



Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma: 14.Gf.40.296/2025/4/II.

A felperes:

felperes1

cím1

A felperes képviselője:

Dr. Ferenczy Áron ügyvéd

cím2

Az alperes:

alperes1

cím3

Az alperes képviselője:

Dr. Répási Erik ügyvéd

cím4

A per tárgya: jogalap nélküli gazdagodás megtérítése

A fellebbezést benyújtó fél: felperes

Az elsőfokú bíróság: Fővárosi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 31.G.42.915/2024/13-II.

Í t é l e t

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 1.408.000 (egymillió-négy száznyolcezer) forint + áfa ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget.

A le nem rótt 2.500.000 (kétmillió-ötszázezer) forint fellebbezési illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

I.

[1] A felperes módosított keresetében az elsőfokú ítéletben rögzítettek szerint elsődlegesen és harmadlagosan – eltérő jogalapon – 40.285.942 forint és annak 2020. január 1. napjától számított járulékai megfizetésére kérte kötelezni az alperest jogalap nélküli gazdagodás címén. Másodlagos keresete annak megállapítására irányult, hogy hozzáépítés címén megszerezte a helyrajzi szám1 helyrajzi számú, természetben az cím5 szám alatt található ingatlan 1387/100000 arányú tulajdonjogát, amelynek következtében az ingatlanon közös tulajdon jött létre. Kérte továbbá az alperes kötelezését jogalap nélküli gazdagodás címén 38.898.314 forint és járulékai megfizetésére.

II

[2] Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

III.

[3] elsőfokú bíróság ítéletében a keresetet elutasította és kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 635.000 forint perköltséget. Megállapította, hogy a feljegyzett eljárási illeték az állam terén marad.

III.1.

[4] A fellebbezés elbírálása szempontjából releváns tényként állapította meg, hogy a helyrajzi szám1 helyrajzi számú, természetben az cím5 szám alatt található, 750 m² alapterületű, egyéb helyiség megnevezésű társasházi lakóingatlan, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 3401/10000 eszmei hányad és a társasházi közös tulajdonból az

alapító okirat szerint hozzá tartozó mellékhelyiségek mint önálló ingatlan az alperes kizárólagos tulajdonában áll.

[5] A felperes mint bérlő és az alperes mint bérbeadó között 2018. július 9. napján jött létre bérleti szerződés az ingatlan vonatkozásában 2023. július 9. napjáig tartó határozott időtartamra. A szerződés 8. pontjában rögzítették, hogy az alperes sem a bérlemény rendeltetésszerű használatához, sem a felperes tevékenységéhez szükséges átalakítási, kialakítási, felújítási, korszerűsítési költségeit nem téríti meg. Ez alól kizárólag a szerződés 10. pontjában foglalt eset képez kivételt. A 9. pont szerint a felperes a helyiségben bármilyen építési munkát (átalakítás, kialakítás, felújítás, korszerűsítés) csak és kizárólag az alperes előzetes és írásos hozzájárulásával és a jogszabályban meghatározott esetekben hatósági engedéllyel végezhetett. E rendelkezéssel ellentétes felperesi magatartást a szerződő felek szerződésszegésnek minősítették, amely esetben az alperes rendkívüli felmondással élhetett.

[6] A 10. pont értelmében a felperes maradandó értéknövekedést vagy közműellátottságot növelő építési beruházás elvégzésére irányuló előzetes írásbeli kérelmére az alperes a képviselőtestületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 15/2006 (III. 21.) számú rendelet 43/A. §-ának rendelkezése szerint dönthetett úgy, hogy a beruházás teljes költségét vagy egy részét megtéríti. A beruházás költségeinek megtérítése kizárólag bérbeszámítással történhetett a mindenkor fizetendő bérleti díj 50%-ának erejéig. A felek az erre irányuló megállapodásukat minden esetben írásban voltak kötelesek rögzíteni.

