

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.20.669/2020/8.

A tanács tagjai:

Dr. Bartal Géza a tanács elnöke

Dr. Simonné dr. Gombos Katalin előadó bíró

Dr. Cseh Attila bíró

A felperes:

...

A felperes képviselője:

dr. Cserba Attila ügyvéd

Az alperes:

...

Az alperes képviselője:

Dr. Papp Sándor ügyvéd

Más perbeli személy neve és perbeli állása:

... felperesi beavatkozó

A per tárgya:

Vállalkozói díj megfizetése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

Alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Fővárosi Ítéltábla 3.Pf.21.054/2019/9/II.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Fővárosi Törvényszék 31.P.24.268/2017/38.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítélet felülvizsgálattal érintett - alperest marasztaló - rendelkezéseit - a teljes perköltségre is kiterjedően - hatályon kívül helyezi, az elsőfokú bíróság ítéletét fellebbezett részében megváltoztatja és a felperes keresetét elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperes részére 16.500.000 (Tizenhatmillió-ötszázezer) forint együttes első- és másodfokú perköltséget, valamint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak felhívásra 6.900.000 (Hatmilliókilencszázezer) forint együttes le nem rótt kereseti, fellebbezési és felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A ... tulajdonában áll a ... helyrajzi számú ... kiemelt műemlék, amiben vendéglátóhelyiség és szálloda is működik. Az ingatlan kezelője az alperes.
- [2] 1999. szeptember 21-én a peres felek között vállalkozási szerződés megnevezésű, a ... várfallal körülhatárolt belső területének üzemeltetésére vonatkozó szerződés jött létre, amelyben a felperes vállalta az ... helyrajzi számú épületegyüttes teljes körű üzemeltetési feladatainak ellátását 1999. október 1-től díjazás ellenében. A felperes szerződéses kötelezettségét képezte az is, hogy a bérlőkkel üzemeltetési szerződést kössön, és a havi üzemeltetési költségeket tovább számlázza. A felperes a bérlőkkel nem kötött üzemeltetési szerződéseket és a díjakat nem is szedte be.
- [3] 1999. október 11-én a peres felek bérleti szerződést kötöttek a ... belső területén lévő két vendéglátóegység és egy szálloda helyiségcsoportra, ezzel a felperes az ... helyrajzi számú épületegyüttes legnagyobb részének bérlőjévé vált. A bérleti szerződés határozott időre, a vagyonkezelői pályázat eredményhirdetését követően a nyertes pályázóval kötött vagyonkezelési szerződés hatálybalépéséig szólt.
- [4] A bérleti szerződésben a felek kikötötték, hogy a bérlő a bérleményben karbantartási, felújítási, átalakítási, korszerűsítési munkálatokat kizárólag a bérbeadó esetenkénti előzetes írásbeli hozzájárulásával végezhet. Emellett az épületben végzendő bármely munkához az ingatlan műemléki jellege miatt az ... engedélyét is be kellett szerezni.
- [5] A bérleti díj összege havi bruttó 5.100.000 forint volt. A felperes vállalta a bérlemény teljes üzemeltetési költségeinek viselését is. A peres felek megállapodása alapján a felperesnek 2000. május 4-ig nem kellett bérleti díjat fizetnie a bérleti szerződés alapján, ugyanis az alperes elszámolta a felperes ingatlanon végzett beruházásait.
