

A M A G Y A R K Ö Z T Á R S A S Á G N E V É B E N !

A Szegedi Ítéltábla Molnár és Tóth Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Molnár Zoltán ügyvéd) által képviselt ... **HORGÁSZEGYESÜLET (címe)** alatti székhelyű felperesnek - a Szegedi 8. számú Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Kónyáné dr. Kecskeméti Judit ügyvéd) által képviselt **alperes neve (címe)** alatti székhelyű alperes ellen bérleti szerződésből eredő követelés iránt indított perében a Csongrád Megyei Bíróság 2008. február 13. napján kelt 6.G.40.261/2006/35. számú ítélete ellen az alperes részéről 36. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, a megfellebbezett rendelkezését **helybenhagyja.**

Kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 240.000.- (Kettőszáznegyvenezer) Ft másodfokú eljárási költséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S :

Az alperes tulajdonát képezte ... községben a/10 hrsz. alatt nyilvántartott agyaggödör megnevezésű külterületi vízállás, út, gyeplő, legelő művelési ágú, 36.000 m² területű ingatlan, amely eredetileg a vasútállomással szemben elhelyezkedő két bányagödör volt. Az ingatlant az alperes (akkori elnevezése:) bérleti szerződéssel hasznosította. Valamennyi bérleti szerződésben hozzájárult ahhoz, hogy a bérlő az ingatlant hasznosításra a felperesnek, illetve jogelődjének átengedje. A felperes és jogelődje a két agyaggödört horgásztóvá alakította, ennek érdekében elvégezték azok kotrását, levegőztető rendszert építettek ki, villamos energiát vezettek az ingatlanra. Horgászállásokat alakítottak ki, biztosították a terület

vízellátását (50 méteres kutat létesítettek a vízeresztés pótlására, összeköttetést hoztak létre a szomszédos csatorna és a vízállásos területű részek között a vízszint szabályozása érdekében). Vízvezeték hálózat került kiépítésre, parkolót, gyermekjátszóteret létesítettek, a területet a 47-es számú úttal összekötő utat kohósalak alapozású, szilárd aszfaltburkolattal látták el.

Az utolsó bérleti szerződés 2005. június 3-án a felperes és az alperes között jött létre a perbeli ingatlanra, amelyet 2005. január 1. napjától határozatlan időre kötöttek. Ebben rögzítették, hogy az agyaggödröket a bérlő felperes és jogelődei évtizedek óta saját költségükön tették és tartják folyamatosan horgászható minőségben, közvetlen környékét pihenésre alkalmassá tették, a haltelepítésről folyamatosan gondoskodnak. A szerződés 6.11. pontjában rendelkeztek arról, hogy a bérleti jogviszony megszűnésekor tárgyalásokat folytatnak a bérlő ingatlanra fordított értéknövelő beruházásai kapcsán, azt értékebecslés alapján elszámolják.

A .../2 hrsz. alatt nyilvántartott horgásztanya a **cég1** tulajdonában áll. Az alperes a bérleti szerződést 2005. július 7. napján kelt levelével 2005. november 30. napjára felmondta, amelyet a felperes elfogadott azzal, hogy kérte értéknövelő beruházásai elszámolását. Ettől az alperes elzárkózott.

Az alperes az ingatlant árveréssel kívánta értékesíteni. Az ingatlanárverési hirdetményben rögzítésre került, hogy a területet az alperes az elvégzett beruházások nélkül, mint bányagödört, a közötte lévő gyepest és a terület megközelítését szolgáló földutat kívánja értékesíteni, ennek megfelelően határozta meg az ingatlan kikiáltási árát. Az árverési hirdetmény tartalmazza, hogy az ingatlant az alperes bérbeadás útján hasznosítja, a bérlőnek 2015. december 31. napjáig halászáti jog áll fenn. A hirdetményben szerepel az is, hogy az alperes, mint tulajdonos, csak a bányagödrök tulajdonjogára tarthat igényt, ezért a bérlő ingatlanra fordított értéknövelő beruházásait az árverés nyertesének kell megtérítenie.

Az alperes az ingatlant árverés útján a beruházás előtti, eredeti állapot alapján meghatározott 6.500.000.-Ft vételárért adta el az árverési vevőnek. Az ingatlan forgalmi értéke az elvégzett beruházásokra tekintettel 16.000.000.-Ft-ban állapítható meg.