[7] A 35. pont szerint a felperes tudomásul vette, hogy a szerződés bármilyen jogcímen történő megszűnésekor a bérleményt a részére történő átadáskori állapotnak, vagy ha az alperessel kötött külön megállapodás alapján olyan munkát végzett, amelynek költségeit az alperes részére megtérítette, akkor ezt is figyelembe vevő állapotban volt köteles visszaadni. Amennyiben a bérleményt nem a szerződés szerinti állapotban tudja leadni, úgy az ennek biztosításához szükséges munkákat az alperes jogosult volt elkészíttetni, és ennek költségét a felperes volt köteles megfizetni.

[8] Az alperes 2019. február 20-án hozzájárult ahhoz, hogy a felperes 3.888.867 forint értékben – a bérleti díj 50%-ába történő beszámítással – elvégezze az ingatlan teljeskörű elektromos hálózatának szabványosítását. Ezen felül a felperes további munkálatokat végezhetett saját költségén. A nyilatkozatban az alperes kikötötte, hogy az engedélyezett átalakítási és felújítási munkák, az alperes részéről bérbeszámítással támogatott munkarészekről eltekintve, a felperes kár- és költségértékesítési, illetve bérbeszámítási igényének kizárása mellett végezhetőek el.

[9] A peres felek ezt követően, 2019. március 19. napján a fenti tulajdonosi hozzájárulásnak megfelelő tartalommal megállapodást kötöttek a felperes által elvégzendő munkálatokkal kapcsolatban.

[10] Mind a szerződések, mind pedig a megállapodás megkötése során az volt az eljárás, hogy a felperes törvényes képviselője és az alperes képviseletre nem jogosult munkavállalói között szóbeli egyeztetés zajlott. Az ennek során kialakított elképzelésből az alperes írásbeli szerződéstervezetet készített, majd a képviseletére jogosult személy ezt az aláírásával ellátta. A felperes törvényes képviselője ezt követően az alperesnél írta alá a szerződést.

[11] A felek 2023. augusztus 11-én ismét bérleti szerződést kötöttek a fenti ingatlan vonatkozásában a 2023. július 10. napjától 2024. július 10. napjáig tartó, határozott időtartamra. A felperes kezdeményezte a szerződés meghosszabbítását, azonban az alperes azt elutasította.

III.2.

[12] Az elsőfokú bíróság ítélete jogi indoklásában elsődlegesen a felperes által állított szóbeli megállapodás létrejöttét vizsgálta.

[13] Álláspontja szerint az alperesi munkavállalók képviseleti jogának hiányában a felek között szerződés nem jöhetett létre; a felperes saját nyilatkozata szerint azzal is tisztában volt, hogy az alperessel történő szerződéskötés során mindig szükséges az alperes általi jóváhagyás és csak ezt követően írható alá a szerződés. Tisztában kellett lennie tehát azzal, hogy a képviseleti joggal nem rendelkező ügyintézőktől származó bármilyen szóbeli tájékoztatás vagy nyilatkozat önmagában szerződésnek nem tekinthető. Utalt arra, hogy nem volt vitás, a felperes által állított tartalmú megállapodást az alperes később sem hagyott jóvá. Erre figyelemmel a perben hivatkozott szóbeli megállapodás még abban az esetben sem jöhetett volna létre, amennyiben ilyen tartalmú nyilatkozatok elhangzása bizonyítható lett volna.

