

...-I ÍTÉLŐTÁBLA

Gf. III. .../2011/3. szám

A ...-i Ítéltábla a Dr. Gaál Zsolt ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek-, a Dr. Szilágyi Attila Ügyvédi Iroda (ügyvédi iroda címe, ügyintéző: Dr. Szilágyi Attila ügyvéd) által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen bérleti jog ellenértéke iránt indított perében, a ... Megyei Bíróság 2011. szeptember 28. napján kelt, 1.G.../2009/30. számú ítélete ellen a felperes részéről 32. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés alapján lefolytatott másodfokú eljárásban - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, a felperes által az alperesnek fizetendő perköltség összegét 1 692 422 (Egymillió-hatszázkilencvenkettőezer-négy százhuszonkettőezer) Ft-ra leszállítja; egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helyben hagyja.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

A felperes 2000. április 26. napján bérleti szerződést kötött az alperessel, mint bérbeadóval a ... szám alatt található, 166 m² területű üzlettérből, valamint 100 m² területű raktárból álló üzlethelyiség vonatkozásában.

A szerződés határozatlan időre jött létre, melyet egy éves felmondási idővel bármelyik fél felmondhatott, cserehelyiség biztosítása nélkül.

A szerződő felek a szerződés 13.) pontjában megállapodtak abban, hogy a bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérelő a mindenkor forgalmi értéknek megfelelő térítési díjra tarthat igényt.

A felperes a bérleti jogviszony tartama alatt átalakításokat végzett a helyiségben, amelynek eredményeként a korábbi raktár egy részét az üzlethelyiséghez csatolták, és annak alapterülete kb. 25 m²-rel megnövekedett. Kicserélték továbbá az üzlethelyiség burkolatát, valamint a fűtési rendszerét, az ahhoz kapcsolódó hűtést, szellőzést, illetve vagyonvédelmi riasztórendszert építettek ki. A beruházások eredményeként az üzlethelyiség értéke nettó 3 000 000 Ft-tal emelkedett.

Az alperes a bérleti szerződést 2008. augusztus 13. napján kelt nyilatkozattal, 2009. szeptember 30. napjára felmondta, a bérleti jog ellenértékét 26 600 000 Ft + ÁFA összegben határozva meg, melyet a felperes részére megfizetett.

A felperes keresetében a már kifizetett bérleti jog ellenértékén túlmenően további 48 000 000 Ft ÁFA-t is tartalmazó bérleti jog ellenérték, ennek 2009. október 1. napjától a kifizetés napjáig járó késedelmi kamatának, továbbá jogalap nélküli gazdagodás címén 3 750 000 Ft

ÁFÁ-t is tartalmazó összeg, illetve ennek 2009. október 1. napjától a kifizetés napjáig járó késedelmi kamatának a megfizetésére kérte az alperest kötelezni.

Keresetét arra alapította - az adott szerződési konstrukció figyelembevételével -, hogy a bérleti jog ellenértéke az alperes által megfizetett összeggel szemben nettó 65 000 000 Ft. A beruházások elszámolása vonatkozásában előadta, hogy a felek között nem volt megállapodás a beruházások megtérítésére vonatkozóan, így ezen beruházások eredményeként az alperes jogalap nélkül gazdagodott.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Az volt az álláspontja, hogy a bérleti jog ellenértékét az akkori forgalmi viszonyoknak megfelelően állapította meg, míg a beruházásokkal kapcsolatban vitatta a felperes követelésének jogalapját és összecszerűségét. Előadta, hogy a felek között fennálló bérleti jogviszony kizárja a jogalap nélküli gazdagodás szabályainak az alkalmazását.

Vitatta a beruházások elvégzését is. A tanú-, illetve szakértői bizonyítás lefolytatását követően azonban elfogadta a szakértő által megállapított bruttó 3 750 000 Ft összegű értéknövekedés tényét.

