



A Győri Ítéltábla

Pf.III.20.035/2021/6/I.

A Győri Ítéltábla a dr. Németh Sándor ügyvéd (cím7) által képviselt Felperes1 (cím3., tartózkodási hely: Cím2.) felperesnek a Kertész és Társai Ügyvédi Iroda (cím9. ügyintéző: dr. Pomázi Miklós ügyvéd) által képviselt alperes1 (Cím1.) alperes elleni megtérítési igény érvényesítése iránt a Veszprémi Törvényszék előtt folyamatba tett perében Veszprémben, 2021. február 2. napján 1.P.20.603/2019/34. szám alatt hozott közbenső ítélet ellen az alperes részéről 35.sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán – tárgyaláson - meghozta a következő

k ö z b e n s ő í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság közbenső ítéletét helybenhagyja.

Köteles az alperes 15 napon belül megfizetni a felperesnek 63.500 (hatvanháromezer-ötszáz) forint másodfokú perköltséget, viselni köteles továbbá a fellebbezéssel felmerülő költségeit.

A közbenső ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

[1] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a per tárgyát képező - a XXVIII. század második felében épült, helység1 helyrajzi szám1 hrsz-ú, természetben cím2.szám alatti - ingatlan a Magyar Állam tulajdonában, és az alperes jogelődjének kezelésében állt.

Az ingatlan jelenlegi tulajdonosa az alperes.

[2] A német állampolgárságú felperes és az alperes jogelődje 1988. augusztus 11-én szerződést kötött az ingatlan 30 évre történő használatba adása tárgyában 30.000 NSZK márka használati díj egyösszegű megfizetése mellett.

A felperes használati joga az ingatlan-nyilvántartásba 2018. szeptember 1-ig bejegyzésre került.

[3] A szerződésben a felperes kötelezettséget vállalt arra, hogy a romos állagú ingatlant felújítja, a céljainak megfelelően használható állapotba helyezi, és a jó gazda gondosságával karbantartásáról a saját költségén gondoskodik.

A felek a megállapodás 12. pontjában kikötötték, hogy amennyiben a használat a használatba vevő egyoldalú jognyilatkozatával szűnne meg, úgy a használatot idő előtt megszüntető jogosított sem a bérleti díj, sem a ráfordításai visszatérítését nem követelheti.

[4] Megállapodtak abban is, hogy a felperest az ingatlanra előbérleti – és amennyiben azt a hatályos jogszabályok lehetővé teszik – úgy elővásárlási jog is megilleti.

[5] Az épületeket a felperes a restaurálás igényességével felújította, lényegében újjáépítette, és azt a sajátjaként rendeltetésszerűen használta, karbantartotta.

A felperes az 1990-es évektől kezdődően több ízben, írásban jelezte vásárlási szándékát az alperes felé, aki azonban az ingatlan értékesítésétől elzárkózott.

A szerződésben meghatározott 30 év elteltével a felperes használati joga megszűnt.

[6] A felperes az elsődleges keresetében a külföldiek ingatlanhasználati jogáról szóló 1987.évi IV. tvr. (a továbbiakban: tvr.)12. § (2) bekezdése és mögöttes jogszabályként a korábban hatályos a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959.évi IV. tv. (rPtk.) 165. § (2) bekezdés, 162. § (2) bekezdése alapján megtérítési igényként 99.344.212 forint és járulékai, valamint perköltség megfizetésére kérte kötelezni az alperest annak alapján, hogy az alperes az általa eszközölt beruházásokkal gazdagodott.

Eshetőleges, másodlagos keresetként ugyanezen összegre tartott igényt arra hivatkozással, hogy a szerződés az 1987. évi IV. tvr. 7. § (3) bekezdés g) pontjában írt feltétel - azaz a felek közötti elszámolás feltételeinek meghatározása - hiányában érvénytelen, ezáltal az alperes a felperes rovására jogalap nélkül szerzett vagyoni előnyt az ingatlanon végzett felújítási munkák által. Ez okból az rPtk. 237. § (2) bekezdése és 361. § (1) bekezdése értelmében köteles azt visszatéríteni.

[7] A felperes álláspontja az volt, hogy a szerződés hiányos, mert a tvr. kötelező tartalmi eleme a használó ráfordításainak elszámolására vonatkozó rendelkezés kikötése a használati jog megszűnése esetére.