[14] A 2019. március 19. napján kelt megállapodás érvénytelenségével kapcsolatosan kiemelte, hogy a következőkes bírói gyakorlat a jó erkölcs kritériumainak meghatározásánál a társadalom értékítéletére, az általánosan elfogadott erkölcsi normákra van figyelemmel. A szerződés nyilvánvalóan jó erkölcsbe ütköző voltának megítélésénél nem a szerződő fél egyéni érdeksérelmét kell vizsgálni, hanem azt, hogy maga a jogügylet társadalmilag elítélendő-e, azt az általános társadalmi megítélés egyértelműen tisztességtelennek, elfogadhatatlannak tartja-e (BDT2007. 1585, BDT2008. 1921, a Kúria Pfv.22.262/2016/4.). Rögzítette, nem állapítható meg a perbeli esetben, hogy a megállapodás a társadalom közmegítélése szerint a fennálló erkölcsi normákba ütközne. A jogalkotó kifejezetten abból a megközelítésből kiindulva szabályozta a bérlő beruházásainak sorsát, hogy a felek eltérő rendelkezésének hiányában általánosságban a bérlő megtérítési igény érvényesítésére nem jogosult. A bérlői beruházásokkal kapcsolatosan kialakult rend az, hogy azokat többnyire megfelelően ellentételezi a bérleti időszak alatt a bérlemény használhatóságának, komfortjának emelkedése, amihez képest kivétel, ha többlet ellenérték megfizetése is kapcsolódik mindehhez.

[15] Rámutatott, hogy az adott esetben nem vitásan mindkét fél tisztában volt azzal, hogy a bérlemény kizárólag felújítás, korszerűsítés után alkalmas a felperes által megjelölt használati célra. Ennek érdekében már a jogviszony kezdetén megállapodást kötöttek, amellyel összefüggésben a felperes sem az első határozott időtartam, sem a bérleti szerződés ismételt megkötése során nem jelzett problémát. Nem merült fel tehát olyan körülmény, amely a bérleti jogviszonyokkal kapcsolatban kialakult társadalmi megítélés sérelmét jelentette volna.

[16] Egyetértett az alperes védekezésében foglaltakkal abban, hogy a következetes bírói gyakorlat értelmében a bérleti jogviszony léte önmagában olyan eltérő tartalmú megállapodásnak minősül, amely kizárja a közös tulajdon keletkezését, a bérlő hozzáépítés címén tulajdonjogot csak akkor szerezhetsen a bérleményben, ha erre a bérleti szerződés vagy a bérbeadóval kötött megállapodás kifejezetten feljogosítja. A felek megállapodása ugyanakkor nem vitásan nem tartalmazta a tulajdonjog keletkezését jogkövetkezményként, ezért a felperes hozzáépítés címén előterjesztett igénye alaptalan.

[17] Ha a megállapodás szerint a költségek a bérlőt terhelik, akkor azok megtérítésére a bérleti szerződés megszűnése esetén sem tarthat igényt a bérlő, ilyen esetben a jogalap nélküli gazdagodás szabályai sem alkalmazhatók, mert a bérbeadó nem jogalap nélkül jut hozzá a bérlő által végzett átalakítás, korszerűsítés okozta értéknövekedéshez, hanem a megállapodás alapján. Ebből következően a felperes kizárólag a megállapodásban foglalt ellentételezésre tarthatott igényt, amelyet azonban a jogviszony fennállta alatt megkapott.

IV.

[18] Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést annak hatályon kívül helyezése és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára történő utasítása, másodlagosan a megváltoztatása és a kereset szerinti marasztalás iránt.

[19] Az anyagi jogszabálysértés körében előadta, hogy tévesen ítélte meg a hozzáépítés intézményét az elsőfokú bíróság. A Ptk. kommentárja történt hivatkozással utalt arra, hogy az épülethez való jóhiszemű építés esetében főszabályként közös tulajdon jön létre; feltétel, hogy az ingatlan értéke jelentősen növekedjen, az azonban nem, hogy a ráépített rész értéke a meglévő ingatlan értékét meghaladja. A közös tulajdon keletkezésének nem akadálya, hogy a ráépítőt kisebb értékű tulajdoni hányad illeti meg az egészből, adott esetben tehát kis tulajdoni hányaddal is keletkezhet közös tulajdon.

