjra.

Az ítélettel szemben az alperes nyújtott be fellebbezést, elsődlegesen kérve annak megváltoztatását és a felperes keresetének elutasítását, másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat meghozatalára történő kötelezését indítványozta. Kérte továbbá a felperesnek első- és másodfokú perköltségben történő marasztalását is.

A fellebbezés indokolása szerint a járásbíróság elmulasztotta annak figyelembevételét, hogy a bérleti díj a cég2 Rt.-vel kötött szerződés alapján harminc napon belül megfizetésre került, így ezt követően bérleti díj követelés átszállásáról már nem lehet beszélni. A közmű tulajdonjogának megszerzésén túl, a nemo plus iuris elve alapján a felperes a már korábban megfizetett bérleti díj igénylésének jogát nem szerezhette meg.

A bíróság a harmadik fél meghallgatása nélkül osztotta a felperes azon véleményét, amely szerint a felek akarata nem arra irányult, hogy a teljes vagyontömeg korlátozás nélküli hasznosítási jogát ruházzák át az cég1 Zrt.-re.

A 2008. január elsejei hatállyal és a 2011. december 21. napján megkötött bérleti üzemeltetési szerződés megkötésének időpontjában az elsőfokú ítélet által említett 2011. évi CCIX. törvény

(Vksztv) 2.§ 26. 27. pontjai értelmező rendelkezései nem voltak hatályban, tekintve, hogy a hivatkozott törvény sem volt még hatályban akkor. Így a megállapodás értelmezése során az új törvény rendelkezéseit nem lehet figyelembe venni. Az alperes vitatása mellett ezért a bizonyítás a felperest terhelte, amelynek nem tett eleget.

A fellebbező álláspontja szerint a bíróságnak az a megállapítása, hogy a bérbeadói oldalon jogutódlás történt és a felpereshez került a teljes bérbeadói pozíció ellentmondásos, mert ha törvényen alapuló tulajdonosi jogutódlásnak tekinti a felperes tulajdonszerzését, akkor az, hogyan keletkeztethet 2011. évre visszamenőlegesen jogokat, mert a bérleti díj akkor került kifizetésre.

Utalt arra is, hogy a víztorony tulajdonjogával nemcsak jogok illeték az alperest, hanem kötelezettségek is terheltek. Az alperes tett eleget a közmű karbantartási, felújítási állagmegóvási

4

Törvényszék

7. Gf. 20.682/2018/6. szám

kötelezettségének mégsem követelheti a tulajdonjog átszállását követően kiadásait a felperestől.

A felperes pedig mint az alperes tagja pontosan tisztában volt a jogviszony minden részletével tekintve, hogy törvényes képviselője a polgármester, az alperes felügyelő bizottsága tagjaként tudomással bírt arról is, hogy a felügyelő bizottság is jogosulatlanul ítélte a felperes igényét.

Előadta, hogy az ellenkérelmében foglaltakat fenntartva hangsúlyozza, hogy a jogalap nélküli gazdagodás három szükségképpen feltételéből legalább kettő a perbeli esetben hiányzott. A kereset jogalapját és összszegszerűségét a perben mindvégig vitatta, nyilatkozatai ezért nem tekinthetők jogelismerő nyilatkozatnak.

Megítélése szerint ellentmondásos a járásbíró indokolása, miszerint a tulajdonos személyében bekövetkezett változást jogutódlásnak tekinti, ugyanakkor azt a következtetést vonta le, hogy a jogalap nélküli gazdagodás megállapítható. A tulajdonjog átszállása jogszabályon alapult, a jogszabály pedig semmiféle elszámolási kötelezettséget nem írt elő a régi és az új tulajdonos között. Ebből következően a felperes sem igényelheti az általa felvett bérleti díjat, az alperes pedig nem tarthat igényt a víztoronyra fordított kiadásaira. A szerződés alapján a bérleti díj előre esedékesen került megfizetésre, annak átvétele jogalappal történt. A felperesi tulajdonszerzéssel alperes semmiféle előnyhöz nem jutott.

