

A Legfelsőbb Bíróság, mint felülvizsgálati bíróság a dr.Kicska Zoltán ügyvéd által képviselt felperesnek a dr.Török Zoltán ügyvéd által képviselt alperes ellen 1.498.547,-Ft jogalap nélküli gazdagodás és járulékai megfizetése iránt a Kecskeméti Városi Bíróság előtt 14.P.21.802/2007. szám alatt indult és a Bács-Kiskun-Megyei Bíróság 2008. július 10-én kelt 2.Pf.20.653/2008/4. számú jogerős ítéletével befejezett perben a jogerős ítélet ellen a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság, mint felülvizsgálati bíróság a Bács-Kiskun-Megyei Bíróság 2.Pf.20.653/2008/4. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt az alperesnek 25.000,- (Huszonötezer) Ft Áfát is tartalmazó felülvizsgálati perköltséget,
és az államnak az állami hatóság külön felhívására 89.900,- (Nyolcvankilencezer Kilencszáz) Ft le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az alperes és néhai testvére, mint bérbeadó és a felperes, mint bérbevevő között 1991. június 3-án határozatlan idejű bérleti szerződés jött létre a bérbeadó tulajdonát képező szentesi ... ingatlan egyik üzlethelyiségére. Ebben a bérlő vágott baromfi

kiskereskedői tevékenységet kívánt folytatni. A bérleti szerződés egyebek mellett tartalmazta a 2 hónapos felmondási idő elteltével a bérlő köteles a bérlemény kiürítésére, sem kártalanításra, sem cserehelysége nem tarthat igényt. 1991. november 10-én a padlásfeljáró előtti helysége is határozatlan idejű bérleti szerződés jött létre a peres felek között. Ez a szerződés is tartalmazta, a bérlő kártérítésre, cserehelysége nem tarthat igényt. A perbeli üzlethelyiséget az ÁNTSZ 2003. július 17-én bezáratta, mert nem felelt meg az adott tevékenység folytatásához szükséges előírásoknak. Az alperes tájékoztatta a felperest a beruházás szükségességéről, melyhez a felperes hozzájárult. A beruházásokat a felperes 2003. év során saját költségén elvégezte és az üzletet megnyitotta. A bérleti jogviszony fennállása alatt az alperessel szemben semmilyen igényt nem érvényesített.

Az alperes az üzlethelyiséget is magában foglaló ingatlant 2008. február 23-án eladta, a bérleti szerződést 2007. február 26-án kelt levéllel 2007. május 31. napjára felmondta. Alperes a felmondást elfogadta. 1.498.547,-Ft számlával igazolt beruházási költsége megfizetését kérte, melynek teljesítésétől az alperes elzárkózott.

Felperes keresetében 1.498.547,-Ft jogalap nélküli gazdagodás, valamint ennek 2007. június 1. napjától járó kamatai megfizetésére kérte kötelezni az alperest.

Az alperes a kereset elutasítását kérte.

A Kecskeméti Városi Bíróság 2008. február 19-én kelt ítéletével a felperes keresetét elutasította. Rendelkezett a perköltség megfizetéséről. Ítélete indokolásában kifejtette, a lakások és helységek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyéb szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII.tv. (Ltv.) 15.§ /1/ bekezdése szerint a bérbeadó és a bérlő megállapodhat a lakás (üzlethelyiség) átalakításáról, korszerűsítéséről. Ehhez azonban írásbeli megállapodás szükséges. A törvény azt is előírja, meg kell határozni a szerződésben melyik felet terhelik a munkák elvégzésének költsége. Az elsőfokú bíróság a bizonyítékok mérlegelésével arra a meggyőződésre jutott, miszerint a felperesnek nem sikerült bizonyítania, hogy az alperes vállalta a felújítási költségek megfizetését. A felperes leánya tanúvallomását nem tudta figyelembe venni elfogultságára tekintettel. Kifejtette továbbá, a jogalap nélküli gazdagodás szubszidiárius jellegű. Tekintettel arra, hogy a peres felek között bérleti jogviszony jött létre, a felperes követelése ezen a jogviszonyon alapul, a Ptk.361.§-ában foglalt szabályok nem irányadóak. A felperes a beruházásokat saját kockázatára és költségére végeztette el, ennek ellenértékére nem tarthat igényt, mivel az alperessel nem állapodott meg ebben.