[20] A Ptk. 5:68 § (1) bekezdése alapján saját anyagával épített hozzá a perbeli ingatlanhoz, amelyről az alperesnek tudomása volt és hozzá is járult. E körben megállapodás jött létre a felek között, amelyet az alperes csak általánosságban vitatott, ezért a bíróságnak meg kellett volna győződnie a felperes által állítottakról az indítványozott bizonyítás

foganatosításával a jóváhagyás megtörténte vonatkozásában. Az alperesi munkavállalók tanúkénti meghallgatása során ugyanis kiderült volna, hogy szóbeli megállapodás jött létre, amelyet az alperes „jóvá is hagyhatott volna írásban”, azonban az elsőfokú bíróság nem megfelelően alkalmazta a Ptk. 6:14. § (1) bekezdésében foglaltakat. Utalt arra is, hogy amennyiben a képviselt a nevében tett jognyilatkozatot nem hagyja jóvá, a jóhiszemű álképviselő a harmadik személynek a jognyilatkozat megtételéből eredő kárát, a rosszhiszemű álképviselő pedig a teljes kárát köteles megtéríteni. Ezért a jóváhagyást mindenképpen vizsgálni kellett volna, ahogyan a Ptk. 6:583. §-a értelmében a személyek eljárását is, melynek következtében nagyobb beruházást eszközölt az ingatlanon.

[21] Lényegében az elsőfokú bíróság a terhére értékelte az alperes belső működési rendjét, amellyel kapcsolatban az alperes nyilatkozatot sem tett. Az elsőfokú ítéletben foglaltakkal ellentétben nincsen tisztában az alperes működésével, az alperes pedig nem fejtette ki, mely okból jogosult eljárni az ilyen típusú szerződéseknél a vagyongekezelő.

[22] Álláspontja szerint tévesen ítélte meg az érvénytelenség fennállását is az elsőfokú bíróság, e körben eltekintett a szerződő felek meghallgatásától, amely elengedhetetlen lett volna. Ezért fenntartotta, hogy a perbeli megállapodás jó erkölcsbe ütközik. 2018. július 9. napján vette birtokba az ingatlant használhatatlan állapotban. A megállapodásokból látszik, hogy nem a bérleti jogviszony kezdetén, hanem közel egy év elteltével állapodtak meg, mely idő alatt fizette a bérleti díjat, de az ingatlant használni nem tudta. A megállapodások alapján a padlózat kialakítását, burkolatok, vizesblokkok, nyílászárók cseréjét, villamos hálózat felújítását vállalta, vagyis teljes komplett felújítást, mellyel összefüggésben a megállapodásban „szereplő összeg jó erkölcsbe ütközik”.

[23] Az eljárásjogi felülbírálat körében elsődlegesen az anyagi pervezetés hiányára hivatkozott. Álláspontja szerint a jogvita kereteinek tisztázásához, a megállapodások tartalmának egyértelmű megállapításához az elsőfokú bíróságnak közre kellett volna hatnia anyagi pervezetésével, különösen az álképviselőt bizonyítása körében.

[24] Az indoklási kötelezettségét is megsértette az elsőfokú bíróság, ugyanis az elsőfokú ítélet jogi indokai ellentmondásosak, okszerűtlenek. Az elsőfokú döntés az álképviselőt körében feltételezésen alapszik, mivel csak a felek meghallgatása alapján lehetett volna megfelelő következtetésekre jutni. Tévesen tartalmazza továbbá az ítéleti indokolás, hogy a felek már a bérleti jogviszony kezdetén megállapodtak, mivel arra csak egy évvel később került sor.

[25] Nem derül ki továbbá az elsőfokú ítéletből, hogy az érvénytelenség körében mely vizsgálatot folytatott le és mi alapján állapította meg, hogy a megállapodás érvényes.