Az elszámolás módjában való megállapodás hiányát azonban azért nem tekintette lényeges kérdésnek, mert már a szerződéskötéstől kezdődően, folyamatosan fennállt az ingatlan megvásárlására vonatkozó szándéka. A megtérítés részletes szabályainak mellőzését nem az indokolta, hogy a felek így akarták kizárni az elszámolást, hanem az, hogy a cél az ingatlan felperes általi későbbi megvásárlása volt. Az elszámolásra irányuló feltételek meghatározásának hiánya azonban nem értékelhető akként, hogy a ráfordításai megtérítéséről a felperes lemondott.

Az a körülmény, hogy a szerződésben vállalta, hogy a beruházásait maga finanszírozza, szintén nem értelmezhető akként, hogy azok későbbi megtérítését nem kérheti, hogy a ráfordításait nem követelheti.

A szerződés 12. pontjának azon speciális rendelkezéséből – miszerint a 30 év letelte előtt a használó egyoldalú nyilatkozata alapján való megszűnés esetén a ráfordítások nem követelhetők vissza – a contrario éppen az következik, hogy szerződésszerű lejárat esetén ilyen igény érvényesítése kifejezetten lehetséges.

[8] Kiemelte, hogy az alperes tudomással bírt az általa elvégzett felújítási munkákról, mivel az engedélyezési eljárásban az ügyfél jogállása illette meg.

Hivatkozott arra, hogy a tvr. 14. §-a értelmében az rPtk. használati, haszonélvezeti jogra vonatkozó szabályai tekintendők mögöttes jogszabálynak, amelyek értelmében az értéknövelő beruházásainak amortizációval csökkentett megtérítésére jogosult a jogviszony megszűnése időpontjában. A kereseti kérelem a felújítási munkálatok összesen 116.875.543.- forint összegű bekerülési értéke - az amortizációra tekintettel - 15 %-kal csökkentett összegének megtérítésére irányult.

[9] A másodlagos kereseti kérelem körében arra utalt, hogy az érvénytelen szerződés jogkövetkezményeként a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint a keresetben megjelölt összeg – 99.344.212.- forint – az az érték, amennyivel az ingatlan a haszonbérleti szerződés lejártakor többet ért, mint amennyit a beruházások nélkül ért volna. Ez az alperes által realizált vagyoni előny, amelyet a használati jogviszony megszűnését követően a felperes részére megfizetni köteles.

[10] Az alperes a kereset elutasítását kérte vitatva annak jogalapját és összepszerűségét is.

Az álláspontja szerint a felek megállapodása az volt, hogy az alacsony használati díj és az ingatlan felújított, karbantartott állapotban való visszaadása ellenében a felperes a saját igényeihez igazított módon felújított ingatlant 30 évig használhatja.

A felperes kifejezetten vállalta azt, hogy a saját költségén végzi el a felújítást. Ez a kikötés pedig nem értelmezhető akként, hogy a felperes megelőlegezi a saját igényeinek megfelelő minőségű felújítás költségét, majd a 30 éves lakhatás után azt az alperessel visszafizetteti.

[11] A felek szerződése sem kapcsol elszámolási kötelezettséget egyik megszűnési módhoz sem. A 12. pont 2. bekezdése éppen kizárja a megtérítést abban az esetben, amikor a 30 éves használat lejártá előtt a használó egyoldalú nyilatkozatával szűnik meg a jogviszony. Ebből viszont - a contrario - nem a felperesi álláspont következik, vagyis nem az, hogy amennyiben a szerződés kitölti az idejét, akkor el kell számolni, hanem éppen az, hogy a 30 év lejártával, a szerződés teljesezésbe menetelével fel sem merült a megtérítés lehetősége.

[12] Kiemelte, hogy az 1987. évi IV. tvr. nem mondta ki, hogy a használati jog megszűnésének mindegyik esetében kötelező az elszámolás. Abból, hogy a tvr. még az elszámolás feltételeinek meghatározását is a felekre bízta, éppen az következik, hogy az a lehetőség is fennáll, hogy nem kell a használatba vevő féllel elszámolni.

Az alperes álláspontja szerint a tvr. 12. § (2) bekezdése alapján az ingatlan értékét növelő munkák ellenértékét csak akkor lehet megtéríteni, ha a megállapodásuk tartalmaz olyan feltételt és mértéket meghatározó kikötést, amelyet a beruházásokhoz való tulajdonosi hozzájárulás megadásakor a felek a szerződésben meghatároztak. A rendelet 12. § (2) bekezdése szerinti „feltétel és mérték” hiánya a szerződésben akként értelmezendő, hogy a felek megtérítési jogot nem tartottak fenn.

