

Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Bíróság
10.G.21.138/2008/68. szám.

A Magyar Köztársaság nevében!

A Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Bíróság, dr. Szenthe Zsolt ügyvéd (felperesi képviselő címe) által képviselt **felperes** (felperes címe) felperesnek - dr. Rácz Andrea jogtanácsos által képviselt **alperes neve** (alperes címe) alperes ellen - hibás teljesítésből eredő kártérítés iránt indított perében meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A bíróság a felperes keresetét **elutasítja**.

A bíróság kötelezi **felperest**, hogy 15 napon belül fizessen meg az **alperesnek 2.268.901,- (kettőmillió-kettőszázhatvannyolcezer-kilencszázegy) Ft**-ot és ezen összeg után 2009. augusztus 1. napjától a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat 7%-al növelt összegével megegyező mértékű késedelmi kamatot.

A bíróság kötelezi **felperest**, hogy 15 napon belül fizessen meg az **alperesnek 100.000,- (egyszázezer) Ft** perköltséget.

A bíróság kötelezi a **felperest**, hogy az **államnak** felhívásra fizessen meg **136.134,- (egyszázharminchatezer-egyszázharmincnégy) Ft**-ot.

Egyebekben a bíróság az alperes viszontkeresetét **elutasítja**.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 nap alatt van helye fellebbezésnek, amelyet írásban, három példányban, a Debreceni Ítéltáblához címezve, a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Bíróságon kell benyújtani.

A bíróság tájékoztatja a feleket, hogy az ítéltábla előtti eljárásban a jogi képviselet kötelező. A jogi képviselő nélkül eljáró fél perbeli cselekménye hatálytalan, kivéve,

ha a fél pártfogó ügyvéd engedélyezése iránti kérelmet terjesztett elő, vagy a bíróság egyéb okból köteles elutasítani a kérelmet, vagy ha a törvény az adott perbeli cselekményre nézve a meghatalmazott útján történő eljárást kizárja.

Pártfogó ügyvéd kirendelése iránti kérelmet a fél lakóhelye, tartózkodási helye vagy munkahelye szerint illetékes Megyei Kormányhivatal Jogi Segítségnyújtó Szolgálatánál lehet előterjeszteni.

A bíróság tájékoztatja, ha a fellebbezés csak kamatfizetésre, a perköltség viselésére vagy összegére, illetve a meg nem fizetett illeték, vagy az állam által előlegezett költség megfizetésére vonatkozik, továbbá a fellebbezés csak az előzetes végrehajthatósággal, a teljesítési határidővel, vagy a részletfizetés engedélyezésével kapcsolatos, ha a fellebbezés csak az ítélet indokolása ellen irányul, a másodfokú bíróság a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálhatja el, a felek azonban a fentebb felsorolt esetekben tárgyalás tartását kérhetik, illetve a fellebbezési határidő lejárata előtt előterjesztett közös kérelmük alapján a fellebbezés tárgyaláson kívüli elbírálása kérhető.

I n d o k o l á s :

A **ingatlan címe 1** számú nem lakás céljára szolgáló helyiségből kialakított üzlethelyiség és pince az alperes tulajdonát képezi. A társasház építéskor a talajvíz elleni szigetelését hibásan készítették el, ami kezdetektől fogva problémát okozott, a víz rendszeresen betört a pincébe.

Az üzlethelyiség és a pince előző bérlője, a **cég neve 1** volt, aki bérleti jogát leányvállalatára a felperesre engedményezte. Ez alapján 2000. június 29-én a felperes és az alperes között bérleti szerződés jött létre, mind az üzlethelyiség, mind a pince vonatkozásában, a bérlet időtartama 2000. augusztus 1-től - 2005. július 31-ig terjedt. A szerződésben a helyiségre vonatkozó birtokbaadási eljárástól eltekintettek, mivel a bérleti szerződés az előző bérlő bérleti jogának átruházásán alapult.

A bérleti jogviszony ideje alatt a **cég neve 1** a volt kazánház helyiségben egy szivattyúzó aknát alakított ki és ebből az aknából víztelenítették a pincét a szivattyú segítségével. Úszószivattyús automata szivattyú működött, amely automatikusan kapcsolt ki, be a víz állásától függően.

A pince rendszeres beázásával a felperes maga is tisztában volt, az árut ezért a pincében raklapon tárolta.