A felperes módosított keresetében 16.000.000.-Ft és a perköltség megfizetésére kérte kötelezni az alperest a Ptk. 361. §-a alapján.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Védekezéséül előadta, hogy az értéknövelő beruházások nélkül értékesítette az ingatlant, ezért gazdagodás nála nem realizálódott.

Az elsőfokú bíróság ítéletével 9.500.000.-Ft megfizetésére kötelezte az alperest, az ezt meghaladó keresetet elutasította és az alperest 80.000.-Ft perköltség, valamint 427.500.-Ft illeték megfizetésére kötelezte. Jogi okfejtése szerint a felperes az alperessel kötött bérleti szerződés 6.11. pontja alapján jogosult az értéknövekedés megtérítését kérni, mert a bérleti jogviszony az alperes felmondása folytán megszűnt. A perben beszerzett szakértői véleményt ítélezése alapjául elfogadva

Gf.II.30.206/2008/4. szám

állapította meg, hogy a tényállásban írt értéknövelő beruházások elvégzésre kerültek és annak alapján határozta meg azok értékét. Álláspontja szerint az alperes nem mentesíti a szerződésben vállalt elszámolási kötelezettsége alól az a körülmény, hogy az ingatlant e beruházások értékének figyelmen kívül hagyásával értékesítette.

Az ítélet ellen annak megváltoztatása és a felperes keresetének teljes egészében való elutasítása iránt az alperes élt fellebbezéssel. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság megsértette a Pp. 206. § (1) bekezdésében foglalt jogszabályi rendelkezést a bizonyítékok kirívóan okszerűtlen és egyoldalú mérlegelésével. Nem tett eleget indokolási kötelezettségének sem - megsértve ezzel a Pp. 221. § (1) bekezdésében írtakat -, mert nem adta indokát annak, hogy az ellenkérelemben foglaltakat miért nem fogadta el bizonyítottanak. Változatlan álláspontja szerint a beruházások megtérítésére azért nem köteles, mert ő maga az árverés során ahhoz nem jutott hozzá. A beruházásokat nem a felperes, illetve a jogelőde végezte, hanem a **cég 2**, illetve a **cég 3**, ezért ezzel kapcsolatban a felperesnek megtérítési igénye nem lehet. Nem bizonyította a felperes, hogy az ivóvíz bevezetését és az elektromos áramellátással kapcsolatos munkákat ő, illetve jogelődje végeztette. E munkák döntően a horgásztanyához kapcsolódnak, amely a **cég 1** tulajdonában áll. A **cég 1** költségén való kivitelezésre utal az is, hogy a közüzemi szolgáltató felé bejegyzett fogyasztóként a **cég 1** szerepel. A perben csatolt, 1983-ban kiadott, a nagynyomású szivattyúház építésére vonatkozó engedély is azt támasztja alá, hogy a **cég 2**, illetve a **cég 3** biztosította a terület elektromos- és vízközművekkel való ellátottságát. Nem bizonyított az sem, hogy a kohósalakos alapú bitumenes utat a felperes alakította ki a saját költségén. A szakvéleményből kitűnően az iszapkotrással kapcsolatos pontos adatot, tényt nem sikerült a szakértőnek rögzítenie, így nem bizonyított az elvégzett munka volumene és költsége sem. Sérelmezte, hogy a szakértő nem tért ki a vízállások jelenlegi állapotára, az újbóli iszaptalánítás szükségességére, e körülmény ugyanis befolyásolja a horgászto használatát.

Megismételte azt az elsőfokú eljárásban tett előadását, amely a két tó vízfelületének szakértői véleményről eltérő méretére vonatkozott, álláspontja szerint ennek következtében a forgalmi értéket az 1. számú tó esetén 254.800.-Ft-tal, míg a 2. számú tó vízfelülete kapcsán 5.031.600.-Ft-tal kell csökkenteni. Megismételte továbbá a szakértői véleménnyel kapcsolatban az elsőfokú eljárásban tett kifogásait. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem vette figyelembe azt sem, hogy a felperes 2016-ig változatlanul használhatja a területet. Hivatkozott arra is, hogy e beruházásokat a felperes engedély nélkül végeztette.

A felperes ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

A fellebbezés **nem alapos**.

A peres felek között 2005. június 3. napján a Ptk. 423. §-a szerinti bérleti szerződés jött létre, amelynek folytán a felperes bér fizetése ellenében jogosulttá vált az alperes tulajdonában lévő, tényállásban rögzített ingatlan használatára horgászto működtetése céljából.