Hivatkozott arra is az alperes, hogy a felperes tisztában volt azzal, hogy a szerződésük az elszámolás feltételei és mértéke meghatározására nem terjed ki, így a tvr. 12. § (2) bekezdése alapján megtérítési igénye sem lehet.

[13] Az alperes állította, hogy a felperes a konkrét elvégzendő munkálatokról őt nem tájékoztatta, és az ingatlan megvásárlására irányuló szándéka is rejtve maradt az alperes előtt.

[14] Vitatta, hogy az 1987. évi IV. tvr. mögöttes szabályaként alkalmazandó rPtk. rendelkezéseiből éppén a haszonélvezet szabályai volnának irányadók.

[15] A Veszprémi Törvényszék a fellebbezéssel támadott közbenső ítéletében megállapította, hogy a felperest megilleti az a jog, hogy a helységi helyrajzi számlhsz. alatti ingatlanon általa elvégzett felújítási munkák nyomán az alperesnél előállott gazdagodás megtérítését követelje az alperestől.

[16] Az elsőfokú bíróság a jogvitát a felek szerződése, a külföldiek ingatlan használati jogáról szóló 1987. évi IV. tvr., és a korábban hatályos rPtk. rendelkezései alapján bírálta el.

[17] A törvényszék abból indult ki, hogy a felek szerződéses akaratának feltárásához az írásba foglalt szerződés tartalmán túl egyéb bizonyíték nem áll rendelkezésre.

A fél (jelen esetben a felperes) személyes nyilatkozata ugyanis – a jogvita elbírálására irányadó a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. tv. (Pp.) 266. § (1) bekezdése, 279. § (1) bekezdése, 230. § (1) bekezdése alapján – bizonyítéknak nem tekinthető.

Az alperes szerződéskötéskori akaratára pedig az idő eltelte és egyéb bizonyítékok (tanúk) hiánya miatt csak a szerződés értelmezéséből lehet következtetni.

[18] A törvényszék leszögezte, hogy a perbeli szerződésre irányadó tvr. a használatba adó és a használatba vevő közti elszámolási kötelezettség fennálltat tekinteti főszabálynak. Ez következik a tvr. 7. § (3) bekezdés g) pontjából, illetve a 12. § (2) bekezdéséből is, amelyek értelmében a használati jog megszűnése esetén a használó részére a használatba adó hozzájárulásával végzett, az ingatlan értékét növelő munkák ellenértékét - a 7. § (3) bekezdés g) pont szerinti, a hozzájárulás megadásakor megadott - feltételekkel és mértékkel meg kell téríteni.

Az elszámolás feltételei és mértéke szabályozásának hiánya pedig nem értékelhető a megtérítés iránti igény kizárásaként.

[19] A tvr. 14. §-a értelmében háttérszabályozásként az rPtk. használatra, haszonélvezetre vonatkozó szabályai alkalmazandók. A törvényszék a tvr. 4. § (2) bekezdése, 8. § (1) és (2) bekezdése, 9. § (1) bekezdése és 10. § (3) bekezdése felhívásával kifejtette, hogy a tvr.-ben a használó részére biztosított jogosultságok a tartalmukat tekintve a haszonélvező jogosultságaihoz állnak közel.

A fentiekből következően az rPtk. 165. § (2), és 162. § (2) bekezdése is alkalmazandó, amely szerint a haszonélvezet megszűnésekor a haszonélvező követelheti a tulajdonostól a szükséges költségek megtérítését, levonva abból az időközi értékcsökkenésnek megfelelő összeget, illetve amennyiben az így megállapított összeget a tulajdonosnál jelentkező gazdagodás meghaladja, úgy - a második fordulat szerint - követelheti a különbözetet is.

[20] A szerződés szankciós jellegű 12. pont 2. bekezdésének a contrario értelmezése rámutat, hogy amennyiben a használó a használati időt szerződésszerűen kitölti, úgy az rPtk. és a tvr. szabályozási logikájából kiindulva őt megilleti az elszámolás joga. A felperes a szerződésben az elszámolás jogáról nem mondott le. Abból, hogy a tvr. 7. § (3) bekezdés g) pontja szerinti feltétel meghatározást nem tartalmaz a szerződés, nem következik, hogy az elszámolást kizárták a felek, hanem az pusztán arra utal, hogy nem kívántak ahhoz különös feltételt szabni.