Az elsőfokú bíróság a bérleti jog szerződés megszűnéskori ellenértékének megállapítására szakértői bizonyítást rendelt el, szakértőül Cs.T. igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőt rendelte ki.

Cs.T. a szakértői véleményében összehasonlító adatok alapján, de korrekciós tényezők figyelembevételével állapította meg a bérleti jog ellenértékét. A szakértő a 2011. szeptember 15-ei tárgyaláson szóban kiegészített szakvéleményében nyilatkozott a felperes által megjelölt összehasonlító adatokra, és megindokolta, hogy azokra figyelemmel miért nem módosítja az alapszakvélemény megállapítását.

Nyilatkozott a bérleti jog ellenértékének csökkenését előidéző tényezőkről, melyet nagyobb részben a kedvezőtlen gazdasági folyamatokban, kisebb részben pedig az alperes bérbeadási koncepcióváltásában jelölt meg.

Szóban kiegészített szakértői véleménye szerint az alapszakértői véleményben megállapított 27 420 000 Ft + ÁFA bérleti jog ellenértékénél 30 %-kal magasabb bérleti jog ellenértéket lehet megállapítani abban az esetben, ha az alperes továbbra is a perbeli szerződési konstrukciónak megfelelő szerződéseket kötne.

Az elsőfokú bíróság a 30. sorszámú ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 4 775 000 Ft-ot, valamint ezen összeg 2009. október 1. napjától járó törvényes késedelmi kamatát, ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította.

Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 2 228 778 Ft perköltséget.

Döntését azzal indokolta, hogy a szerződő felek a szerződés megkötésekor a bérleti jogviszony megszüntetése esetére a mindenkor forgalmi értéknek megfelelő bérleti jog ellenértékének megfizetésében állapodtak meg, ezzel pedig a felperes vállalta annak üzleti kockázatát, hogy időközben változik a bérleti jog ellenértéke.

Az elsőfokú bíróság aggálytalannak találta Cs.T. szakértői véleményét, és azt ítélezése alapjául elfogadta. Mellőzte másik szakértő kirendelését, mivel a vélemény felperes által megjelölt hiányosságai álláspontja szerint nem álltak fent, ugyanis a szakértő kellően

megindokolta, hogy a felperes által megjelölt szerződések miért nem használhatóak fel összehasonlító adatként. A szakértő a szakvéleményét megfelelő számú összehasonlító adattal is alátámasztotta, ezért a szakvélemény kiegészítése nem vált szükségessé.

A szakértő által megállapított 27 420 000 Ft + ÁFA bérleti jog ellenérték bruttó 34 275 000 Ft összegéből levonásba helyezte az alperes által megfizetett 26 600 000 Ft + ÁFA, összesen 33 250 000 Ft összeget, és a különbözet, 1 025 000 Ft ÁFA-t is tartalmazó összegének megfizetésére kötelezte az alperest, ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította.

Az értéknövelő beruházásokkal kapcsolatban megállapította, hogy a felek között nem jött létre megállapodás az esetleges átalakítás költségeinek viselésére vonatkozóan, ezért a beruházás eredményeként létrejött értéknövekedés megtérítésére a Ptk. 361. §-a alapján jogalap nélküli gazdagodás címén köteles az alperes. Az értéknövekedés összegét Cs.T. szakértő véleménye alapján állapította meg, és ez alapján 3 750 000 Ft ÁFA-t is tartalmazó összeg megfizetésére kötelezte az alperest.

Megállapította, hogy a 64 687 500 Ft pertárgyértékű ügyben a felperes 4 775 000 Ft erejéig pernyertes lett, így a pernyertessége 7 %-os. Ennek megfelelően rendelkezett a felperes által lerótt eljárási illeték, és az előlegezett szakértői díj figyelembevételével a pernyertesség-pervesztesség arányában a perköltség viseléséről.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes fellebbezett, melyben az elsőfokú ítélet megváltoztatását, a marasztalási összeg 15 057 500 Ft-ra történő felemelését, és az alperes első- és másodfokú perköltségben történő marasztalását kérte.