- [6] 2000. május 4-én a peres felek vagyonkezelői szerződést írtak alá 40 év határozott időtartamra. A szerződés hatálybalépéséhez a ... miniszterének a hozzájárulása volt szükséges, aki azonban a vagyonkezelői szerződéshez nem járult hozzá.
- [7] A felperes a ... várfalon belüli részén különböző beruházásokat, állagmegóvó és karbantartási munkákat végzett.
- [8] Az alperes 2002. szeptember 18-án a bérleti szerződést, majd 2002. október 20-án az üzemeltetési (vállalkozási) szerződést felmondta. A felperes a bérleti szerződés felmondását nem fogadta el, a szerződés megszűnésekor azt nem adta vissza az alperesnek. A Budai Központi Kerületi Bíróság a 20.P.XI.21.829/2003. számú perben hozott ítéletével a felperesnek az alperesi felmondás érvénytelenségének megállapítása iránt előterjesztett keresetét elutasította. Az ítélet 2004. szeptember 28-án jogerőre emelkedett.
- [9] 2002. szeptember 18. és 2004. október 31. között a felperes a ... várfalon belüli területein továbbra is elvégzett állagmegóvási és karbantartási munkálatokat. A felperes által 2002. augusztus 31-ig elvégzett munkákról a felek többször egyeztettek egymással. Az alperes kirendeltségvezetője a 2003. április 3-i levelében a 2002 januártól 2002. augusztus 31-ig terjedő időszakra a felperes számláit 231.566.199 forint összegben elfogadta. A 2009. augusztus 6-i egyeztetésen az alperes úgy nyilatkozott, hogy a 2003. március 31-ig terjedő időszak tekintetében nem vitat 231.566.199 forintot.
- [10] A bérleti szerződés megszűnését követően a felperesnek az általa elvégzett állagmegóvási és karbantartási munkákkal összefüggésben összesen 41.015.283 forint költsége merült fel.
- [11] 2005. január 5-én felszámolási eljárás indult a felperessel szemben. A felszámolási eljárásban az alperes javára 219.971.701 forint hitelezői igény nyilvántartásba vételére került sor. Az alperes a bejelentett hitelezői igényből 116.801.167 forintot beszámított a felperes által indított, az ingatlan használati jogának bejegyzése iránti perben.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [12] A felperes kereseti kérelmében elsődlegesen 711.160.929 forint és ezen összeg után 2005. június 1-től késedelmi kamatai megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Másodlagosan 188.395.658 forint és kamatai, összesen 523.265.000 forint megfizetésére tartott igényt. Keresetében a vállalkozási és a bérleti szerződéssel, valamint a létre nem jött vagyongazdálkodási szerződéssel összefüggésben érvényesített elszámolási igényeket, továbbá kérte a jogalap nélküli birtoklása során felmerült költségei megtérítését is.
- [13] A beavatkozó a kereset teljesítését kérte.
- [14] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Vitatta a kereset jogalapját és összecszerűségét is. Előadta, hogy tartozáselismerő-nyilatkozatot nem tett, és a felperessel szemben beszámítási kifogást terjesztett elő, amelynek összegét a felszámolási eljárásban bejelentett hitelezői igényekkel azonosan, bérleti és használati díj címén 219.791.701 forintban érvényesített.