[21] A szerződés szövegéből az nem állapítható meg, - és a felperes azt tanúvallomással sem tudta bizonyítani -, hogy a használati szerződést a későbbi megvásárlás szándékával kötötte, az azonban kitűnik a szerződés 5. és 6. pontjából, hogy az alperesnek számolnia kellett azzal, hogy 30 év elteltével a romos épületek helyett egy lényegesen jobb állapotú, felújított, nagyobb értékű ingatlana lesz.

[22] A törvényszék rámutatott, hogy a megállapodás 3. pontjában írtak nem támasztják alá a szerződéses tartalom alperes általi azon értelmezését, hogy az alacsony összegű 30.000 NSZK márka használati díj kalkulálására annak figyelembevételével került sor, hogy a felperes a szerződés időtartamának lejártával nem lesz jogosult a beruházásai értéknövelő hatásának elszámolására.

[23] Utalt az elsőfokú bíróság arra is, hogy a szerződéskötéskor hatályos, a lakbérekre vonatkozó 45/1982.(X.7.) Mt. rendelet alkalmazandó volt a perbeli ingatlanra is.

[24] Mivel a jogviszonyra irányadó tvr. 12. § (2) bekezdése és az rPtk. 162. § (2) bekezdése elszámolási kötelezettséget írt elő, a felek pedig azt a szerződésben kifejezetten nem zárták ki, ezért a törvényszék - a Pp. 341. § (4) bekezdése alapján közbenső ítélettel - határozott az alperesnél jelentkező gazdagodás felperes javára való megtérítéséről.

[25] Az alperes a fellebbezésében a közbenső ítélet megváltoztatását és a kereseti kérelem elutasítását kérte.

Az álláspontja szerint az elsőfokú bíróságnak a szerződést az alperes által nem vitatott felperesi tényelöladások tükrében kellett volna értékelni, azaz a tényállás megállapítása során a bíróságnak nem csak a szerződéses okirat tartalmából kellett volna kiindulni, hanem a felperes - alperes által nem vitatott - előadását (19. jkv.) a Pp. 266. § alapján tényként elfogadva, azt bizonyítékként is figyelembe kellett volna vennie. A felperes nyilatkozatainak ilyen módon való értékelése pedig a kereset alaptalanságát támasztaná alá, ugyanis a felperes maga sem állította, hogy a beruházásai elszámolására kapott volna ígéretet az alperestől, vagy az alperes magatartásából erre következtethetett volna.

[26] Az elsőfokú bíróság tanúl tanúvallomását sem vette kellő súllyal figyelembe, aki azt igazolta, hogy a felperes pusztán az alperessel kapcsolatban álló, személyes ismerősei ígéreteire alapozta a 30 éves használati jogon túlmutató megvásárlási igényeit.

A felperes és tanúl nyilatkozatainak összevetéséből pedig az tűnik ki, hogy a felperes – nem kellő körültekintéssel, tolmács és jogi képviselő nélkül - járt el a szerződéskötéskor, aminek következtében a szerződés 13. pontját (is) - tévesen - akként értelmezte, hogy abban a javára elővásárlási jogot kötöttek ki, noha arra csak feltételesen, a jogszabályi környezet változása függvényében került sor

[27] Az elsőfokú bíróság - a Pp. 263. § és 279. §-ban írtak sérelmével - a felperes személyes nyilatkozatát és a tanúvallomást, mint bizonyítékot ok nélkül mellőzve az ezek által igazolt fenti körülményeket nem tette a tényállás részévé. A fentiek értékelése mellett az a következtetés volna levonható, hogy egyrészt a szerződésben nem szerepel a megtérítés, és annak módja, másrészt a felek éppen az ellenkezőjét kötötték ki, vagyis azt, hogy a felperes még akkor is elveszíti a beruházás elszámolására vonatkozó jogait, ha a 30 év letelte előtt távozik az ingatlanból.

[28] Az elsőfokú bíróság a Pp. 263. § és 279. §-ba ütköző módon a szerződés szövegét is kirívóan okszerűtlenül mérlegelte.