A Ptk. 427. §-a határozza meg a bérbe adott dologgal kapcsolatos munkák elvégzésének kötelezettjét, illetve az e munkák költségeinek viselésére kötelezett személyt. A törvény e rendelkezése diszpozitív, azaz csak akkor érvényesül, ha a felek nem állapodnak meg eltérően. Nincs tehát jogszabályi akadálya a szerződés 6.11. pontjában foglalt kikötésnek, amelyben az alperes a szerződés megszűnésének esetére vállalta a bérlő által végzett értéknövelő beruházások megtérítését. Ebből következően a felperes igényét nem jogalap nélküli gazdagodás címén, hanem a Ptk. 277. § (1) bekezdése alapján érvényesítheti.

A peradatok alapján megállapítható, hogy a felperes (korábbi nevén ... Horgász Egyesület) megalakulása óta - a bérlő személyétől függetlenül - az alperes hozzájárulásával használja a perbeli területet. Az egyesület a **cég 2**, illetve a **cég 3** dolgozóinak érdekeit szolgáló társadalmi szervezet. Az alperes a szerződésben elismerte - és ezt a perben sem tette vitássá -, hogy az ingatlanon végzett beruházások azt követően történtek, hogy azt a felperesnek, illetőleg jogelődeinek bérbe adta. Az A/7. sorszám alatt csatolt árverési jegyzőkönyv is tartalmazza, hogy minden beruházást, amely a tó halászhatóvá tételével kapcsolatban felmerült, azt teljes egészében a bérlő jogelődei végezték. A szerződés 1.1. pontjában és 6.11. pontjában rögzítettek együttes értelmezéséből következik, hogy az alperes mindazon beruházások megtérítését vállalta, amelyek az ingatlan jelen állapotának kialakulásához vezettek. Az, hogy a munkák elvégzésének anyagi fedezetét esetlegesen a **cég 2**, a **cég 3**, vagy a **cég 1** biztosította, illetve munkával járult hozzá a fentiek megvalósulásához, a jogvita elbírálása szempontjából jelentőséggel nem bír, hiszen e hozzájárulásuk nyilvánvalóan az egyesület javára és érdekében történt. Ezért annak sincs jelentősége, hogy a felmerülő közüzemi költségeket ki fizeti. Ez egyebekben önmagában nem lenne alkalmas annak alátámasztására sem, hogy az érintett beruházásokat a **cég 1** végezte.

A beruházások körét, illetve ezek figyelembevételével az ingatlan forgalmi értékét a perben beszerzett szakértői vélemény meghatározta. Az alperes fellebbezésében csupán megismétli a szakvéleménnyel kapcsolatos azon kifogásait, amelyeket az elsőfokú eljárásban az alapszakvéleményre tett észrevételében már felhozott és amelynek alapján a szakértő 30. sorszám alatt a véleményt kiegészítette. A szakértő aggálytalanul választ adott az alperes észrevételében tett felvetésekre, ezért helyesen járt el az elsőfokú bíróság, amikor az így kiegészített szakvéleményt ítélezése alapjául fogadta el.

Az alperes az ingatlant „bérleti szerződéssel terhelten” adta ugyan el, ennek ellenére azonban a szerződést felmondta. A szerződés felmondás folytán történő megszűnésével (Ptk. 431. § (1) bekezdés) a szerződés 6.11. pontja alapján a felperes igénye esedékessé vált. Ezt nem érinti az, hogy a felperes az új tulajdonossal kötött bérleti szerződés alapján továbbra is bérlő az ingatlant vagy sem. A szerződésben vállalt megtérítési kötelezettség miatt nem bír jelentőséggel az, hogy az alperes hozzájárult-e vagy sem a beruházások elvégzéséhez.

A kifejtettekre tekintettel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintve megfellebbezett rendelkezéseit - a fentiek szerinti indokolásbeli kiegészítésével - a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az eredménytelenül fellebbező alperes a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles a felperes jogi képviseletével felmerült és a 32/2003. (VIII. 22.) IM. rendelet alapján megállapított másodfokú perköltségének megfizetésére.

S z e g e d 2008. szeptember 24.

Dr. Kasza Ferenc sk.
a tanács elnöke

Zanócné dr. Ocskó Erzsébet sk.
előadó bíró

Dr. Rakita Zsuzsanna sk.
ábrabíró