Hivatkozott arra is, hogy mivel a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi törvény még nem volt hatályban, így az üzemeltetés fogalmát a felek határozták meg, a szavak általánosan elfogadott értelme alapján pedig az üzemeltetés alatt mindennemű hasznosítást, mindennemű hasznok szedésére értették. Ezt igazolja az is, hogy e körben a felek nem határoztak meg kivételt.

2017. december 19-én már hatályban volt a víziközmű-szolgáltatásról szóló törvény. Részint ezért, részint pedig az ekkor már ismert felperes igényre, a 2017. december 8-án kelt és kézbesített fizetési felszólításra tekintettel deklarálták a felek kifejezetten azt, hogy a kizárólagos üzemeltetési jogon az egyéb célú bérbeadás jogát is értik. Az üzemeltetési ugyanis teljes körű használatot jelent, magában foglalja az ingatlan birtoklását is, az üzemeltetés fogalmilag kizárt birtoklás és használat nélkül.

Hivatkozott arra is, hogy okiratokkal igazolta, miszerint 2008. január 1. napjától a víztorony kizárólagos hasznosítására és abból jövedelem megszerzésére kizárólagos joggal az cég1 Zrt. volt jogosult. Hivatkozott a 2007. december 29. napján és a 2011. december 21. napján megkötött bérleti üzemeltetési szerződésekre is, tekintettel arra, hogy az cég1 Zrt-t 2008-tól megillette a birtoklás és a használat joga, így jóváhagyása nélkül harmadik személy ilyen jogokat nem szerezhett. Mindezt igazolja az is, miszerint a cég2 Zrt-vel megkötött szerződésen szerepel az cég1 Zrt. aláírása is. Az cég1 Zrt. tudomásul vette a cég2 Zrt. szerződésben rögzítettek szerinti használati jogát és azt, hogy a bérleti díj a szerződésben megjelölt arányok szerint kerüljön felperes neve és az cég1 Zrt. tulajdonában álló alperes neve részére.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására és az alperesnek a másodfokú perköltségben való marasztalására irányult. Álláspontja szerint a felperesi követelés nem évült el, továbbá a jogalap nélküli gazdagodás három konjunktív feltétele fennáll. Az elsőfokú bíróság okszerű mérlegelést alkalmazott, helyesen állapította meg a tényállást, és okszerű következtetéseket vont le.

Hivatkozott arra, hogy 2013. január 1. után kizárólagosan a felperes volt a tulajdonosa a perbeli közműnek így ez időpontot követően az alperesnek már nem állt semmilyen arányban tulajdonában az adott közmű. Így a részére korábban megfizetett bérleti díj azon részét, amely ezen időpontot követő jogviszonyára tekintettel került megfizetésre, nem tarthatta volna meg. A bérleti díj megállapítására, ugyanis a bérlet tárgya és a bérlet időtartama alapján került sor. A perbeli bérleti szerződésnek az cég1 Zrt. nem volt alanya csak a cég2 Zrt. valamint a felperes és az alperes, ezért nem tett indítványt a felperes az cég1Zrt. meghallgatására.

Álláspontja szerint a felperes semmiféle visszamenőleges jogot nem kíván érvényesíteni, csak a bérleti díj 2013. január 1-jét követő időre járó része a felperest illette volna meg.

5

Törvényszék

7. Gf. 20.682/2018/6. szám

Hivatkozott arra is a felperes, hogy a jogszabályváltozás okán többé már nem volt tulajdonosa az alperes a bérleti jogviszony tárgyát képező ingatlanak, ezért az általa átvett bérleti díj arányos részével el kellett volna számolnia a felperessel. Az elszámolási kötelezettség tekintetében a jogszabályi változás által bekövetkezett "szerződés módosulás pillanata az irányadó ". Bár az alperes a bérleti díjat a kifizetéskor valóban jogosan vette át, azonban a jogszabály változást követően már nem volt joga az arányos rész megtartására.

A szerződés a felperes szerint nem tartalmaz olyan rendelkezést, amelyben a felek meghatározták volna, hogy mit értenek üzemeltetés alatt. Az pedig, hogy kivételt e körben nem határozták meg, nem szolgálhat értelmezésbeli kérdésben alapul, így az alperes arra való hivatkozása alaptalan.