Az törvényszék – tévesen – szankciós jellegű szabálynak tekintette a 12. pontban írt rendelkezést, azaz a korábbi megszűnés esetére a használóval való elszámolás kizárását. Ez azonban szankciónak (hátránynak) azért nem tekinthető, mert amennyiben a használó (azaz a felperes) maga dönt akként, hogy a használat idejét a saját, már teljesített szolgáltatása ellenére nem tölti ki, akkor ez esetben is ugyanaz a következmény áll elő, mint a 30 év eltelté esetén, vagyis megtérítésre nem tarthat igényt.

[29] A használat megszűnésének a szerződés 11. pontjában írt eseteinek, a tvr. 10. § (1) bekezdésében nevesített eseteivel való összevetése alapján az alperes arra következtetett, hogy a felek nemcsak az elszámolás, hanem a jogviszonyuk egyéb feltételeiben is eltértek a rendeletben foglaltaktól. Az elszámolás feltételeiben azért nem állapodtak meg, mert a jogviszony megszűntével nem kívántak elszámolni. megtérítési kötelezettséget a megállapodás nem tartalmaz.

A felperesnek a perben azt kellett volna bizonyítania, hogy a szerződés szövegével ellentétesen a felek a tvr-t kívánták alkalmazni, és megállapodtak annak feltételei alkalmazásában.

[30] Az alperes a fellebbezésében azzal is érvelt, hogy tanú2 tanúkenti meghallgatására vonatkozó indítványától éppen azért állt el, mert a felperes személyes meghallgatása alapján – az általa előadott tényekre tekintettel – azt sürgősségűnek ítélte. Az elsőfokú bíróság azonban nem tájékoztatta a feleket arról, hogy a felperes nyilatkozatát nem tekinti bizonyítéknak, ezáltal az elsőfokú bíróság a Pp. 237. §- ban előírt anyagi pervezetésre vonatkozó kötelezettségének nem tett eleget, továbbá megfosztotta az alperest az álláspontját alátámasztó bizonyítéktól, azaz a felperes tényelőadásától.

Az alperes a fellebbezésében indítványozta tanú2 tanúkenti meghallgatását a szerződéskötés körülményei, és annak értelmezése körében.

[31] Az alperes új bizonyítékként hivatkozott - ugyanezen okból - a Pénzügyi Központ 39-128. számú engedélyére. Az engedély megfogalmazása szerint ugyanis a felperes számára az ingatlan felújítása kötelezettség (azaz szolgáltatás), amiből arra lehet következtetni, hogy a felújítás az a felperes használat fejében vállalt rész-szolgáltatása volt.

[32] Az alperes álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tévesen alkalmazta a tvr. 12. § (2) bekezdését, amennyiben ugyanis a tvr. szerint a feleknek meg kell egyeznie az elszámolás feltételeiben, és ez elmarad, akkor az ügy értékelendő, hogy a felek nem a tvr. szerint kívántak eljárni. A felperesnek bizonyítania kellett volna a perben azt, hogy a felek megalkudtak a megtérítés feltételeiben, vagy azt, hogy háttéranyagként a tvr. közvetlenül is szabályozza a felek jogviszonyát, és a felek a tvr-ben szabályozott rendezési módot választották.

[33] A tvr. 14.§. értelmében háttérszabályozásként nem az rPtk. dologi jogi, hanem a kötelmi jogi rendelkezései az irányadók.

[34] Az alperes a 45/1982. Mt. rendeletben alkalmazott bérleti díjtételeket a szerződésben kikötött használati díjjal összevetve azt kívánta bizonyítani, hogy a felek a jogviszonyukra azt nem tekintették irányadónak, attól el kívántak térni. Az összkomfortos lakások bérleti díja jóval magasabb lett volna a meghatározottnál, a beruházások esetére sem kötötték ki az ellenszolgáltatás emelését, ugyanakkor a beruházások értéke sem elszámolható.

[35] A felperes fellebbezési ellenkérelme az ítélet helybenhagyására irányult, annak érdemben helyes indokai alapján. A perköltségre igényt tartott.

[36] A felek közti jogviszony minősítése körében kifejtette, hogy az alperes a tvr. által szabályozott a „külföldiek ingatlanhasználati joga” jogintézményt tévesen helyezi el a kötelmi jog rendszerében. Ebből eredően pedig a szerződésnek a beruházások megtérítésével kapcsolatos szabályozási hiányosságát alaptalanul értékeli akként, hogy ezzel a felperes a megtérítési igényéről lemondott, illetve, hogy a felek szerződési akarata a megtérítési igények teljes kizárására irányult a tvr. és az rPtk. szabályaival ellentétes módon.