A felperes dolgozói a szivattyú működését napi szinten nem ellenőrizték le, és éjszakánként a boltot áramtalanították, ebből kifolyólag a szivattyú az éjszaka folyamán nem működött. Másrészt pedig a lift annak áramtalanításakor a pinceszintre száll le, ezért amennyiben az aknában víz volt, úgy a lift maga is vízben állt.

A bérleti szerződés lejártát megelőzően az alperes tájékoztatta a felperest, hogy a közgyűlés Z-24/2005. (III.31.) határozata alapján 10 évi időtartamra kívánják bérbe adni a helyiséget. A bérleti jog nettó ellenértékét mind az üzlet, mind a pincehelyiségben 20.000-20.000,- Ft/m²/év/ÁFA összegben kívánják meghatározni.

A felperes jelezte szándékát, hogy további 10 évre bérbe kívánja venni a bérleményt, kérte azonban, hogy a bérleti díj meghatározásakor vegyék figyelembe, hogy a bérelt épület állapotára figyelemmel, mind a pinceraktár, mind az üzlethelyiség komolyabb helyreállítási munkálatokra szorul, melyek a költsége a bérbeadó kötelessége (3/A/7. sorszám).

A bérleti szerződés lejártá és az újabb bérleti szerződés megkötését megelőzően többször is volt vízbetörés, így 2005. április 28-án a pinceraktárt a talajvíz elöntötte, 2005. május 25-én is víz állt a liftaknában (13/F/5). De ezt megelőzően 2005. május 10-én is megállapították, hogy a liftaknában víz áll (6. számú irat, bérleményellenőrzési jegyzőkönyv).

Miután a felperes jelezte, hogy bérleményt a továbbiakban is bérbe kívánja venni, kérte azonban a bérleti díj megállapításakor vegyék figyelembe a bérleményi, így a pincehelyiség állapotát, ezért az alperes a helyiséget a megbízásából üzemeltető **cég neve 2-t** nyilatkozatra hívta fel. A **cég neve 2.** az alábbiakról tájékoztatta az alperest:

„Megjegyezzük, hogy az épület pincéjét a megépítése óta rendszeresen elöntötte a víz, mert a talajvíz elleni szigetelést nem sikerült megoldani.

A pincében elhelyezett szenes kazán helyiségek körülbelül 3 m mélyre volt süllyesztve és egy nagy űrtartalmú szivattyúzó zsombból automata kapcsoló szivattyúval folyamatosan szivattyúzták a vizet annak érdekében, hogy a pincehelyiségeket ne öntse el a víz évtizedeken keresztül. Az üzlet kialakításakor a pincerész felújításakor a kazánházi süllyesztéket padlószintig feltöltötték, és egy kisméretű zsompot készítettek, egy kis teljesítményű búvárszivattyúval. Ez nem képes a nagyobb mennyiségű vízbetörést kár nélkül átemelni, működése is bizonytalan. Az elmúlt években több alkalommal jelezte az üzlet, hogy víz jelent meg a pincében, de kárigénnyel nem lépett fel.

Véleményünk szerint a pincehelyiségekbe a csapadékvíz, illetve a talajvíz esetenkénti betörését műszaki intézkedéssel gazdaságosan megoldani nem lehet.

*A városi csatornahálózat avultsága, hibája miatt rendszeresen leáll, az egyesített rendszer lévén nagy esőzéskor a talajszintig visszaduzzad, illetőleg telítődik a csővezeték hálózat, amely a csatorna illesztési hibáinál a víz a pincébe bejut. Az esőzés alkalmával a víz kiemelését végző tűzoltók a **utca neve 1** utcában nem találtak olyan csatornatisztító aknát, amely ne lett volna tele, így nem tudták a vizet hová szivattyúzni.*

Hasonló esetekben panaszt tettünk a csatornaszolgáltatónál, amely azzal hátrította el a felelősségét, hogy a jogszabály előírja, hogy a térszint alatti helyiségek csatorna bekötéseinél a kilépési pontokban szennyvíz visszacsapó szelepeket kell beépíteni, a visszaduzzadás megakadályozása érdekében.

Véleményünk szerint nem jelente megoldást az igen jelentős költségű visszacsapó szelepek beépítése, mert a hibás külső csatornahálózat következtében a tönkrement szigetelésű pincefalon keresztül folya be a víz.

A társasháztól nem követelhető, hogy a végezze el a hibásan megépített és ilyen módon eladott épület pincéjének utólagos szigetelését.