Megismételte azt az álláspontját, hogy a bérleti szerződés tartama, és a bérleti jog ellenértéke között szoros, meghatározó összefüggés van. A bérleti szerződésben foglalt jogok és kötelezettségek határozzák meg a bérleti jog, mint átruházható vagyonértékű jogosultság jogi tartalmát, ebből eredően a bérleti jog ellenértékét.

Kérte figyelembe venni, hogy az alperes, illetve jogelődje a C. Kft. a 90-es évek kezdetétől 2002-2004. évig olyan bérbeadási koncepciót alakított ki, mely szerint már a szerződések megkötésekor a piaci bérleti díjknál alacsonyabb bérleti díjakat alkalmaztak, a bérleti jogok forgalomképességét biztosították, ugyanakkor az alacsonyabb bérleti díjakkal értékesített bérleti jogok átruházása esetén a bérbeadó igényt tartott a bérleti jog ellenértékének 30 %-át kitevő összeg egyszeri megfizetésére. Az abban az időszakban megkötött bérleti szerződésekben a szerződő felek akként állapodtak meg, hogy a bérleti díj kizárólag az éves infláció mértékével emelhető, továbbá beépítették a szerződésbe az adott esetben a szerződés 13.) pontjában hivatkozott kikötést, amely szerint a bérleti jogviszonynak a bérbeadó által történő felmondása esetén a bérlő igényt tarthat a bérleti jog ellenértékének a megtérítésére.

Az alperes azonban 2002-2004 között bérbeadási tevékenységével kapcsolatosan koncepciót váltott, ezen időponttól kezdve mindent megtett a bérleti díjak piaci szintre történő felemelése érdekében, ugyanakkor a bérleti jogok átruházása esetén a korábban fizetendő 30 % összeget 2 % eljárási díjra mérsékelte, azaz nem a bérleti jogok átruházásából kívánt egy összegben nagyobb részen részesülni, hanem a rendszeres bérleti díjakat kívánta növelni.

Álláspontja az volt, hogy az elsőfokú bíróság tévedett, amikor az alperes terhére nem értékelte felróható, a bérleti jogviszony megszűnésének időpontjában kialakult bérleti jog ellenértékénél magasabb ellenértéknek a megállapításra okot adó magatartásként, hogy az

alperes időközben változtatott a bérbeadás koncepcióján, és a bérleti díjakat a piaci bérleti díjakhoz közelítette.

Jóllehet maga sem tartotta felrőhatónak az alperesi magatartást, azonban az volt az álláspontja, hogy az eltérő jogi tartalmú és bérleti díjat érvényesítő bérleti szerződések körében kialakult ellenérték alapulvétele azt eredményezte, hogy a perben a bíróság nem a felperest megillető bérleti jog ellenértékét ítélte meg, hanem más tartalmú bérleti jogok ebben az időben kialakult értékét határozta meg.

Álláspontja szerint annak a bérleti jognak az ellenértéke illeti meg, amellyel rendelkezett, és amelynek a megtérítésére az alperes szerződéses kötelezettséget vállalt, ez az összeg pedig 30 %-kal magasabb a bíróság által megállapított összegnél.

Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg a pertárgy értékét, amelyből adódóan a perköltség viselése tekintetében is téves jogi következtetésre jutott.

Hivatkozott a Pp. 24. § (2) bekezdés c.) pontjára, amely szerint a keresettel érvényesített követelés, vagy más jog értékeként a bérleti vagy haszonbérleti jogviszonyra vonatkozó perben az egy évi bér, illetve haszonbér az irányadó.

A felmondás időpontjában az üzlet éves bérleti díja bruttó 16 200 000 Ft volt, melyre tekintettel a pertárgyértékét jogalap nélküli gazdagodás címén érvényesített igénygel együttesen 19 950 000 Ft-ban határozta meg. Ennek megfelelően kérte a perköltségre vonatkozó rendelkezések módosítását.

Az alperes a fellebbezésre nem tett észrevételt.

Az ítéletábla a felperes fellebbezését a Polgári perrendtartásról szóló többször módosított 1952. évi III. törvény (Pp.) 256/A. § (1) bekezdésének f.) pontja alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, az aggálytalan szakértői véleményre alapítva helytálló döntést hozott, melynek cáfolatára a felperes fellebbezésében foglaltak nem voltak alkalmasak.

A felperes a fellebbezésében az elsőfokú bíróságnak a Cs.T. igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő szakvéleményére alapított bérleti jog ellenértékét megállapító rendelkezését sérelmezte.

Az volt az álláspontja, hogy a bérleti jog ellenértékének meghatározásakor hangsúlyozottan értékelni kell az adott bérleti szerződés tartalmát, a bérleti szerződésben foglalt jogok és kötelezettségek határozzák meg ugyanis a bérleti jog, mint átruházható vagyoneértékű jogosultság tartalmát, ebből eredően a bérleti jog ellenértékét.

A felperesi érvelés a bérleti jog ellenértékét az átruházható vagyoni jogosultság ellenértékeként kezeli. E tekintetben valóban helytálló az a megállapítás, hogy a bérleti szerződés lényeges tartalmi elemei (a bérleti díj mértéke, a bérleti díj emelésének feltételeként kizárólag az inflációs változás kikötése, és a bérleti jog ellenértékének megtérítésére vonatkozó bérbeadási kötelezettség) meghatározó jelentőségűek a bérleti jog ellenértékének meghatározása szempontjából, és szükségessé teszik az adott szerződésre tekintettel az elszámolás egyediesítését.

Csakhogya perbeli esetben nem lehet figyelmen kívül hagyni azt a körülményt, hogy a bérleti jogviszony megszüntetését éppen az eredményezte, hogy részint a jogszabályi környezet változása, részint a piaci bérleti díj érvényesítésére irányuló bérbeadói üzletpolitika miatt a bérbeadó nem tartotta fenntarthatónak a kedvezőtlen szerződéses kondíciókkal kötött szerződéseket. A felperes ezért a bérleti jogának értékesítése esetén sem tudta volna érvényesíteni a szerződésből eredő kedvező szerződési kikötések értéknövelő hatását, amelyet adott esetben a szakértő szakvéleménye kiegészítésében a bérleti díj ellenértékén felüli, 30 %-os összegben határozott meg.

A felperes osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját, és maga sem tartotta rosszhiszeműnek az alperes magatartását, ezért nincs oka annak, hogy a bíróság az alperes által már nem alkalmazott szerződési konstrukció figyelembevételével állapítsa meg a bérleti jog ellenértékét.

A szakértő az alperes korábbi üzletpolitikáján túlmenően részletesen számba vette a bérleti jog ellenértékét befolyásoló (az utóbbi időszakban csökkentő) tényezőket (az üzletházak felé eltolódott kereskedelmi tevékenységet, a gazdasági válságot, a kínálati piacot, a magas bérleti díjakat, ...), összehasonlító adatokat közölt szakvéleményében, és indokát adta annak is, hogy milyen okból nem találta irányadónak a felperes által hivatkozott összehasonlító adatokat. A szakértő kiegészített szakvéleménye - ahogyan azt az elsőfokú bíróság is helyesen megállapította - aggálymentes volt, ezért arra az elsőfokú bíróság helytállóan alapította döntését.

A felperes a fellebbezésében nem hozott fel olyan új tény, vagy körülményt, amelyet az ítéletábra a javára értékelhetett volna, ezért az ítéletábra a bérleti jog ellenértékének felemelésére nem látott jogi lehetőséget.

A felperes, ha nem is az általa megjelölt okból, de részben alappal sérelmezte az elsőfokú bíróságnak a perköltség viselésére vonatkozó rendelkezését. A fellebbezésében a Pp. 24. § (2) bekezdés c.) pontja alapján kérte a pertárgy értékének a megállapítását, kiegészítő szabály alkalmazására nem volt szükség.

A Pp. 24. § (1) bekezdése kimondja, hogy a pertárgy értékének a megállapításánál a keresettel érvényesített követelés, vagy más jog értéke az irányadó. A Pp. 24. § (2) bekezdés c.) pontja csupán a bérleti, vagy haszonbérleti jogviszonyra vonatkozó perben rendeli számításba venni a pertárgy értékének a meghatározásához az egy évi bér, illetve haszonbér összegét. Bérleti és haszonbérleti jogviszonyra vonatkozó pernek azonban csak a jogviszony fennállására, vagy fenn nem állására vonatkozó igény, a jogviszony felmondásával kapcsolatos per, illetve a bérlet, vagy a haszonbérlet tárgyának visszaadásával kapcsolatos jogvita, továbbá minden olyan jogvita minősül, amely a jogviszonyból fakadó egyes kötelezettségeket érinti.

Az állandó bírói gyakorlat nem érti ebbe a körbe a bérleti díj vagy akár a bérleti jog ellenértékének megfizetésére irányuló igényt, amely esetben a követelés kifejezetten számszakilag nevesíthető.

A felperes a keresetlevelében maga is ennek figyelembevételével határozta meg a pertárgy értékét, amelyet az elsőfokú bíróság a perköltség számításánál irányadónak velt. Az elsőfokú bíróság azonban nem észlelte, hogy a felperes tévesen 51 750 000 Ft + ÁFA összegben határozta meg a pertárgy értéket, kétszeresen felszámolva az általános forgalmi adót, amelyet már az 51 750 000 Ft-os kereseti igény is tartalmazott.

A pertárgyértéke ezért helyesen 51 750 000 Ft volt, amely már az általános forgalmi adót tartalmazta.

Ez okból az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg a pernyertesség-pervesztesség arányát, és tévesen rendelkezett az elszámolható ügyvédi munkadíj mértékéről, és annak viseléséről.

Követve az elsőfokú bíróság perköltség számítási metodikáját az 51 750 000 Ft pertárgyértékű ügyben a felperes 4 775 000 Ft erejéig lett pernyertes, így a pernyertessége 9,2 %-os.

Az ítélet tábla a perköltség megállapítása során figyelembe vette a felperes által lerótt 900 000 Ft illeték 9,2 %-át, 82 800 Ft-ot, valamint a felperes által előlegezett 134 200 Ft szakértői díj 9,2 %-át, amely 12 328 Ft volt.

A teljes pertárgyérték figyelembevételével a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a.) és b.) pontja, valamint a rendelet 4/A. § (1) bekezdése alapján megállapítható ügyvédi munkadíj bruttó 2 190 625 Ft, amelyből az ítélet tábla az alperes tiszta pernyertessége (81,6 %) arányában 1 787 550 Ft ügyvédi munkadíjat vett figyelembe. Ezt csökkentette a felperes által előlegezett költségek felperes pernyertességére jutó hányadával, összesen 95 125 Ft-tal, így a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alapján a felek által előlegezett költségre, valamint a pervesztesség-pernyertesség arányára figyelemmel 1 692 422 Ft-ra leszállította a nagyobb részben pervesztés felperes által az alperes javára fizetendő perköltség összegét.

Mindezek alapján az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján részben, a perköltség vonatkozásában a fentiek szerint megváltoztatta, egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét - annak helyes indokai szerint - helybenhagyta.

Az alperesnek a másodfokú eljárásban költsége nem merült fel.

A felperes fellebbezése a per főtárgyát illetően nem vezetett eredményre, ezért a másodfokú eljárásban lerótt fellebbezési eljárási illetéket, és saját ügyvédi munkadíját maga viseli.

Debrecen, 2012. február hó 24. napján

Dr. Madarász Anna sk a tanács elnöke, Szilágyiné Dr. Karsai Andrea sk előadó bíró,
Cogoiné Dr. Boros Ágnes sk bíró

A kiadmány hitelül:

Kiadó