A külföldiek ingatlanhasználati joga - az alperes álláspontjával szemben - egy korlátozott dologi jog, az rPtk. 165. §-a által szabályozott használati jognak a külföldiekre egyediesített altípusa, amely tartalmi kötöttséget is jelent a felek számára. Ennek tükrében sem értékelhető az elszámolás kizárásának az, hogy a felek az elszámolás feltételeit nem rögzítették konkrétan a szerződésükben.

[37] Kitért azonban a felperes arra, hogy az ítélet indokolásában foglaltakkal szemben, már a szerződés szövegéből is kiolvasható a felperes vásárlási szándéka. Erre utal az elővásárlási jog kikötése. A korábbi jogszabályok nem adtak lehetőséget az állami tulajdonú ingatlan megvásárlására, vagy vételi jog kikötésére. Mindkét fél adásvételi szándékára tekintettel a beruházások elszámolását nem tekintették lényeges kérdésnek.

[38] A felperes a fellebbezési ellenkérelmében az alperes bizonyítási indítványait is ellenezte.

Kifejtette, hogy tanú² meghallgatására vonatkozó indítványát az alperes önként vonta vissza, mivel elfogadta a felperes azon nyilatkozatát, hogy a tanúval nem folytattak szerződéses tárgyalásokat. Ebből pedig az is következik, hogy a tanúnak nincs ismerete arról, amire vonatkozóan az alperes a meghallgatását indítványozta, azaz nincs ismerete „a szerződés bármely fél által értett vagy értelmezett szabályairól”.

Az alperesnek lett volna lehetősége a pénzintézeti engedély csatolására az elsőfokú eljárásban is, ezért az alperes ezen bizonyítási indítványa elkésett.

[39] Az engedély a szerződés megkötését követően kelt, így az a tartalmában sem alkalmas a felek szerződéskötéskori szándékának reprezentálására, másrészt a szerződés fejléce egy másik azonosítószámú engedélyre utal.

[40] Az anyagi pervezetéssel összefüggő mulasztás sem valósult meg, mivel az elsőfokú bíróság nem alkalmazott a felektől eltérő jogszabályértelmezést, illetve a kérelemtől jogszabály alapján való eltérésre sem került sor.

[41] A 45/1982. MT rendelet a felek jogviszonyára nem irányadó. A felperes csak annak alátámasztása céljából hivatkozott rá, hogy a kikötött használati díj nem volt kirívóan alacsony, ugyanis a rendeletben foglalt hatósági áras bérleti díjak összegétől nem tért el.

[42] A fellebbezés alaptalan.

[43] Az ítéltábla megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a jogalap körében a bizonyítási eljárást lefolytatta, és a megalapozott tényállás alapján, az általa felhívott anyagi jogszabályok helytálló értelmezésével állapította meg a felperes beruházásaira tekintettel az alperes megtérítési kötelezettsége fennálltát.

Az ítéltábla az érdemi döntés indokaival is lényegileg egyetértett.

[44] A tényállást és a bizonyítékok értékelését érintő fellebbezési érvelésre, valamint a bizonyítási indítványok előterjesztésére tekintettel az ítéltábla hivatkozik a Pp. 373.§.-ban foglaltakra, amelynek értelmében a másodfokú eljárásban nincs helye utólagos bizonyításnak.

A hivatkozott rendelkezés (2)-(3)-(4)-(5) bekezdései azonban meghatározzák azokat a kivételeket, amelyek erre lehetőséget adnak. Az ítéltábla álláspontja szerint a jelen esetben az utólagos bizonyítás ezen jogszabályi feltételei nem teljesültek, úgyszintén nem valósult meg a fellebbezésben hivatkozott, az elsőfokú bíróság anyagi pervezetésében rejlő, és utólagos bizonyítást szükségessé tevő hiba, mulasztás sem.

[45] A jelen tényállás mellett a felek a perfelvételi nyilatkozataikat megtették, az általuk bizonyítandó tények körével tisztában voltak, továbbá nem merült fel olyan hivatalból figyelembe veendő tény, vagy a bíróság részéről olyan eltérő jogértelmezés, illetve olyan, a kérelemtől jogszabály alapján való eltérés iránti szándék sem, ami a Pp. 237.§-ban előírt anyagi pervezetés körében tájékoztatási kötelezettséget rótt volna az eljárás, illetve a jelen bíróságra, és amelynek elmulasztása az utólagos bizonyítás szükségességét alátámasztaná.