*Hibaelhárító intézkedésként elvégeztetjük a társasház költségére, egy darab **utca neve 1** út felőli oldalon lévő feltehetőleg tönkrement csapadékvíz levezetőcsatorna átalakítását, kiváltását, kiköpetését a járdaburkolatra, mert lehet hogy a földalatti törése, dugulása következtében ebből is csapadékvíz jut a pincébe. Elvégeztetjük továbbá a salakkidobó és szénleöntő aknák sérült betonperemeinek javítását, annak megakadályozására, hogy a járda és útburkolatról a víz ne folyhasson le a pincébe, de megjegyezzük, hogy a fő problémát nem ez okozza.*

*Mivel a pince gazdaságosan nem tehető vízbetörés-mentessé javasoljuk a raktárnak használt pincehelyiségek használatának korlátozását az adottságainak megfelelő mértékre, ezzel együtt a bérleti díjának arányos csökkentésével. Megjegyezzük, hogy a pince feltöltését vízgyűjtő rendszerének kialakítását a bérlő jogelődje a **cég neve 1** végezte saját költségén.*

A további vízbetörések kárának csökkentése érdekében a pincében tárolt árukat legalább 30 cm magas lábakon álló állványokra kellene elhelyezni. Javasoljuk a víztelenítő szivattyúzó zsomp ürtartalmának megnövelését, legalább 1 m³-re és nagyobb teljesítményű úszókapcsolós automatikus működésű szivattyú beépítését.

A fenti korlátozások miatt javasoljuk az érintett pince bérleti díjának 50 %-kal történő mérséklését a műszaki hiányosságok miatti korlátozott használhatóság indokával.

A társasházat terhelő javításokat 30 napon belül elvégeztetjük.

Javasoljuk, hogy a víztelenítő rendszer átalakítását - mivel azt a bérlő jogelődje létesítette - végezze el a bérlő és azt folyamatosan üzemeltesse a bérleti díj mérséklése ellenében".

Az alperes ezen tájékoztatás után 2005. július 29-én megkötötte a helyiségbérleti szerződést a felperessel, az üzlethelyiség díját 20.000,- Ft/m²/év/ÁFÁ-ban határozták meg, míg a pincehelyiségre vonatkozóan az eredeti ajánlattól eltérően 20.000,- Ft

helyett, 6.222,- Ft/m²/év/ÁFA összegben. A szerződés 2005. augusztus 1-től - 2015. július 31-ig határozott időre szól.

A bérlő 12.400.000,- Ft + ÁFA összegért vásárolta meg az üzlet bérleti jogát, 10 évre az önkormányzattól. A bérleti szerződés hatályba lépésének feltétele a bérleti jog ellenértékének a megfizetése volt. A felek a szerződésben kikötötték, hogy a bérleti jog ellenértékének időarányos visszafizetésére csak akkor kerül sor, ha a bérbeadó a 10 év lejárta előtt jogellenesen szünteti meg a bérleti szerződést.

A felek kikötötték, hogy a bérleti jog értékesítése esetén a bérbeadót elővásárlási jog illeti meg.

A szerződés 3./ pontjában kikötötték, a bérlőt terheli a működéssel és a jó karbantartással kapcsolatos összes kötelezettség. A bérlő vállalja, hogy ezen kötelezettségének rendszeresen, időben eleget tesz. A bérlő tudomásul veszi, hogy a bérelt helyiség karbantartására, felújítására vonatkozóan a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben foglaltak az irányadók.

7./ pont: a bérbeadó felhívja a bérlő figyelmét, hogy a bérleményre újra előállítási értéken vagyonbiztosítást kell kötnie. Amennyiben a bérlő ezt még sem teszi meg úgy a helyiségben esetlegesen előforduló mindennemű káresemény anyagi következménye a bérlőt terheli. A bérbeadóval szemben semmilyen kártérítési igényel nem léphet fel.

A szerződés aláírását követően 2005. augusztus 24-én kelt levelében az alperes tájékoztatta a felperest, hogy a beázás megszüntetése érdekében elvégeztették a tönkrement csapadékvíz levezetőcsatorna átalakítását, kiváltását, kikötését a járdaburkolatra, mert feltehetően annak földalatti törése, dugulása következtében csapadékvíz juthatott a pincébe. Ezzel egyidejűleg megrendelték a salakkidobó és szénleöntő aknák sérült beton peremeinek kijavítását, annak megakadályozására, hogy a járda és útburkolattól a víz ne folyhasson le a pincébe. Tájékoztatta, hogy folyamatban van a jelenleginél lényegesen nagyobb teljesítményű úszókapcsolós automatikus működésű szivattyú beépítésének előkészítése, a víztelenítő szivattyúzó zsomp űrtartalmának megnövelése mellett.

