

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága dr. Csetneki Gábor ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Károlyi Attila ügyvéd által képviselt alperes ellen használati díj megfizetése iránt a Nagyatádi Városi Bíróságon 4.P.20.497/2006. számon folyamatban volt, majd a Somogy Megyei Bíróság 2007. november 15-én meghozott 3.Gf.20.983/2007/6. számú ítéletével befejezett perében az alperes részéről 19. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - 2008. október 15-én - megtartott tárgyaláson meghozta a következő

*í t é l e t e t :*

A Legfelsőbb Bíróság a Somogy Megyei Bíróság 3.Gf.20.983/2007/6. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 50.000 (Ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget és az államnak felhívásra 312.172 (Háromszáztizenkettőezer-egyházhetvenkettő) forint le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

*I n d o k o l á s :*

A peres felek azonos aranyú közös tulajdonában áll az ... 0116/7. hrsz. alatti „major” megjelölésű ingatlan, melyen magtár, mérlegház, szárító épület és „technológia” található, az ingatlan villany- és vízközművel, valamint úttal ellátott.

Az alperes 1997. július 1-jétől bérlője a felperes tulajdoni hányadának. A korábbi szerződés tartalma szerint: „a bérlő köteles az ingó és ingatlan rendeltetésszerű használatára, az épületek és berendezések karbantartására, állagmegóvására, gondolkodik az épületek, létesítmények biztonságtechnikai, tűz és vagyonvédelmi feladatainak megoldásáról.”

Az 1999. május 16-án kelt bérleti szerződés 10. pontjában a felek megállapodtak, hogy az épületek és a „technológia” karbantartásán

kívüli felújítási és korszerűsítési munkákat megállapodással végzik. A 11. pont szerint a bérbeadó feladta - egyebek mellett - „a korszerűsítés, felújítás szakmai, pénzügyi támogatása a jobb kihasználás érdekében”, a 12. pont szerint: „a bérlő feladata az épület és technológia karbantartása, folyamatos felújítás és korszerűsítés, rendeltetésszerű használat, tűz, jég, elemi kár esetére vagyonbiztosítása.”

A peres felek között a bérleti szerződés 2004. január 1-jén megszűnt.

A felperes keresetében 2004. január 1-jétől használati díj és annak középárányos kamatai megfizetésére kérte az alperes kötelezését.

Az alperes a használati díj fizetési kötelezettsége jogalapját és összegszerűségét nem vitatta, azonban a kereseti követelés összegének erejéig beszámítani kérte az ingatlanon általa végzett beruházások ellenértékének fele összegét, és a beszámítás eredményeként kérte a kereset elutasítását.

Az elsőfokú bíróság ítéletében használati díj, középárányos kamat, perköltség és le nem rótt illeték megfizetésére kötelezte az alperest.

Az ítélet indokolásában az alperes beszámítási kifogását elutasította. A beszámítási kifogással összefüggésben azt állapította meg, hogy a bérleti szerződés megkötésekor a bérlemény használható állapotban volt. Az alperes által elvégzett felújítási és korszerűsítési munkák: a szárító berendezés gázüzeművé történő átalakítása, a tartály- és hídmérleg-telepítés voltak, amelyeket a felperes is elismert. Ezek az alperes érdekkörében merültek fel, általuk nagyobb teljesítményt és hasznót tudott elérni. A felperes ezekről a munkálatokról tudott, de azt is közölte, hogy ehhez anyagilag hozzájárulni nem kíván. Az ügyvezetője - 1999. június 26-ai - írásbeli nyilatkozata szerint „az értéknövekmény tulajdonjoga és haszonélvezeti joga a ... kft-t illeti, esetleges adásvételkor a tulajdonrészek értékét a fentiek szerint érinti”. A környezetvédelmi beruházásokhoz nem vitásan a felperes is hozzájárult.

Az elsőfokú bíróság - annak megállapításával, hogy az alperes érdekkörében felmerült beruházások a bérleti díj összegét nem érintették - a beszámítás körében a felperes álláspontját fogadta el, amely szerint a beruházások elszámolásának a közös tulajdon megszüntetésekor van helye, ilyen igényt pedig a felek a perben nem érvényesítettek.

Az ítélet megváltoztatása - a beszámítási kifogásnak való helytadással a kereset elutasítása - iránt az alperes fellebbezett.

A másodfokú bíróság ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett rendelkezéseit nem érintette, fellebbezett rendelkezéseit helybenhagyta és az alperest 140.000 forint perköltség viselésére kötelezte.

A másodfokú ítélet indokolása szerint a felek jogviszonyára - a bérlet szabályait is figyelembevéve - elsődlegesen a közös tulajdon szabályai az irányadók.

Az alperes által megvalósított beruházások a rendes gazdálkodás körébe tartozó kiadásoknak tekinthetők. Elvégzésük nem az állagromlás és károsodás megakadályozására irányult, tehát nem állagmegóvó beruházások voltak. Azok nem voltak feltétlenül szükségesek, de hasznosak, mivel a dolog használhatóságát növelték és a gazdálkodás módjához képest aránytalan költségráfordítást nem igényeltek.