Utalt a Ptk. 423. §-ára, amely szerint a bérbeadó köteles a dolgot időlegesen a bérlő használatába adni, a bérlő pedig bért fizetni. A harmadik személy tehát a bérleti jogviszony alapján nem támaszthat igényt a bérleti díjra.

A felperes osztotta a Járásbíróságnak azt az álláspontját, hogy az üzemeltetésre a szerződéskötést követően közzétett új törvényben foglalt definíciót kell alkalmazni. A bérbeadótól a bérlő a bérleményt harmadik személy igényétől mentesen vette bérbe, ezért az cég1 Zrt. jóváhagyására nem volt szükség. Az pedig irreleváns, hogy a felperes igényéről az alperes felügyelő bizottságának mi volt az álláspontja.

A törvényszék az iratok felülvizsgálata alapján megállapította, hogy a fellebbezés az alábbiak szerint alapos.

A törvényszék megítélése szerint a peres felek közti jogvitában az volt az alapkérdés, hogy jogalap nélküli gazdagodás szabályainak alkalmazása lehetséges-e a perben akkor, ha szerződéses jogviszony, bérleti (használati) jogviszony állt fenn a felek között.

A törvényszék álláspontja szerint a szubszidiárus tényállás (jogalap nélküli gazdagodás) ilyen esetben nem állapítható meg, mivel szoros kapcsolat áll fenn a szerződés és a felperes elszámolási igénye között. Ilyen esetben pedig a szerződéssel kapcsolatosan lehetne igényt érvényesíteni, külön önállóan szubszidiárius jogcímen, jogalap nélküli gazdagodásként nem.

Az alperes amellet, hogy tulajdonos volt, egyben karbantartója, birtokosa és volt a perbeli

víztoronynak - az cég1 Zrt-vel kötött megállapodás alapján - és ez utóbbi minősége jelenleg is fennáll. Így aggályos az az elsőfokú bírósági megállapítás, hogy a bérbeadó személye változott jogutódlás folytán. A bérbeadó személye az elsőfokú ítéleti állásponttal szemben ugyanis nem csak a tulajdonos lehet a felperes által is hivatkozott Ptk. 423. §-a szerint. (Haszonélvező vagy szerződéses jogviszony alapján más személy pl. albérletbe adó bérlő, üzemeltető stb.) Az alperesnek ugyanis nem jogutódja a felperes a bérleti szerződés tekintetében, mivel az alperes kötelezettsége a bérleti szerződés alapján továbbra is fennáll a határozott idő lejártáig, a víztorony karbantartása és a cég2 Zrt. használati lehetőségének biztosítása tekintetében, arra figyelemmel, hogy a szerződést az abban részes felek nem módosították.

A perbeli esetben a bérleti szerződés tartalmilag nem a klasszikus bérleti szerződés, amikor például egy ingó dolgot a bérbeadó bérbe ad, és azt átveszi a bérlő és használja, hanem inkább egy használati szerződést tartalmaz, csak a felek nevezték azt bérleti szerződésnek mivel részben annak jegyeit is hordozta, mivel hogy az eredetileg az alperes *birtokában lévő, és általa is használt, illetve karbantartott víztoronyra* bázisállomást helyezhetett el a perben nem álló személy a cég2.

A bérleti szerződés teljesedésbe ment abban a tekintetben, hogy a bérleti díjat kifizették, és a fennmaradt szerződés teljesítési kötelezettsége az alperest továbbra is terheli (mivel nem az üzemeltető cég1 Zrt. kötötte a bérleti szerződést) amíg a szerződő felek a szerződést nem módosítják, tehát a 2019-ig tartó szerződés alapján köteles biztosítani (karbantartás, felújítás

6

Törvényszék

7. Gf. 20.682/2018/6. szám

folytán) hogy a távbeszélő szolgáltató számára a bázisállomáshoz a víztorony használatra alkalmas állapotban legyen, ezért alappal hivatkozott arra is az alperes, hogy ezzel neki merülnek fel karbantartási költségei, amire egyébként a bérleti díj is fedezetül szolgál. A bérleti szerződés 2.1.2. pontja utal a szerződésszerű használatra alkalmas állapot biztosítási kötelezettségére, a 4.5 pont szerint pedig a megbízottak, alkalmazottak károkozása miatti helytállási felelősségre.