[26] Jogsabálysértő módon mellőzte a további bizonyítást és nem adta annak sem indokát, hogy miért nem hallgatta meg a tanúkat és miért nem rendelt ki szakértőt. E körben a Pp. 279. §-ában foglaltakat sérti az elsőfokú ítélet, ugyanis nem derül ki, hogy a felek egyes nyilatkozatait az elsőfokú bíróság hogyan értékelte.

V.

[27] Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult, annak helyes indokai folytán.

[28] Fenntartotta, hogy a perbeli esetben a közös tulajdon hozzáépítés címén történő létrejöttét kizáró bérleti szerződés volt érvényben, továbbá, hogy a 2019. március 19. napján létrejött megállapodás egyértelműen tartalmazta, a felperes az ingatlanon munkálatokat kizárólag saját költségviselésben, beszámítási, illetve visszatérítési igény nélkül végezhet. Az eltérő megállapodás folytán a Ptk. 5:68. § (1) bekezdésében foglalt feltételek nem álltak fenn.

[29] A jogalap nélküli gazdagodás szabályai sem voltak alkalmazhatók a perbeli külön megállapodás létrejöttére és a bérleti szerződésben foglaltakra tekintettel. (Pfv.VIII.21.266/2010/5., Pfv.21.367/2015/9, BH2000. 70.)

[30] Utalt továbbá arra, hogy a felperes a perfelvételi tárgyaláson lényegében azt állította, hogy az írásba foglalt megállapodás tartalmával teljesen ellentétes szóbeli megállapodást kötött az alperesi önkormányzattal. Kiemelte, hogy a beruházás költségeinek megtérítéséről az alperes képviselő-testületi döntés alapján határozhatott, arról nem dönthetett a vagyonkezelő ügyintézője, illetve a beruházás költségeinek megtérítésére vonatkozó megállapodás csak írásban volt érvényes.

[31] Mindezekre tekintettel nyilvánvalóan rosszhiszemű az a felperesi állítás, hogy a felek között szóbeli megállapodás jött létre. Kiemelte, hogy jogszerűen mellőzte a bizonyítást e körben az elsőfokú bíróság, ugyanis a felperes által előadottak nem alapozhatták meg a keresetben foglaltakat. Megjegyezte, a felperes sem a pert megelőzően, sem keresetlevelében nem hivatkozott szóbeli megállapodás létrejöttére, sőt azzal lényegében ellentétes nyilatkozatokat tett.

[32] Megalapozottan állapította meg az elsőfokú ítélet, hogy a perbeli megállapodás nem ütközik jóerkölsbe, az éppen a 15/2006. számú önkormányzati rendeletnek megfelelő tartalommal jött létre. Eljárási szabálysértés nem történt, az elsőfokú bíróság a fellebbezésben foglaltakkal ellentétben az anyagi pervezetés keretei között kifejezetten közölte a felperessel a tényállításai és a jogállításai közötti összhang hiányát.

VI.

[33] Az elsőfokú bíróság ítéletének jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, ezért azt az ítéltábla teljes terjedelmében vizsgálta felül.

VII.

[34] A fellebbezés nem alapos

VIII.

[35] Az eljárásjogi felülbírálat körében megalapozatlanul állította a fellebbezés, hogy az elsőfokú bíróság nem adta indokát a döntésének, illetve annak, hogy az érvénytelenségi kifogásban foglaltakat miért nem találta megalapozottnak és egyes bizonyítási indítványokat miért mellőzte.

[36] Az elsőfokú bíróság ítéletében a felek tény- és jogállításainak összegzését követően mutatott rá arra, hogy mely kérdésben kellett elsődlegesen vizsgálnia a felek jogvitája kapcsán, megjelölve az irányadónak vett jogszabályi rendelkezéseket is ([48]-[51] bekezdések). Rögzítette, hogy a felperes által hivatkozott szóbeli megállapodás mely okból nem jöhetett létre és e körben a további bizonyítás miért volt szükségtelen ([50] bekezdés), majd részletes indokát adta eseti döntésekre hivatkozással annak, hogy álláspontja szerint miért nem volt alapos az érvénytelenséggel kapcsolatos alperesi kifogás ([52]-[54] bekezdések). Ítélete [59] bekezdésében pedig – a Pp. 276. § (5) bekezdésére utalással – számot adott arról is, hogy miután a perbeli jogkérdés eldöntéshez „a szükséges tényállás megállapítható volt”, a további bizonyítás elrendelését mellőzte.