[46] Az ítéltábla megítélése szerint nem minősül a jogszabály eltérő értelmezésének, és ezáltal nem tartozik az anyagi pervezetést - és ezen keresztül az utólagos bizonyítást - lehetővé tevő feltételek közé a törvényszék azon álláspontja, hogy a felek személyes nyilatkozata nem minősül bizonyítéknak.

A törvényszék tételesen megjelölte a Pp. azon rendelkezéseit, amelyek alapján ezen álláspontját kialakította (Pp.266.§. (1), 279.§. (1), 230.(1) bekezdés). Ezzel azonban az elsőfokú bíróság nem a felhívott eljárásjogi szabályokat értelmezte a felektől eltérően, hanem azok alkalmazásával a rendelkezésre álló peradatokat (köztük a felperes nyilatkozatát) vette számba, mérlegelte és amelyek értékeléséről az ítéletének indokolásában számot adott.

A kifejtetek szerint tehát az utólagos bizonyítás feltételei hiányában az ítéltábla az alperes tanú meghallgatására és a Pénzügyi Központ engedélyének figyelembevételére vonatkozó bizonyítási indítványait elutasította.

[47] A fentiek mellett az ítéltábla utal arra a - törvényszék által (is) bizonyítás nélkül, a felperes nem vitatott nyilatkozata alapján figyelembe vett – tényre, miszerint tanú2 nem volt jelen a szerződéskötéskor. A fellebbezésben írtakkal szemben tehát az alperes nem azért állt el tanú2 meghallgatására vonatkozó bizonyítási indítványától, mert nem tudta, hogy a felperesi nyilatkozatokat a törvényszék az új Pp. rendszerében nem a bizonyíték fogalmi körébe vonja, hanem azért, mert a szerződéskötéskor jelen nem lévő, ezért ismeretekkel nem rendelkező személy meghallgatását szükségtelennak ítélte.

A Pénzügyi Központ engedélye nyilvánvalóan nem az elsőfokú ítélet meghozatalát követően jutott az alperes tudomására, illetve birtokába, ezért ennek figyelembevételére a másodfokú eljárásban nincs eljárásjogi lehetőség. A fentiekben túl megjegyzi az ítéltábla,

hogy a Pénzügyi Központ engedélyével bizonyítani kívánt körülményre vonatkozóan a szerződés maga is tartalmaz kifejezett rendelkezést.

[48] Mindezek alapján az utólagos bizonyítás mellőzésével, és a rendelkezésre álló adatok alapján döntött az ítéltábla a közbenső ítélet felülbírálata tárgyában. Megállapította, hogy a törvényszék a felperes nyilatkozatára és tanú vallomására is kiterjedően a felek által rendelkezésre bocsátott peradatokat – köztük a fellebbezésben hivatkozott, nem perdöntő súlyú felperesi állításokat, és tanúvallomás részleteket - a törvényszék a releváns körben, okszerűen és megfelelő súllyal értékelte.

A fentiek szerint, helyesen megállapított tényállás alapján, a jogszabályi és a szerződéses rendelkezések együttes értelmezésével kellett a bíróságnak azon jogkérdésben állást foglalnia, hogy milyen jogviszonyba sorolható a peres felek megállapodása.

[49] A szabályozás alanyi körére tekintettel nyilvánvalóan speciális rendelkezéseket is tartalmazó tvr. 2. § (1) bekezdésére és a 4. § (2) bekezdésére figyelemmel – utalva az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre vonatkozó kötelezettségre, illetőleg a jogviszony használatba adó személyétől független fennállására - a jogviszony jellegadó sajátosságai alapján az állapítható meg, hogy a tvr. által szabályozott jogviszony a rPtk. dologi jogi, használati jogi konstrukcióival rokonítható.

A tvr. és annak a 14.§-a értelmében mögöttes szabályaként érvényesülő rPtk használati és haszonélvezeti jogra vonatkozó rendelkezéseinek megfelelő alkalmazásával és a konkrét szerződéses kikötések együttes értelmezésével lehet meghatározni a felek jogviszonyának tartalmát, és ennek keretében azt, hogy fennáll-e megtérítési jogosultság a felperes részére a 30 éves használati idő leteltével.