Az első- és másodfokú ítélet

- [15] Az elsőfokú bíróság megismételt eljárásban hozott ítéletével kötelezte az alperest 169.410.948 forint és kamatai, valamint 2.734.790 forint perköltség felperes részére történő megfizetésére. A le nem rótt illetékről úgy rendelkezett, hogy abból a felperes 1.140.000 forintot köteles megfizetni az államnak, míg 360.000 forint illetéket az állam visel. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.
- [16] Az elsőfokú bíróság rámutatott arra, hogy a vagyongazdálkodási szerződés nem lépett hatályba, így nincs olyan időszak, amelyben e szerződéssel kapcsolatosan bármilyen elszámolást kellene végezni. A peres felek között létrejött vállalkozási és bérleti szerződés megszűnéséig a felperes az 1959. évi IV. törvény (Ptk.), és az 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) szerint támaszthat igényt az alperessel szemben.
- [17] A felperes a vállalkozási szerződés szerinti feladatokat nem végezte el, a szerződés szerinti költségeket nem igazolta, így díjazásra nem tarthat igényt. A vállalkozási szerződés megszűnése után a számlákkal igazolt és a bérlőkre át nem hárítható üzemeltetési költségei megtérítését igényelhetette, azonban 2002. november 1-től 2005. május 31-ig terjedő időszakra szükséges és hasznos költségeit, kiadásait, ráfordításait nem igazolta, az e körben előterjesztett keresete alaptalan.
- [18] Az elsőfokú ítélet értelmében a bérleti szerződés alapján a felperest megillető, bérlőkre nem terhelhető karbantartási és állagmegóvási költségek elszámolása tekintetében az alperes által több tartozáselismerő nyilatkozattal elfogadott 228.918.440 forintos összegből kell kiindulni.
- [19] Az elsőfokú bíróság a bérleti szerződés tartama alatt az elszámolás körében az Ltv. 10. §-ának és 13. §-ának tulajdonított jelentősége. Szerinte a jogalap nélküli birtoklás időszakában a felperes csak addig volt jogosult visszatartani az ingatlant, amíg jóhiszemű birtokosnak minősült, ezen időpontig a felmerült költségei megtérítésére tarthatott igényt. A felperes a bérlet tárgyát képező ingatlan birtokbaadására kötelező 2004. szeptember 28-án jogerőre emelkedett ítélettől kezdődően rosszhiszemű jogcím nélküli birtokosnak minősül, a ... műemléki jellege miatt a jó- és rosszhiszemű birtoklása idejére is jogosult azonban a szükséges költségei megtérítésére.
- [20] Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az alperesi tartozáselismerő nyilatkozatra figyelemmel a felperes a nem vitatottan elvégzett karbantartási és állagmegóvási munkák címén 2002. augusztus 31-ig 231.566.199 forint megtérítésére jogosult. Ehhez hozzászámítandó a 2002. augusztus 31-től 2004. november 30-ig elvégzett állagmegóvással és karbantartással felmerült 41.015.283 forint összegű költség. A felperest így megillető 272.581.482 forintból az alaposnak ítélt alperesi beszámítás folytán 103.170.534 forintot levonásba helyezett, így állapította meg az alperes marasztalásának összegét.
- [21] A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének megfellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatta, és az alperesi marasztalás összegét 104.324.982 forintra és ennek 2010. április 24-