[37] A Pp. 346. § (5) bekezdésében foglaltakat tehát az elsőfokú ítélet nem sérti, erre alapítottnak az ítélet hatályon kívül helyezésére nem kerülhetett sor. A feleknek a kereset érdemi elbírálásához szükséges tény- és jogállításait kellett vizsgálnia ugyanis az elsőfokú bíróságnak, a felperes – ehhez képest jelentőséggel nem bíró – további érveinek vizsgálata és a szükségtelen bizonyítás mellőzhető volt, azt mellőznie is kellett az elsőfokú bíróságnak. Utal e vonatkozásban az ítéltábla arra, hogy a bíróságot terhelő indokolási kötelezettségből egyébként sem következik a felek által felhozott minden észrevétel egyenkénti megcáfolásának kötelezettsége, különösen nem a szubjektív elvárásaikat is kielégítő mélységű érvrendszer bemutatása [1051/2019. (XI.10.) AB határozat, 3169/2019. (VII.10.) AB határozat].

[38] Az a felperesi érvelés, hogy az álképviselő körében az elsőfokú bíróság döntése „feltételezésen alapszik”, emiatt ellentmondásos, nem vezethetett eredményre az elsődleges jogorvoslati kérelem tekintetében, ugyanis a „tényállás felderítetlenségén” nem alapulhat az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése, mert az ítéltábla felülbírálati jogkörébe tartozik a bizonyítékok eltérő mérlegelése, illetve erre irányuló indítvány esetén a bizonyítási eljárás lefolytatása is. A régi Pp. 252. § (3) bekezdésében foglalt hatályon kívül helyezési okot

(megalapozatlanság) a Pp. nem is nevesíti, ugyanis a törvény 381. §-ához fűzött indokolás szerint a bizonyítás terjedelme önmagában nem hatályon kívül helyezési ok, ezért azt külön nem szabályozza a jogszabály.

[39] A felperes megalapozatlanul utalt a fellebbezésében az anyagi pervezetés hiányosságára is. Az elsőfokú bíróság a perfelvételi tárgyaláson a szóbeli megállapodás létrejöttére történt felperesi hivatkozást követően tájékoztatást adott a perfelvételi nyilatkozatokban foglaltak összhangjának hiányáról, majd figyelmeztette a feleket a rendeltetésszerű joggyakorlás követelményére és az eljárástámogatási kötelezettségre is, mely alaki pervezetést követően a felperes keresetet változtatott és az alperes erre tekintettel módosította az ellenkérelmében foglaltakat. A perfelvételi nyilatkozat hiányossága nélkül, az alperes érdemi védekezésének terjedelmére, vagyis a szóbeli szerződés létrejöttéhez szükséges tény- és jogállításokra is figyelemmel fel sem merülhetett alappal a Pp. 237. §-a szerinti további anyagi pervezetés szükségessége az adott esetben, az elsőfokú bíróságnak jogkérdésben kellett állást foglalnia. Utal egyebekben az ítéltábla a Pp. 384. § (1) bekezdésében foglaltakra, amely szerint az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezésére önmagában nem szolgálhat alapul, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság anyagi pervezetésével nem ért egyet. Kizárólag ezen okból a felek sem kérhetik az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését.

[40] A fentiekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét érdemben is vizsgálta.

IX.

[41] Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, érdemi döntésével és annak jogi indokolásával az ítéltábla egyetértett, ezért a Pp. 386. § (4) bekezdése alapján eljárva utal az elsőfokú ítélet helyes indokaira.

[42] A fellebbezésben foglaltakra figyelemmel emeli ki az alábbiakat.

IX.1.

[43] A fellebbezés az anyagi jogi felülbírálat körében lényegében megismételte az elsőfokú eljárásban előadottakat, e körben az ítéltábla az elsőfokú bíróság által kifejtett jogi álláspontot osztotta, azt megismételni nem kívánja.

[44] Utal csupán arra, hogy az elsőfokú bíróság által megállapított tényeket és az azok alapján levont jogi következtetéseket a fellebbezés annyiban támadta, hogy a felperes álláspontja szerint a tanúbizonyítást követően derülhetett volna ki, hogy a szóbeli megállapodást az „alperes jóvá is hagyhatta”, a felperes ugyanakkor nem volt tisztában az alperes belső működésével.

[45] A felperes sem keresetében, sem fellebbezésében nem állította tehát, hogy az alperes részéről megtörtént a jóváhagyás, tényállítás helyett lehetőségként utalt minderre. Enélkül azonban az általa hivatkozott megállapodás nem jöhetett létre, a megjelölt személyek ugyanis – nem vitásan – képviseleti joggal nem rendelkeztek, ahogyan azt az elsőfokú bíróság is helyesen rögzítette ítéletében és ezt a megállapítást a fellebbezés nem is támadta. A jogorvoslati kérelemben foglaltakkal ellentétben nem az alperes belső működésére vonatkozó ismeretek hiányát értékelte az elsőfokú bíróság a felperes terhére, hanem azt rögzítette – helyesen –, hogy képviseleti jog hiányában a felek között szerződés nem jöhetett létre, illetve a perfelvételi nyilatkozatok alapján azt, hogy a felperes tisztában volt azzal, hogy a szóbeli egyeztetést követően alperesi jóváhagyás szükséges („a szerződő felek lényegében soha nem találkoznak az alperes képviseletére jogosult személlyel [...], nem a képviseletre jogosultak egyeztetnek, hanem szóban egyeztetnek az alperes munkavállalóival. [...] A felperes nem tudta, hogy az alperes nevében, akikkel ő egyeztetett, azok jogosultak-e az alperes belső szabályzata szerint az alperes képviseletére vagy sem, illetve ezt nem is kellett tudnia.” 12. sorsz. jkv. 6. old.).

[46] A Ptk. 6:14. §-a és 6:583. §-a körében előadottak pedig azért nem vezethettek eredményre és ezzel összefüggésben az elsőfokú bíróságnak azért nem kellett vizsgálnia, mert nem az ezzel kapcsolatos tény- és jogállításokon alapult a kereset, nem ezen anyagi jogi rendelkezéseken nyugodott a keresettel érvényesített jog.

[47] A fentiekre tekintettel a jogorvoslati eljárásban is abból kellett kiindulni, hogy a perbeli bérleti jogviszony tekintetében elvégzett munkálatokat illetően a felek a 2019. március 19 napján kötött szerződésben foglaltak szerint állapodtak meg.

IX.2.

[48] Az ítéltábla az anyagi jogi felülbírálat körében maradéktalanul osztotta az elsőfokú bíróság által kifejtett jogi álláspontot mind a hozzáépítés közös tulajdont keletkeztető jogkövetkezményei és a jogalap nélküli gazdagodás szabályai alkalmazásának kizártsága, mind az érvénytelenségi kifogás aplotalanságával összefüggésben, azt megismételni nem kívánja.

[49] A Ptk. 5:68. § (1) bekezdésében foglaltak alkalmazhatóságát, így a közös tulajdon keletkezését a felek eltérő megállapodása kizárta. Ebből következik, hogy nem bírt jelentőséggel a jogorvoslati eljárás során az ingatlan értékének növekedésével vagy a tulajdoni hányad mértékével kapcsolatos fellebbezési előadás.

