

A Kúria a Mydloné dr. Isépy Eszter ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt felperesnek (felperes címe) a dr. Hambalkó Dominika ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt alperes (alperes címe) ellen bérleti díj megfizetése iránt a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt 28.G.301.127/2009. számon megindított, és a Fővárosi Bíróság 2011. február 18-án 3.Gf.75.936/2010. számon hozott jogerős részítéletével befejezett perében az alperes 3. sorszámú felülvizsgálati kérelme folytán tárgyaláson kívüli eljárásban meghozta az alábbi

r é s z í t é l e t :

A Kúria a jogerős részítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy a felperesnek 15 napon belül fizessen meg 20.000 (Húszezer) forint + ÁFA felülvizsgálati perköltséget, az államnak az adóhatóság külön felhívására 83.000 (Nyolcvanháromezer) forint le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket. Az alperes a felülvizsgálati perköltségét maga viseli.

I n d o k o l á s :

A peres felek között a 2007. március 1-től 2008. február 28-ig terjedő időre bérleti szerződés állt fenn a felperes tulajdonát képező **cím** alatti épület két, összesen 108 m2 alapterületű helyiségére. A felperes bérbeadó egy raktárhelyiséget és két zárt parkolóhelyet is biztosított az alperes bérlő számára. Az alperes a bérleti szerződés lejártát követően a bérleményt nem ürítette ki, azt 2008. szeptember 12-ig birtokában tartotta. A bérlemény használatáért 2008. március 1. napjától nem fizetett, így az ingatlan kiürítéséig 640.000 forint hátraléka keletkezett. A parkolóhelyek után járó bérleti díjat 620.000 forint + ÁFA összegben a 2007. szeptember 1-től 2008. szeptember 12-ig terjedő időre szintén nem fizette meg. Az alperes a további, általa használt 63 m2 alapterület után sem fizetett használati díjat, felperes álláspontja szerint 875.000 forint összegben.

A felperes keresetében 2.259.000 forint megfizetésére kérte az alperest kötelezni. Az alperes a tartozása összegét nem vitatta, beszámítási kifogásával 2.729.077 forintot érvényesített a bérleményben végzett felújításai ellenértékeként.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy a felperesnek fizessen meg 2.259.000 forintot, és a perköltséget.

Az alperes beszámítási kifogását a bérleti szerződés 3/b. pontja és az 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 13.§-a alapján alaptalannak találta. Indokai szerint felújítást az alperes csak a bérbeadó előzetes engedélyével végezhetett. Ez esetben a feleknek külön okiratban kellett volna rögzíteni, hogy értéknövelő beruházás történik és annak elszámolásáról a felek hogyan állapodtak meg. Az alperes okirati bizonyítékot nem nyújtott be, az alperes által indítványozott tanúbizonyítás az írásbeli megállapodást nem pótolhatta. Ezért a bíróság a bizonyítást mellőzte. Rögzítette azt is, hogy az alperes által hivatkozott munkák nem voltak az Ltv. 11.§ (1) bekezdésében meghatározott, a bérbeadó helyett elvégzett munkálatok. Az e munkákkal kapcsolatos költségviselés a törvény szerint a bérlőt terheli. Költségei megtérítését az alperes a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint sem követelhetette a szerződéses jogviszonyra tekintettel, melyben a felújítási, átalakítási munkák elszámolásáról is megállapodtak. A bíróság a túlhasználat alapján igényelt kereseti követelést is alaposnak találta.

Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság részítéletével az alperest 1.384.000 forint tőke megfizetésére kötelező ítéleti rendelkezést helybenhagyta. Az ezt meghaladó marasztalást tartalmazó részében az első fokú ítéletet a perköltségekre kiterjedően hatályon kívül helyezte és ebben a keretben az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

Az alperes beszámítási kifogását szintén alaptalannak találta az Ltv. 9.§ (1) bekezdése és a bérleti szerződés alapján. Az első fokú ítélet indokait kiegészítve rögzítette, hogy az alperes a perben nem állította és nem is bizonyította, hogy az általa elvégzett munkálatok a felperes bérbeadó kellékszavatossági felelőssége folytán a felperest terheltek. A munkák elvégzésével kapcsolatban a bérleti szerződés írásbeli megállapodást rendelt. Ennek hiányában a beszámítási kifogás jogalapjában volt alaptalan.

A túlhasználat tekintetében további bizonyítást tartott szükségesnek. Ezért az első fokú ítéletet ebben a körben hatályon kívül helyezte és további bizonyítás felvételére utasította az elsőfokú bíróságot.

A jogerős részítélet ellen előterjesztett felülvizsgálati kérelmében az alperes fellebbezési indokait megismételve sérelmezte, hogy a bíróság beszámítási kifogása tárgyában megalapozatlan döntést hozott. Állította, hogy a szerződés megkötését megelőzően a felperessel szóban megállapodott a szükséges felújítási munkák elvégzéséről, melyek a felperest a bérbeadó kellékszavatossága alapján egyébként is terheltek. A bíróság indokolatlanul mellőzte a megállapodás létrejöttével, illetőleg a bérleti jogviszony terjedelmével kapcsolatban

előterjesztett bizonyítási indítványokat, így a szakértői bizonyításra vonatkozóan előterjesztett indítványt is. Tagadásával szemben a bíróság nem tisztázta, hogy a 203. számú helyiséget mennyiben használta.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős részítélet hatályában fenntartására irányult. Észrevételezte, hogy az alperes az elsőfokú eljárás során előadását többször változtatta. A másodfokú eljárásban pedig olyan újabb tényelőadásokat tett, melyeket értékelve a másodfokú bíróság további bizonyítást rendelt el.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

A felülvizsgálati kérelem indokaitól eltérően az alperes az elsőfokú eljárásban a bérleti szerződés keretei között történt marasztalásának jogalapját és összegét nem vitatta. Így nem tette vitássá, hogy a bérleti szerződésben meghatározott alapterületű bérlemény bérleti díját a keresetben meghatározott időtartamban nem fizette. E kereseti kérelem elutasítását kizárólag beszámítási kifogása alapján kérte. Ez utóbbi elbírálásával kapcsolatban mindkét fokú bíróság helytállóan rögzítette, hogy a bérleménnyel kapcsolatban végzendő átalakítási, felújítási munkálatok elvégzéséről és annak elszámolásáról a felek a bérleti szerződés 3/b. pontjában rendelkeztek. A felperes csak az értéknövelő beruházások megtérítésére, annak megfelelő írásbeli elszámolása alapján vállalt kötelezettséget. E feltételek bizonyítása a Pp. 164.§ (1) bekezdése alapján az alperest terhelte. Az alperes a kötelező írásbeliség hiányában e kötelezettségének nem tett eleget. A bíróság ez okból eljárási hiba nélkül utasította el az alperesnek az ebben a körben előterjesztett bizonyítási indítványait.

Az alperes beszámítási kifogása jogalapjaként a felperes kellékszavatossági felelősségére, illetőleg az Ltv. 10.§ (1) bekezdésében, 11.§ (1) bekezdés a) pontjában meghatározott kötelezettségére is hivatkozott. A bíróság megalapozottan állapította meg, hogy az alperes az Ltv. 11.§ (1) bekezdés a) pontjában meghatározott, azonnali beavatkozást igénylő hibát nem igazolt. A bérleti szerződés 5. pontja értelmében a bérleményt a megismert és megtekintett állapotban vette át. A bérleti jogviszony megszűnéséig (2008. február 28.) a felperessel szemben szavatossági igényt nem érvényesített, eddig az időpontig a helyiségek bérleti díját is - a felülvizsgálati kérelemben jelzett számlázási problémák ellenére - rendszeresen megfizette. Az Ltv. 9.§ (1) bekezdésének alkalmazását a megállapodás hiánya kizárta. A (2) bekezdésben foglalt írásbeli felszólításra az alperes a perben nem hivatkozott, és annak megtörténtét nem is igazolta. E jogszabályi feltételek hiánya mellett az elsőfokú bíróság helyesen hangsúlyozta azt is, hogy az alperes az állított munkálatok költségeit semmilyen módon nem igazolta.

A túlhasználattal kapcsolatos ténybeli és jogkérdések a Pp. 270. § (2) bekezdése értelmében a felülvizsgálat tárgyát nem képezték, azokról a folytatódó eljárásban dönt a bíróság.

Az ismertetett indokoknak megfelelően a Kúria a jogerős részítéletet a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felülvizsgálati kérelem eredménytelensége folytán kötelezte az alperest a felperes jogi képviselési díjának megfelelő felülvizsgálati perköltség és az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére és saját

felülvizsgálati perköltsége viselésére.

Budapest, 2012. január 12.

*dr. Kiss Mária tanácselnök, előadó bíró s.k., dr. Rédei Anna bíró
s.k., dr. Farkas Attila bíró s.k.*

Sipos

a kiadmány hiteléül:

bírósági ügyintéző