[50] Az ítéltábla osztotta a törvényszék azon álláspontját, hogy a felek közti jogviszony - a tvr. által a speciális alanyi körre tekintettel meghatározott eltérésekkel szabályozott - dologi jogi jellegű használati jogviszony.

Ebből következően a tvr. 8. § (1) bekezdése és a 12. § (2) bekezdése, valamint a rPtk-nak az ítéletben is felhívott 162. § (2) bekezdésének 2. mondata együttesen, a jogszabály erejénél fogva megtérítési kötelezettséget keletkeztet a használatba adó alperes terhére, így sem az elszámolás részleteit szabályozó szerződéses kikötés hiánya, sem pedig az elszámolási kötelezettség megállapodásban való kifejezett deklarálásának elmaradása nem alapozza meg az elszámolási- és megtérítési kötelezettség alóli mentesülést állító alperesi érvelést.

[51] A kifejtettek értelmében tehát a felperest a beruházásaira tekintettel megillető elszámolási- és megtérítési jogosultság a felhívott jogszabályi rendelkezéseken alapul, ezért nem volt perdöntő jelentősége annak, hogy a felperes a szerződéskötéskor erre kifejezett nyilatkozattal igényt tartott-e, a felek ezt egyértelműen kikötötték-e, vagy ahogy ezt a felperes alperes által nem vitatott nyilatkozatai igazolják, a felek ezt a kérdéskört – a használó általi felmondás 12. pontban írt esete kivételével - nem is érintették.

A megtérítési jogot tehát maga a jogszabály keletkeztette, mégpedig a felek ezt szabályozó szerződéses kikötése hiányában is. Az alperes által a fellebbezésben is elfoglalt állásponttal szemben tehát a perben nem volt szükség annak bizonyítására, hogy a felek a felperes megtérítési jogáról kifejezetten megállapodtak-e a szerződés megkötésekor. Ez okból e körben a Pp.237.§. értelmében a bíróság anyagi pervezetésére sem volt szükség.

[52] Helyesen utalt arra az elsőfokú bíróság, hogy a szerződés 12. pontjának 2. bekezdése a jogviszony felperes általi, idő előtti megszüntetése esetére zárja ki az igényérvényesítést, amiből azonban nem következik, hogy az alperes elszámolási kötelezettsége a használat 30 éves megszűnését követően ne állna fenn.

A szerződés nem tartalmaz a felperes részéről joglemondó nyilatkozatot, illetőleg nem tartalmaz az alperes jogszabályból fakadó kötelezettsége alóli felmentése tárgyában kifejezett rendelkezést, ezért a törvényszék a közbenső ítéletében – a fentiekben hivatkozott rendelkezések alapján – helytállóan állapította meg az alperes megtérítési kötelezettsége fennálltát.

[53] Az ítéltábla egyetértett a fellebbezési ellenkérelemben foglaltakkal abban a körben is, hogy az elsőfokú bíróság az ítéletének indokolásában tévesen tért ki arra, hogy a felek jogviszonyára a lakbérekről rendelkező 45/1982. (X.7.) Mt. rendelet irányadó.

A fentiekben kifejtettek szerint a felek nem bérleti szerződést kötöttek, erre maguk sem hivatkoztak. A felperes által a használat ellenértékeként egy összegben megfizetett 30.000.- NSZK márka bérleti díjnak nem tekinthető.

[54] Az ítéltábla a fentiekre tekintettel az elsőfokú bíróság helytálló közbenső ítéleti döntését a Pp. 383.§. (2) bekezdése értelmében helybenhagyta. A folytatódó elsőfokú eljárás tárgyát képezi a továbbiakban a felperesi követelésösszegezésének vizsgálata, egyebek mellett annak meghatározásával, hogy mely beruházásokra és milyen értékmeghatározás alkalmazásával terjedhet ki az elszámolás.

[55] Az eredménytelenül fellebbező alperes a Pp.83.§. (1) bekezdése alapján köteles megfizetni az alperes részére a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3.§ (3), (5) és (6) bekezdéseiben foglaltaknak megfelelően, mérlegeléssel megállapított, és az áfát is tartalmazó ügyvédi munkadíjat, továbbá maga köteles viselni a fellebbezéssel felmerült költségeit.

Győr, 2021. május 27.

Dr. Maurer Ádám sk.

Dr. Sarmon Hedvig sk.

Dr. Mészáros Zsolt sk.

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró