

Rosszul járhat a bérbeadó, ha nem rendelkezik szerződésben az értéknövelő beruházások elszámolásáról

Egy közelmúltban megjelent jogeset kapcsán az Ítéltábla a bérleti szerződés időtartama alatt, a bérlő által végzett értéknövelő beruházások megtérítésének bérbeadó általi kötelezettségét vizsgálta.

Tekintettel arra, hogy a perbeli esetben kötött bérleti szerződés még a régi Polgári Törvénykönyv (Ptk.) alatt kötött, a jogeset kapcsán is annak rendelkezései irányadóak.

A felperes az általa bérelt földterületen álló felépítményen a bérbeadó beleegyezésével végzett értéknövelő beruházásaira tekintettel érvényesített megtérítési igényt az épület tulajdonosával, mint bérbeadóval szemben. A bérleti szerződést időközben azonban a bérlő nemfizetése miatt felmondta a bérbeadó, így kérdésessé vált, hogy noha a bérleti szerződésben a felek nem rendelkeztek az értéknövelő beruházások megtérítéséről, azt a bérbeadó megtéríteni köteles-e vagy sem. Az Ítéltábla rámutatott, hogy a beruházások elszámolása a felek bérleti jogviszonyának keretei között bírálendő el.

A bérleti szerződés felmondásával, egyúttal a felépítmény birtokba adásával a felperes a felépítményt már nem hasznosította (tovább nem amortizálta), így az értéknövelő beruházások tekintetében az alperes, mint tulajdonos javára bekövetkezett a gazdagodás. Ezért a felperes megtérítési igénye a felmondással esedékessé vált. A perbeli ingatlanon a bérbeadó földtulajdonos beleegyezésével létesített felépítményből és értéknövelő beruházásból eredő felperesi megtérítési igényt az alperes a fellebbezésében arra hivatkozással kérte elutasítani, hogy a bérleti szerződés hatálya alatt csak abban az esetben követelhető a beruházások megtérítése, ha a felek ebben kifejezetten megállapodtak.

Ezzel szemben az elsőfokú bíróság az Ítéltábla szerint helyesen indult ki abból joggyakorlatból, hogy a beruházások elszámolására vonatkozó megállapodás hiányában az építkező/bérlő értéknövelő beruházásai eredményeként létrejött vagyoneletelődés visszatérítésére az 1959-es Ptk. 361. § (1) bekezdése ad alapot. A Kúria Pfv.21.367/2015/9. számú döntésének konklúziója az, hogy a bérlő által nem vitatottan elvégzett értéknövelő beruházások megtérítésére – a felek közti megállapodás esetén – annak tartalma az irányadó, **amennyiben pedig a felek szerződéssel nem rendezik a beruházások által eredményezett értéknövekedés elszámolását (vagy annak kizárását), úgy a bérlő a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint érvényesítheti igényét az értéknövekedés iránt.**

A fentiekből az Ítéltábla azt a következtetést vonta le, hogy noha a szerződés nem rendezi az elszámolást, a felperesi beruházások jogi sorsát a bérleti jogviszony megszűnése esetére, ugyanakkor azonban a szerződés elővásárlási jogra és a bérlő értékesítési lehetőségeire utaló pontja a felek azon szerződéses szándékára enged következtetni, hogy jelen esetben a felek a beruházások elszámolásának lehetőségét nem zárták ki. Sőt, a hivatkozott szerződési pontok éppen arra utalnak, hogy a felek tudomásul vették és számoltak azzal, hogy a felépítmény és annak bővítése vagyoni értéket képvisel, amelyhez a bérbeadó vagy más vevő ellenérték fejében juthat, azaz ilyen módon a bérleti jogviszony megszűntével a felperes investíciója megtérül. **A felek fenti kikötésben tükröződő szerződési akarata tehát nem kizárja, hanem éppen ellenkezőleg, megerősíti és indokolttá teszi az építkező/bérlő által megvalósított értéknövelő beruházások elszámolását.** Az Ítéltábla összefoglalóan megállapította, hogy az alperesnek **meg kell térítenie a felperes javára azt a vagyoni előnyt, amelyhez a felperes (és jogelődje) vagyona terhére létesített felépítménnyel jutott.**