A Bács-Kiskun-Megyei Bíróság 2008. július 10-én kelt ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta, rendelkezett a perköltség viseléséről. Ítélete indokolásában kifejtette, jelen jogvita elbírálására, figyelemmel az Ltv.76.§ /1/ bekezdésében írtakra, a szerződés megkötésekor hatályos jogszabályok rendelkezéseit kell alkalmazni, vagyis a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló többször módosított 1/1972. /I.19./ Korm. rendelet rendelkezéseit. A Korm. rendelet 10.§-a alapján a felperes jogosult volt a bérbeadó hozzájárulásával a beruházás kivitelezésére. A bizonyítékok mérlegelésével helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, miszerint felperes nem tudta hitelt érdemlően bizonyítani, hogy alperes vállalta volna a beruházás költségeinek megtérítését. Így a felek között 1991. november 10-én létrejött megállapodás rendelkezéseit kell irányadónak tekinteni, mely kizárta a kártalanítást. Mivel a felek között létrejött szerződés kizárta a bérleményre fordított beruházások költségeinek, illetve az esetleges gazdagodásnak a megtérítését, ennél fogva a jogalap nélküli gazdagodás szabályai azok kiegészítő, helyettesítő jellege folytán nem alkalmazhatóak.

Felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és keresetének megfelelő határozat meghozatalát kérte. Kifejtette, az eljárás során bizonyította, hogy a bérbeadó a szükséges átalakítási munkák elvégzéséhez hozzájárult. Közölte azt is, hogy a kiadásokhoz nem tud akkor hozzájárulni, de kárpótolni fogja. Az átalakítás az alperes érdekeit is szolgálta, ugyanis az üzlet bezárása a bérleti díj elmaradását jelentette volna, az üzlet értékét a beruházás növelte. A Legfelsőbb Bíróság gyakorlata értelmében írásbeli megállapodás nélkül is meg kell téríteni a beruházások folytán előállt értékelkedés összegét, mégpedig a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint.

Alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását kérte.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta és megállapította, hogy az nem jogszabálysértő.

A perben eljáró bíróságok a bizonyítékokat egyezően akként mérlegelték, hogy a felperesnek nem sikerült bizonyítania, miszerint a peres felek között olyan megállapodás jött volna létre, hogy az alperes megfizeti a felperes beruházásainak értékét. A felülvizsgálati eljárásban, mint rendkívüli jogorvoslati eljárásban a bizonyítékok felülmérlegelésére csak rendkívül kivételes esetben van mód, ha a bizonyítékok értékelésére iratellenesen, a logika alapvető szabályaival ellentétesen került sor. Az adott ügyben ez nem állapítható meg. Tényként rögzíthető, hogy az alperes lányának

tanúvallomásán kívül a jelentős számú többi tanú a felperes állítását nem igazolta. A felek között létrejött szerződések szerint a felperes „kártalanításra”, „kártérítésre” nem tarthat igényt.

A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint helységbérleti szerződés esetén a bérbeadó a bérlő által az ingatlanon végzett beruházásokat csak erre vonatkozó külön megállapodásban foglaltak esetén, az abban foglaltak szerint köteles megtéríteni. A beruházások eredményeképpen az ingatlanban esetleg előállott (adott tényállás mellett ez is vitatott) értéknövekedés ellenértékét a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint sem igényelheti. Ennek akadálya a felek között fennálló szerződéses jogviszony, mely e kérdést akként rendezte, hogy a felperes nem tarthat igényt kártalanításra, kártérítésre. (Hasonlóan foglalt állást a Legfelsőbb Bíróság a BH.2000/2/70. számú jogesetben is).

A fent kifejtettekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp.275.§ /3/ bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp.270. /1/ bekezdése folytán megfelelően irányadó Pp.78.§ /1/ bekezdése alapján a Legfelsőbb Bíróság a felperest kötelezte az alperes felülvizsgálati eljárásban felmerült perköltségének megfizetésére, valamint az illeték feljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére.

Budapest, 2009. január hó 12. napján.