Helyesen hivatkozott az alperes arra, hogy nem jelölt meg olyan jogszabályhelyet a felperes, miszerint a törvényi jogutódlás folytán elszámolási kötelezettsége áll fenn a cég1 Kft-nek. Ha pedig a törvény elszámolási kötelezettséget nem állapít meg, akkor a szerződéses jogviszony az irányadó, abban pedig az volt a felek akarata, hogy egyidejű, egyszeri teljesítéssel lezáruljon a jogviszony a bérbeadó és a bérlő között. A később felmerülő esetleges elszámolási jogvitára pedig nincs konkrét törvényi rendelkezés.

A jogalap nélküli gazdagodás ebben az esetben nem lehet irányadó, ezért nem lehetett a másodfokú bíróság álláspontja szerint jogalap nélküli gazdagodás címén kötelezni az alperest a felperesi követelés megfizetésére. A szerződéses jogcímet pedig nem is támadta egyik fél sem. A szerződés módosítása iránti igény pedig nem is merült fel, de e körben egyébként a cég2 Zrt. perben állása is szükséges lett volna. A szerződéses viszonyban ugyanis a rebus sic stantibus klauzula alkalmazása esetén a szerződés utólagos módosítása lenne a vita tárgya. A felperes fellebbezési ellenkérelmében maga is a szerződés „módosulására” hivatkozott, ami a kereseti igénye jogalapjának bizonytalanságára - bizonyítatlanságára utalt.

A jogalap nélküli gazdagodás visszaüt a jogalap nélküli birtoklás szabályaira, ami arra vonatkozik, hogy ha jogalap nélkül van a dolog birtokában valaki, akkor milyen költségeket igényelhet, hogyan kell visszaadnia a vagyontárgyat. Az alperes birtokhelyzetére azonban a felek nem is tettek nyilatkozatot, vagy hogy azt a felperesnek birtokba kellene adnia.

Alappal hivatkozott arra az alperes, hogy a hasznosítás kizárólagos joga az cég1 Zrt-t illette valamennyi üzemeltetési szerződés szerint, így a felperes terhére nem is gazdagodhatott volna, az cég1 Zrt. pedig nem élt ellene követeléssel, üzemeltetőként hozzájárult a bérleti szerződés

megkötéséhez. Ez a rávezetett nyilatkozat az üzemeltetési szerződések 4. később 1.4 pontjában foglaltaknak felel meg. Ezek szerint ugyanis az cégl Zrt. kizárólagos joga volt, hogy „az üzemeltetésre átvett vízi-közművekből származóan jövedelemre tegyen szert”. Ez pedig a bérbeadás jogát is magában foglalja a nyilatkozat nyelvtani értelmezése szerint.

Nem szűkíti le a Vksztv 2.§ 26. pont értelmező rendelkezése sem az üzemeltetés fogalmát úgy, hogy abba ne lehetne beleérteni a bérbeadás jogát. A szolgáltató által végzett olyan tevékenységek, amelyek „okszzerűen merülnek fel” a jogszabályban, üzemeltetési szerződésben előírt követelmények teljesítése érdekében. A víztorny karbantartása, felújítása költségeinek fedezete körében okszerű tevékenység a bérbeadás, és így a bérbevétel. Az általaj tulajdonjoga alapján a felperes is bérbeadóként lépett fel, amit nem kifogásolt az üzemeltetésre jogosult és kötelezett cégl Zrt. és az akkor még tulajdonos alperes ilyen tevékenységét is tudomásul vette (hozzájárult az üzemeltető - mert az alperes a fenntartó, karbantartó is volt nem csak tulajdonos), ami nem jelenti azonban azt, hogy üzemeltetői szerződése alapján nem lenne jogosult a bérbeadásra is. Alappal hivatkozott ezért az alperes a felperes fizetési felszólítására küldött válaszlevelében arra, hogy az érvényes üzemeltetési szerződés alapján a víztornyot az cégl Zrt. adhatná bérbe, az Önkormányzat pedig az általaj tekintetében tehetett ilyen nyilatkozatot.