[50] A fellebbezési ellenkérelem e körben megalapozottan utalt irányadó gyakorlatként a Kúria Pfv.21.367/2015/9. számú határozatában foglaltakra, eszerint a bérlő által nem vitatottan elvégzett beruházásoknak kétféle minősítése lehet: ha létrejött a felek között

megállapodás, akkor az abban foglaltak szerint, ha nem jött létre megállapodás, úgy az Ltv. és a Ptk. szabályai szerint tarthat igényt költségei megtérítésére. Tényként volt az adott esetben megállapítható, hogy az alperes hozzájárult a beruházások elvégzéséhez azzal, hogy azt a felperes a saját költségén elvégezheti. A felek [...] a felperesnek a bérleti jogviszonyból eredő minden térítési igényét kizárták. A felperes az értékelkedés ellenértékére a jogalap nélkül gazdagodás szabályai szerint sem tarthat igényt. A jogalap nélküli gazdagodáson alapuló megtérítési kötelezettség a jogcím hiányán alapul, alkalmazására csakis abban az esetben kerülhet sor, amennyiben a felek között nem áll fenn egyéb kötelmi jogi, szerződéses jogviszony. A felek közötti bérleti jogviszony fennállása kizárja a jogalap nélküli gazdagodás szabályainak alkalmazását.

[51] Megalapozottan foglalt állást az elsőfokú bíróság az érvénytelenségi kifogással összefüggésben is, jogi indokait az ítéltábla maradéktalanul osztotta. Ítéletében a joggyakorlat ismertetésére is kiterjedően részletesen kifejtette, miért nem volt alapos az érvénytelenség körében előadott felperesi érvelés. A bizonyítékokat e körben a maguk összességében helyesen, okszerűen és logikusan értékelte, az alperes fellebbezésében pedig nem jelölt meg olyan további releváns körülményt, amely lehetővé tette volna az ítéltábla számára mindezek felülmérlegelését. Az elsőfokú bíróság ugyanis kifejezetten vizsgálta azt a perben jelzett problémakört a beruházás értéke kapcsán (12. sorszámú jkv. 4. old.), amelyet a felperes kifogásai érintettek és amelyeket a felperes a fellebbezésében változatlanul fenntartott. A fellebbezésben foglaltakkal szemben az elsőfokú bíróság arra utalt ítéletében (8. old. utolsó bek.), hogy a felek tisztában voltak az ingatlan állapotával és ennek figyelembevételével kötöttek szerződést (2018.), amelynek 8. pontja főszabályként a költségek megtérítését kizárta, majd 2019-ben megállapodást, amely egyes munkálatok tekintetében adott lehetőséget bérbeszámításra, a további munkálatokkal összefüggésben ugyanakkor az igényérvényesítést kizárta. Ezzel összefüggésben rögzítette az elsőfokú bíróság, hogy az ezzel kapcsolatos körülményeket a felperes a későbbiekben nem sérelmezte.

X.

[52] Mindezekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét – annak helyes indokai folytán – a Pp. 383. § (2) bekezdése értelmében helybenhagyta.

[53] A fellebbezés nem vezetett eredményre, ezért az alperes perköltségének megfizetésére a felperes köteles a Pp. 364. §-a alapján alkalmazandó 83. § (1) bekezdése értelmében, amely a képvisellet ellátó jogi képviselő munkadíjából állt. Az ítéltábla a munkadíj összegét a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi és kamarai jogtanácsosi költségről szóló 17/2024. (XII. 9.) IM rendelet 3. § (1) bekezdése alapján állapította meg.

[54] A peres felek illetékmentessége folytán le nem rótt illetékről a Pp. 102. § (6) bekezdése alapján rendelkezett.

Ottó s. k.

elnöke

Dr. Sándor

a tanács

Dr. Balsai Csaba Zoltán s. k.

bíró

Dr. Vasady Loránt Zsolt s. k.

előadó bíró