től a kifizetésig késedelmi kamataira leszállította. Az alperes elsőfokú perköltség fizetési kötelezettségét mellőzte. A felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt kereseti és fellebbezési illeték összegét 3.400.000 forintban állapította meg, és kötelezte a felperest 2.890.000 forint illeték állam javára történő megfizetésére, és rendelkezett arról is, hogy az illetékből 510.000 forintot az állam visel. Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. A másodfokú bíróság kötelezte az alperest 8.026.100 forint + áfa és 369.600 forint együttes elsőfokú és fellebbezési eljárási költség felperes részére történő megfizetésére.

- [22] A másodfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy az alperes 2003. április 3-i levelét a perben felmerült egyéb bizonyítékokkal együttesen értékelve sem lehet a Ptk. 242. §-a szerinti tartozáselismerő- nyilatkozatnak tekinteni. Döntése értelmében az alperes 2003. április 29-i leveléből arra vonható le következtetés, hogy a felek az elszámolást illetően - a vállalkozási, üzemeltetési, illetve a bérleti szerződés rendelkezéseitől eltérően - egymással megállapodtak. A felperes az elszámolásba beállította az általa végzett karbantartások, felújítások, beruházások ellenértékét, míg az alperes a bérleti, illetve használati díjjal kapcsolatos igényét. Erre lehet következtetni abból is, hogy a felperes felszámolási eljárásban tett hitelezői igénybejelentésben az alperes a 2002 májusától 2002 októberéig terjedő időre bérbeszámítás címén elismert a felperes javára bruttó 248.350.849 forintot, mint értéknövelő beruházást. A hitelezői igénybejelentésről jogerősen döntő Fővárosi Ítéltábla rögzítette, hogy a felek egyező előadása szerint 1999. október 1-től 2002. május 31-ig egymással elszámoltak. Erre az elszámolásra tekintettel jelölte meg az alperes hitelezői igényét 219.971.701 forintban. Mindezek alapján a felperes nem bizonyította a 231.566.199 forintos követelése megalapozottságát.
- [23] A másodfokú bíróság szerint az nem volt vitatott, hogy 2002. szeptember 18. és 2004. november 30. között a felperes által elvégzett állagmegóvási és karbantartási munkák ellenértéke 41.015.283 forint, és az sem, hogy 103.170.534 forint erejéig az alperesi beszámítás alapos.
- [24] A másodfokú bíróság rámutatott, hogy a szakértő a 82. sorszámú kiegészítő szakvéleményében 2000. május és 2002. szeptember 18. közötti időszakban vizsgálta a bérleti szerződés keretében a felperes által elvégzett, a bérlemény rendeltetésszerű használatához szükséges karbantartási, állagmegóvó felújítási munkák értékét, amelyek összegét 79.361.811 forintban állapította meg. Azt is rögzítette a szakértő, hogy az Ltv. 13. §-ára, továbbá a peres felek közötti 1999. október 11-i bérleti szerződés 1.7. pontjára is figyelemmel a szakvéleményben megjelölt értékben elvégzett munkák nem terhelhetők a bérlőre.
- [25] A másodfokú bíróság kifejtette, hogy az Ltv. 7. § (1) bekezdése alapján a bérbeadónak kötelezettsége, hogy a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja át a bérlőnek, amennyiben pedig az átadott lakás nem felel meg e követelménynek, úgy a bérbeadó hibásan teljesít. Ha a szavatossági hiba elhárítható, az Ltv. 9. § (2) bekezdése folytán a bérlő a szükséges munkát a bérbeadó helyett és költségére elvégezheti, ha a hiba elhárításáról a bérbeadó a bérlő írásbeli felszólításában megjelölt megfelelő határidőben nem gondoskodik.
- [26] A jogerős ítélet értelmében azonban a felperes a perben nem bizonyította, és nem is állította, hogy a szükséges hibaelhárítást illetően az alperest írásban megfelelő határidő megjelölésével felhívta volna az általa 2000 május és 2002. szeptember 18. közötti időszakban elvégzett, a rendeltetésszerű használatához szükséges karbantartási, állagmegóvó felújítási munkák elvégzésére. Felszólítás hiányában tehát az alperes nem volt jogosult a szavatosság körébe tartozó munkák elvégzésére. Jogosultság hiányában ezért azt kellett vizsgálni, hogy a megbízás nélküli ügyvitel szabályai szerint a beavatkozás helyénvaló volt-e.
- [27] E körben a másodfokú bíróság megállapította, hogy a felperes beavatkozását a Ptk. 485. § (1) bekezdésére figyelemmel helyénvalónak kellett tekinteni, miután e munkákat a szakvélemény szerint a bérlemény rendeltetésszerű használatához szükséges beruházásoknak kell minősíteni. Ennek jogkövetkezménye az, hogy a felperest a megbízott jogai illetik, így pedig a felperes a Ptk. 479. § (1) bekezdése alapján igényelheti a szakvéleményben kimunkált 79.361.811 forintot.

- [28] A másodfokú bíróság elfogadta a felperes azon fellebbezési hivatkozását, hogy az alperes a felszámolási eljárásban késedelmi kamat iránt nem terjesztett elő igényt, ezért a Ptk. 296. §-a szerinti beszámítás a felperes tőke- és késedelmi kamat iránti együttes követelését csökkenti. Ez azt jelenti, hogy a felperest összesen megillető 120.377.094 forinthez hozzá kell adni a felperesi követelés beszámítási kifogás előterjesztéséig járó kamatainak összegét, amely a Ptk. 301/A. § (2) bekezdése alkalmazásával 87.118.422 forint. Az alperes 103.170.534 forintig alapos beszámítási kifogását tehát 207.495.516 forinttal kell szembe állítani, így az alperesi marasztalás tőkeösszege 104.324.982 forint, ami után a felperest 2010. április. 24-től illeti meg a Ptk. szerinti késedelmi kamat.

A felülvizsgálati kérelem, ellenkérelem és csatlakozó felülvizsgálati kérelem

- [29] A jogerős ítélettel szemben az alperes felülvizsgálati kérelmet, a felperes csatlakozó felülvizsgálati kérelmet terjesztett elő. A csatlakozó felülvizsgálati kérelmet a Kúria Pfv.20.669/2020/7. számú végzésével hivatalból elutasította.
- [30] A jogerős ítélettel szembeni felülvizsgálati kérelmében az alperes a jogerős ítélet őt marasztaló rendelkezéseinek hatályon kívül helyezését, és a felperes keresetének elutasítását kérte, mivel szerinte a jogerős ítélet sérti a Ptk. 485. § (1) bekezdését, 486. § (2) bekezdését és 479. § (1) bekezdését, továbbá az Ltv. 1. § (3) bekezdését, 7. § (1) és (2) bekezdését, 9. § (1) és (2) bekezdését, 10. § (1) bekezdését, 15. § (1) bekezdését, 36. § (1) bekezdését és 37. §-át.
- [31] Az alperes felülvizsgálati kérelmében előadta, hogy a Ptk. rendelkezései csak az Ltv. által nem szabályozott kérdésekben irányadóak. Az Ltv. 15. § (1) bekezdése lehetővé teszi, hogy a szerződő felek megállapodjanak arról, hogy a munkák elvégzésének költségei melyik felet terhelik. A perbeli esetben erre került sor, a bérleti szerződés 1.7. pontjában úgy állapodtak meg, hogy a bérlő a bérleményben karbantartási, felújítási, átalakítási, korszerűsítési munkálatokat kizárólag a bérbeadó esetenkénti előzetes írásbeli hozzájárulásával végezhet. A bérleti szerződésben a felek külön is kikötötték, hogy jogviszonyokra az Ltv. rendelkezései az irányadóak. Miután az Ltv. szerint helyiségre vonatkozó bérlet esetén a bérbeadó és a bérlő jogaira és kötelezettségeire a felek megállapodása irányadó, ezért az Ltv. rendelkezéseit is csak olyan körben lehet figyelembe venni, amelyről a szerződésükben nem állapodtak meg. Mindebből az következik, hogy ha létrejött a felek között megállapodás, akkor az abban foglaltak szerint, ha nem jött létre megállapodás úgy pedig az Ltv. és a Ptk. szabályainak megfelelően tarthat igényt a bérlő a költségei megtérítésére.
- [32] Az alperes a felülvizsgálati kérelmében hivatkozott arra is, hogy miután jelen ügyben a felperes kifejezett tiltás ellenére végezte el a munkálatokat, így még abban az esetben sem lehetne részére a költségeket megtéríteni, ha a Ptk. 484. §-a a felek jogviszonyára irányadó lenne. E szabály alapján ugyanis megbízás nélküli ügyvitelre csak akkor kerülhet sor, ha az a másik fél érdekének és feltehető akaratának megfelel. Miután a bérleti szerződés 1.7. pontja kifejezetten megtiltotta a felperesnek a bérbeadói előzetes írásbeli hozzájárulás nélküli bármilyen munkálat elvégzését, ebből következően a felperes nem hihette, hogy a beavatkozása megfelel az ő feltehető akaratának. Az alperes rámutatott arra is, hogy a vállalkozási, üzemeltetési szerződés sem jogosította fel a felperest az ingatlanon bármilyen beruházás megvalósítására.
- [33] Az alperes felülvizsgálati érvelése értelmében a felperes csupán a 41.015.283 forint általa sem vitatott költség és ezen összeg után 2005. július 1-től 2010. április 23-ig (a perben a beszámítási kifogás előterjesztéséig) a jegybanki alapkamat 7 %-kal növelt mértékű kamat, 29.683.278 forint, együttesen tehát 70.698.561 forint illeti meg. A nem vitatott és jogosnak ítélt beszámítási kifogás összege azonban ezt a követelést meghaladja, ezért a felperes keresetét el kell utasítani.
- [34] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [35] A Kúria - a Pp. 275. § (2) bekezdése szerint - kizárólag a jogerős ítélet alperesi marasztalást tartalmazó rendelkezései tekintetében, az alperes felülvizsgálati kérelmének keretei között vizsgálta felül a jogerős ítéletet és megállapította, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból az alábbiak szerint alapos.
- [36] A Kúria rögzíti, hogy a peres felek közötti jogvitában a csatlakozó felülvizsgálati kérelem hivatalbóli elutasítására, továbbá a felülvizsgálati kérelem tartalmára tekintettel nem volt tárgya a felülvizsgálati eljárásnak, sem a peres felek közötti vállalkozási szerződés elnevezésű üzemeltetési szerződés, sem pedig a hatályba nem lépett, harmadik személy jóváhagyásának hiányában létre nem jött vagyonkezelési szerződés, vagy az azokból eredő bármiféle elszámolási igény. Nem érintette a felülvizsgálat a jogerősen elbírált tartozáselismerés kérdését. Ugyancsak nem volt tárgya a felülvizsgálatnak a jogerős ítélettel nem érintett olyan kérdések köre, amely ellen egyik peres fél sem fellebbezett.
- [37] A felülvizsgálat kizárólag a peres felek közötti bérleti jogviszony egyes elemeit érintette, e tekintetben sem volt azonban vitatott, hogy a felperes javára elszámolható a 2002. szeptember 18. és 2004. november 30. között általa elvégzett állagmegóvási és karbantartási munkák 41.015.283 forintos ellenértéke. Ugyancsak nem volt vitatott az sem, hogy az alperes által a felszámolási eljárásban előterjesztett, összesen 219.971.701 forint követeléséhez kamatigényt nem nyújtott be, ezért a felperes a neki jogszerűen járó 41.015.283 forint után jogosult 2005. július 1-től 2010. április 23-ig (a perbeli beszámítási kifogás előterjesztéséig) késedelmi kamat igénylésére is. Ugyancsak nem volt vitatott, hogy az alperes jelen perben a felperes követelésével szemben 103.170.534 forint erejéig alapos beszámítási kifogást terjesztett elő.
- [38] Miután az alperes felülvizsgálati kérelmében összességében kizárólag azt vitatta, hogy az általa a felülvizsgálati kérelemben írt indokok alapján a felperes javára a 82. számú kiegészítő szakvéleményben a szakértő által megállapított összeg és annak kamata elszámolható, ezért a fenti vizsgálódási körben a Kúriának a peres felek közötti bérleti jogviszony keretein belül azt kellett vizsgálnia, hogy a jogerős ítélet által az Ltv., valamint a Ptk. rendelkezései alapján alaposnak ítélt 79.361.811 forint és kamatai felperesi követelés is szembeállítható e az alperes alapos beszámítási követelésével, vagy az elszámolást a felek között ezen összeg nélkül szükséges elvégezni.
- [39] Azt, hogy a peres felek közötti jogviszonyra irányadók az Ltv. rendelkezései, a felek szerződésének 10.2. pontjának kikötése is rendezi, és ez következik a bérleti jogviszonyból is. Az Ltv. hatálya alá tartozó szerződéses jogviszonyok esetén a Ptk. rendelkezései háttérjogszabályként, kifejezetten csak azokban a kérdésekben irányadók, amelyeket az Ltv. nem szabályozott [Ltv. 1. § (3) bekezdés]. Az Ltv. sajátossága, hogy rendelkezései nagyfokú szabadságot adnak a peres felek közötti megállapodásoknak, így több olyan rendelkezése is van, amely kizárólag abban az esetben irányadó, ha a felek között az adott kérdésben nincs megállapodás. Az Ltv. a bérletre vonatkozó szabályokat a lakásbérletre modellezi. A nem lakás céljára szolgáló helyiség - a perbeli esetben ez volt a bérlet tárgya (szálloda és vendéglátóegységek) - bérletének létrejöttére a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait az Ltv.-ben foglalt eltérésekkel megfelelően kell alkalmazni [Ltv. 36. § (1) bekezdés]. Az Ltv. 37. §-a szerint - egyebek mellett - a helyiség használatával, felújításával kapcsolatban a bérbeadó és a bérlő jogaira és kötelezettségeire a felek megállapodása az irányadó.
- [40] A fenti szabályozás alapján a bérleti szerződés tárgyát képező ingatlanok esetén elsődlegesen azt szükséges vizsgálni, hogy van-e a peres felek között a karbantartásra és felújításra vonatkozó megállapodás. Amennyiben igen, úgy a diszpozitív törvényi szabályozásra tekintettel ezekben a kérdésekben nem az Ltv., illetve a Ptk. szabályai, hanem a peres felek közötti megállapodás az irányadó. Miután azt a másodfokú bíróság is megállapította a jogerős ítéletében, hogy a peres felek közötti szerződés 1.7. pontja rendelkezéseket tartalmaz arra, hogy a bérlő milyen esetben végezhet

karbantartási, felújítási, átalakítási és korszerűsítési munkákat, így ebben a kérdésben az Ltv. 7-11., valamint 12- 18. §-ai csak annyiban alkalmazandók, amennyiben a felek megállapodása e kérdést nem rendezi.

- [41] A fenti szabályt a bírói gyakorlat is megerősíti és támogatja, több ügyben kimondásra került, hogy helyiségbérletnél a bérlő által az ingatlanon eszközölt ráfordításokat (beruházásokat) csak az erre vonatkozó külön megállapodás szerint köteles a bérbeadó - a szerződés megszűnésekor - megtéríteni (BH2000.70.). A felperes engedély nélküli beruházásai a saját üzleti kockázatába tartoznak, ennek következményeit nem háríthatja át az alperesre (lásd analógiával: Kúria Pfv.V.21.367/2015/9.).
- [42] Helyesen hivatkozott az alperes a felülvizsgálati kérelmében arra, hogy a bérleti szerződés 1.7. pontja szerint kizárólag a bérbeadó esetenkénti előzetes írásbeli hozzájárulásával, az ... engedélyének beszerzését követően volt a bérlőnek jogszerű lehetősége bármilyen munkát elvégzésére. Ilyen előzetes írásbeli hozzájárulást és engedélyt a felperes nem kért, és a perben olyan adat sem merült fel, hogy bármely munka az alperes hozzájárulásával került volna elvégzésre.
- [43] Mindezek alapján a felperes a peres felek közötti megállapodás rendelkezéseinek be nem tartása, az elvégzett munkálatokhoz az előzetes írásbeli hozzájárulás, és műemlékvédelmi engedély hiányában elvégzett bármilyen munkát csak a saját kockázatára történhetett, annak megtérítését az alperestől nem igényelheti.
- [44] A jogerős ítéletben írt szavatossági jogcímen sincs lehetőség a felperesi beruházások költségeinek elszámolására. A bérlő ugyanis abban az esetben is köteles a bérbeadót előzetesen értesíteni, ha megítélése szerint olyan állagmegóvó, karbantartó munka elvégzésére van szükség, ami a bérbeadót terhelő kötelezettségek körébe tartozik. Az Ltv. helyiségbérletre is megfelelően irányadó 10. §-a előírja a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot főszabály szerint bérbeadó általi biztosításának kötelezettségét, azonban az ilyen jogviszonyra ugyancsak megfelelően irányadó Ltv. 9. § (2) bekezdése értelmében, ha olyan hibát, hiányosságot észlel a bérlő, amit álláspontja szerint a bérbeadó köteles kijavítani, akkor köteles a bérbeadót megfelelő határidő tűzésével felszólítani, és csak ennek eredménytelensége esetén jogosult a munkát elvégezni.
- [45] Mindez azt jelenti, hogy abban az esetben sem lehetséges automatikusan az előzetes írásbeli értesítés nélkül elvégzett felperesi munkák költségét az alperesre terhelni, ha a peres felek közötti üzemeltetési jogviszony sajátos természetéből kifolyólag az alperestől átvállalt üzemeltetési feladatok folytán elfogadjuk, hogy előzetes írásbeli értesítés nem szükséges, mert e másik jogviszony alapján a bérlő a bérbeadó feladatait is átvállalta, és szerződés alapján azokat ő teljesíti, azaz ebben az értelemben a jogosult és a kötelezett is a felperes.
- [46] A peres felek közötti szerződés rendelkezése egyértelmű szabályt tartalmaz, miután abban a karbantartási állagmegóvó és egyéb munkálatok is feltüntetésre kerültek, és mindegyik esetén előzetes alperesi írásbeli hozzájárulást követelt meg a felperesi munkavégzéshez a felek kontraktusa, így a szavatosság címén fennálló hibajavításokat sem lehet kivételnek tekinteni e szabály alól.
- [47] Mindezek mellett miután a bérlet tárgya műemléki védelem alatt álló terület volt, még abban az esetben sem lenne lehetséges a munkálatok ellenértékének elszámolása, ha az üzemeltetési jogviszonyt magát valamifajta generális alperesi hozzájárulásnak fogadnánk el legalább az állagmegóvás tekintetében, ugyanis ebben az esetben is csak a ... engedélyének beszerzését követően, az engedélyben foglalt munkákat lehetne olyannak tekinteni, ami elszámolás alapját képezheti.
- [48] A fentiekből következően nincs mód a peres felek közötti megállapodástól való eltérésre, a megállapodás felperes részéről történő megszegése pedig azzal a jogkövetkezménnyel jár, hogy az általa engedély és előzetes hozzájárulás nélkül elvégzett munkálatok költségei nem háríthatók át az alperesre.
- [49] A kifejtettek értelmében téves az a másodfokú bíróság ítéletében írt indokolás, hogy az Ltv. 36. §-a szerinti utaló szabály folytán az Ltv. 7. és 9. § megfelelően alkalmazandó rendelkezései a felek

- közötti elszámolási jogviszonyban irányadók lennének, miután a diszpozitivitás elve alapján érvényesül az e szabályokat megelőző egymás közötti megállapodásuk [37. §, 15. § (1) bekezdés].
- [50] Miután a felek a szerződési szabadság elvének megfelelően éltek az Ltv. adta eltérési lehetőségükkel és megállapodásukban rendezték a karbantartási, felújítási munkák elvégzését, így a felperes által elvégzett munkálatok költségének elszámolására sem az Ltv., sem a Ptk. nem alkalmazható. A megbízás nélküli ügyvitel szabályainak alkalmazására tehát ebben az esetben sérti a Ptk. 485. § (1) bekezdését, 486. § (2) bekezdését és 479. § (1) bekezdését.
- [51] Abban a kérdésben egyértelműen a bíróságnak és nem a szakértőnek kell véleményt nyilvánítani, hogy az elvégzett munkák értékének elszámolására van-e mód, így a szakértői vélemény másodfokú bíróság döntését befolyásoló azon megállapítása, hogy e költségek „nem terhelhetik a bérlet”, a jogvita elbírálása szempontjából irreleváns.
- [52] A fentiek alapján megállapítható, hogy a felperes csak a 41.015.283 forint nem vitatott költsége és annak kamata (együttesen összesen 70.698.561 forint) elszámolására tarthat igényt. Az alperes nem vitatottan beszámítható 103.170.534 forint összegű követelése viszont kioltja a felperes követelését, ezért az alperes marasztalására jogszerűen nem kerülhetett sor.
- [53] A kifejtettek értelmében a Kúria a Pp. 275. § (4) bekezdése alapján a jogerős ítéletet a felülvizsgálattal érintett részében hatályon kívül helyezte, az elsőfokú bíróság ítéletének megfellebbezett rendelkezéseit megváltoztatta és a felperes keresetét elutasította.

Záró rész

- [1] A Kúria döntése folytán megváltoztak a pervesztességi-pernyertességi arányok, a felperes teljes egészében pervesztés lett, ezért a Kúria a Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezte a felperest első- és másodfokú perköltség, valamint felülvizsgálati eljárási költség alperes részére történő megfizetésére. A Kúria e körben elszámolta az elsőfokú bíróság által megállapított 9.311.609 forint + áfa összegű ügyvédi munkadíjat, a másodfokú bíróság által megállapított 1.500.000 forint + áfa, és a hatályon kívül helyezés folytán ugyancsak elszámolandó 500.000 forint + áfa ügyvédi munkadíjat, továbbá az alperes által előlegezett 787.777 forint szakértői díjat (együtt 15.153.520 forint). A felülvizsgálati eljárásban felmerült ügyvédi munkadíjat a Kúria a 32/2003. (VIII.22.) IM rendeletnek megfelelően a kifejtett jogi képviselői tevékenységgel arányos, mérlegeléssel megállapított, áfa mértéket is tartalmazó ügyvédi munkadíjban határozta meg.
- [2] A beavatkozó által támogatott fél pervesztés lett, miután azonban az alperesnek a beavatkozással összefüggésben költségtöbblete nem merült fel, ezért e körben a Kúria a Pp. 83. § (1) bekezdésére figyelemmel a döntést mellőzte.
- [54] A felperes az 1990. évi XCIII. törvény 51. § (1) bekezdésére és 74. § (3) bekezdésére tekintettel a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése, valamint 15. § (1) és (3) bekezdése alapján köteles a le nem rótt kereseti (900.000 forint), fellebbezési (2.500.000 forint) és felülvizsgálati (3.500.000 forint) eljárási illetékek viselésére.
- [55] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül bírálta el.
- [56] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2020. november 5.

Dr. Bartal Géza s.k. a tanács elnöke, Dr. Simonné Dr. Gombos Katalin s.k. előadó bíró, Dr. Cseh Attila s.k. bíró