Jelentősége van annak is, hogy a 2011-ben átvett bérleti díjra vonatkozóan "elszámolási igényét", melynek a tulajdonszerzéshez kapcsolódó törvényi alapját nem jelölte meg a felperes, hosszú idő elteltével, a 2017. évben az alpereshez intézett fizetési felszólítással próbálta meg érvényesíteni.

A Ptk. 361. § (2) bekezdése szerint ugyanis nem köteles visszatéríteni a gazdagodást az, aki attól a visszakövetelés előtt elesett. A perbeli esetben a hosszú idő elteltére figyelemmel - ha fennállna a

7

Törvényszék

7. Gf. 20.682/2018/6. szám

jogalap nélküli gazdagodás ténye, akkor - vizsgálni lehetett volna a gazdagodás meglétét is. A gazdálkodó szervezet ugyanis a befolyt pénzüsszeget ennyi idő alatt felhasználhatta, bizonyítás tárgya lehetett volna, hogy ez a pénzüsszeg elkülönítve jelenleg is megvan-e, vagy ezt a pénzüsszeget felhasználta az alperes. Mivel azonban a törvényszék álláspontja szerint a jogalap nélküli gazdagodás nem állapítható meg, annak szabályai a perben nem alkalmazhatók, ezért ez utóbbi jogszabályi rendelkezésnek a jelen szerződéses jogviszony esetén, nincs jogi jelentősége.

A törvényszék a fentiekben írtak alapján ezért az elsőfokú bíróság ítéletét a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. tv. (régi Pp.) 253.§ (3) bekezdése alapján megváltoztatta és a felperes keresetét elutasította.

Az alperes fellebbezése eredményre vezetett, ezért a törvényszék a rPp. 78.§ (1) bekezdése alapján kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 1.300.000 forint első - és másodfokú perköltséget. (672.880 forint alperes által megfizetett másodfokú eljárási illeték, valamint az első-és másodfokú ügyvédi munkadíj kerekített összege, mely az ÁFA összegét is tartalmazza.)

Balassagyarmat, 2019. február 21.

Dr. Barsi József s.k. a tanács elnöke

Dr. Lenténé dr. Szombati Annamária s.k. előadó bíró

Dr. Nádai Mónika s.k. bíró

Z á r a d é k

A 7. Gf. 20.682/2018/8. számú kiegészítő ítélet csatolva.

Balassagyarmat, 2019. április 16.

Dr. Barsi József s.k.
a tanács elnöke

1

Törvényszék
7. Gf. 20.682/2018/8. szám

A Balassagyarmati Törvényszék dr. Sipka Ügyvédi Iroda (dr. Sipka Péter ügyvéd, fél címe 2) által képviselt felperes neve (..cím..) felperesnek - dr. Kiss Éva (fél címe 1) ügyvéd által képviselt alperes neve (..cím...) alperes ellen bérleti díj megfizetése iránt indult perében a Balassagyarmati Járásbíróság 2018. október 10. napján meghozott 13.P.20.411/2018/8. számú ítéletével szemben, az alperes részéről 10. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán indult másodfokú eljárásban meghozta a következő

k i e g é s z í t ő í t é l e t e t :

A törvényszék a 7.Gf.20.682/2018/6. számú ítéletét azzal egészíti ki, hogy a le nem rótt elsőfokú eljárási illetéket az állam viseli.

A kiegészítő ítélet ellen további fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A törvényszék 6. sorszám alatti ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a felperes keresetét elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 1.300.000.- forint első és másodfokú perköltséget.

A törvényszék ugyanakkor elmulasztott rendelkezni a felperes illetékmentességére tekintettel feljegyzett és le nem rótt elsőfokú eljárási illeték viseléséről.

Ezen törvényi kötelezettségét a törvényszék a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (rPp.) 225.§ (6) bekezdésében foglaltak alapján pótolta, és a felperes pervesztességére tekintettel megállapította, hogy az általa le nem rótt elsőfokú eljárási illetéket az állam viseli.

Balassagyarmat, 2019. április 16.

Dr. Barsi József s.k. a tanács elnöke

Dr. Lenténé dr. Szombati Annamária s.k. előadó bíró

Dr. Nádai Mónika s.k. bíró