A másodfokú bíróság ítéletének jogi indokolása értelmében a Ptk. 140. § (2) bekezdése szerint közös tulajdon esetén a tulajdonostársak szótöbbséggel határoznak a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások kérdésében, míg az ezt meghaladó kiadásokhoz a tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges. A felek egyező előadásából megállapítható volt, hogy a beruházások elvégzéséhez a felperes hozzájárult. A másodfokú bíróság egy eseti döntés (feltehetően elírás folytán a BDT 2002/656. számú jogeset) megjelölésével úgy foglalt állást, hogy a Ptk. 140. § (2) bekezdés figyelembevételével az e körbe eső kiadások a tulajdonostársak között olyan arányban oszlanak meg, amilyen arányban a hasznos eredményből részesednek. Mivel a beruházás eredményéből kizárólag az alperes részesedett, ezért költségei arányos részét a Ptk. 140. § (2) bekezdése alapján tulajdonostársától nem követelheti. Ez azonban nem jelenti azt, hogy jogalap nélkül gazdagodna, mert ha a tulajdonostársak viszonyában változás következik be, akkor az értékemelkedés arányos részét követelheti. Amennyiben ilyen változás nem következik be, a közös tulajdon megszűntetésekor kerülhet sor az értékemelkedés elszámolására. Ezen indokbeli kiegészítéssel a másodfokú bíróság az elsőfokú ítélet fellebbezett részét helybenhagyta.

A jogerős ítéletnek az elsőfokú bíróság ítéletére is kiterjedő hatályon kívül helyezése, az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasításával a beruházása ellenértékének (5.286.204 forint) a használati díjba való beszámítása iránt az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet.

A felülvizsgálati eljárás során tartott tárgyaláson jogi álláspontját módosítva arra hivatkozott, hogy a jogerős ítélet a Ptk. 296. § (1) bekezdését sérti.

A felülvizsgálati kérelem indokolása szerint a felperes a bérleti szerződésekben vállalta a korszerűsítés és felújítás pénzügyi támogatását. Az alperes által megvalósított beruházás olyan szükséges ráfordítás volt, amely nélkül a bérlet tárgya nem lett volna rendeltetésszerűen használható (a kedvezményes gázolajár megszüntetése miatt történt a gázüzemre való áttérés és ilyen volt a hídmérleg felújítása, valamint a környezetvédelmi beruházás is). Ha az alperes ezeket a beruházásokat nem végzi el, a bérlet tárgya céljára alkalmatlan lett volna.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására és az alperes perköltségben marasztalására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Legfelsőbb Bíróság mindenekelőtt arra utal, hogy a Pp. 270. § (2) bekezdése szerint előterjeszthető felülvizsgálati kérelemnek, mint rendkívüli perorvoslatnak alapja a jogszabálysértés. Ebből az következik, hogy a felülvizsgálati kérelemben pontosan meg kell jelölni azt a jogszabályt, illetve annak azt a rendelkezését, amelyet a jogerős ítélet sért (BH. 2001. évi 46. számú eseti döntés).

A felülvizsgálati kérelem rendkívüli perorvoslati jellegéből következően a Legfelsőbb Bíróság csak a felülvizsgálati [...] kérelem keretei között, továbbá az ott megjelölt jogszabályok körében vizsgálhatja a jogerős ítélet jogszabálysértő voltát (BH. 1993. évi 774. számú eseti döntés).

Az alperes használati díj fizetési kötelezettségének jogalapja ésösszezszerűsége nem volt tárgya már a másodfokú eljárásnak sem és azt a felülvizsgálati kérelem sem támadta. A jogerős ítélet az alperes beszámítási kifogását a Ptk. 140. § (2) bekezdés alapján bírálta el és a Ptk. 296. § (1) bekezdés szerinti beszámítást egyelőre azért mellőzte, mert a beruházás eredményéből kizárólag az alperes részesedett, a beruházások eredményeként a felek a bérleti díj összegét nem módosították.

Az alperes - tárgyaláson módosított - felülvizsgálati kérelmében kizárólag a Ptk. 296. § (1) bekezdés téves alkalmazására hivatkozott. Olyan jogszabálysértést nem jelölt meg, amelynek alapján azt kellett volna vizsgálni, hogy a felek közötti bérleti szerződés alapján beszámításnak lenne-e helye, illetve a helyiségbérletre vonatkozó jogszabályok alapján a jogerős ítéleti rendelkezés jogszabálysértő lenne. A Legfelsőbb Bíróság ezért a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 275. § (2) bekezdése értelmében a felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem keretei között elbírálvamegállapította, hogy az alperes beszámítási kifogásának elutasítása

a Ptk.-nak a jogerős ítéletben hivatkozott szabályai alapján nem jogszabálysértő.

Jogalap nélkülivé vált beruházásai megtérítését az alperes a társtulajdonosi jogviszony megszűnésekor: az ingatlan eladásakor vagy a közös tulajdon megszüntetése során kérheti.

Mindezekre figyelemmel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta, mert az alperes felülvizsgálati kérelmében megjelölt okból nincs szükség a bírósági ítéletek hatályon kívül helyezésére és az eljárás megismétlésére.

Az alperest a felülvizsgálati kérelem eredménytelensége folytán a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazott Pp. 78. § (1) bekezdés alapján kötelezte a felperes - ÁFA-t is tartalmazó - felülvizsgálati eljárási költsége megfizetésére, amelynek összegét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése szerint állapította meg, valamint a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján kötelezte az illetékeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére.

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

Budapest, 2008. október 15.

Dr. Orosz Árpád sk. a tanács elnöke, Dr. Szabó Julia sk. előadó bíró, Dr. Csentericsné Dr. Ágh Bíró Ágnes sk. bíró

K.Gyné

A kiadmány hitelével:

bírósági tisztviselő