Felhívta a felperes figyelmét, hogy a pinceraktár esetében az azzal kapcsolatban felmerült problémák miatt annak korlátozott használhatóságát figyelembe véve határozták meg a bérleti díjat 6.222,- Ft/m²/év/ÁFA mértékben.

A szerződés megkötése után több alkalommal is észleltek vizet a vízaknában, így 2005. október 6-án, majd 2005. november 15-én, 2005. december 28-án, 2006. március 20-án, 2006. június 19-én, 2006. július 3-án.

Egyéb hibák is jelentkeztek az ingatlannál, a 2005. december 29-én a szennyvíz a lefolyókból visszaömlött, elárasztotta a pincét. 2006. április 18-án az zuhanyzóban a mennyezetten csőtörés volt és leszakadt a vakolat. A csőtörést az üzemeltető javította, majd a vakolatot hónapok múlva helyreállította.

2006. április 20-án a felperes bejelentette a **cég neve 2.** felé, hogy többször vízben áll a teherlift aknája, és a lift szerkezeti elemei sokszor víz alá kerülnek, amelytől a felvonó alkatrészei korhadnak és a lift teljes mértékben balesetveszélyessé vált. Arra hivatkoztak, hogy a felvonó szerkezetének megromlásából eredő kijavítási kötelezettség a bérbeadót terheli. Továbbá az volt az álláspontjuk, hogy a lift az épület központi berendezésének minősül. Felszólította a **cég neve 2-t**, hogy a pince szigetelését, valamint a felvonó felújítását és balesetmentessé tételét záros határidőn belül valósítsák meg.

Válaszlevelében a **cég neve 2.** tájékoztatta a felperest, hogy a felvonó központi berendezésnek nem minősül, ezért annak karbantartása, biztonságos üzemeltetése a bérlő feladatkörébe tartozik. A bérleménybe keletkező egyéb hibák elhárítását pedig elvégezték és ezután sem zárkoznak el ez elől.

Felhívta ismételten a figyelmet, hogy a pince korlátozott használhatósága miatt annak bérleti díját javaslatukra a bérbeadó a piaci bérleti díj alatt állapította meg. Felhívta a figyelmet, hogy a beépített merülő szivattyú állandó üzemképes állapotban tartásával a vízelöntés veszélye minimálisra csökkenthető.

A karbantartást végző **cég neve 3** ellenőre tanú 2 2006. július 3-án megállapította, hogy a felvonó süllyesztékében víz van, többszöri kérésre nem lett eltávolítva, a lift használata így balesetveszélyes, ezért a berendezést leállította. Hat hónap múlva újból vizsgálat szükséges.

2006. június 19-i levelében a felperes az áprilisi csőtörésre hivatkozással - mivel a problémát már az alperes teljesítési segédje a **cég neve 2** elhárította - kérte az ezzel összefüggésben jelentkező vakolási munka elvégzését. Ez később megtörtént.

A bérlemény ellenőrzésekor, 2006. november 17-én jelezte a felperes a **cég neve 2** ellenőrének, hogy az **cég neve 4** a liftet leállította.

2007. januártól a felperes az üzletet nem működtette.

2007. május 11-én kelt, az alpereshez május 16-án érkezett ügyvédi felszólító levelében felszólította az alperest, hogy a bérleményt, 15 napon belül rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozza. Konkrétan azonban nem jelölte meg, hogy ez alatt mit ért. Hivatkozott két szakértői véleményre, amelyet a felperes készített el,

ezeket a szakértői véleményeket azonban csak később 2007. május 22. és 2007. június 11-én adta át az alperesnek.

Az alperes ezeket a szakvéleményeket megküldte a **cég neve 2**-nek véleményezésre. 2007. június 21-én kelt levelében azonban a felperes a bérleményt azonnali hatállyal felmondta, és vállalta, hogy 2007. június 30-ig azt kiürítve az alperes rendelkezésére bocsátja. 2007. augusztus 11-én kelt jegyzőkönyv tanúsága szerint azonban az átadás-átvétel a bérlemény kiürítésének hiánya miatt nem történt meg, végül az alperes 2007. augusztus 30-án vette vissza a bérleményt.

A felmondáskor a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban volt. Az üzlethelyiségben fennálló hiányosságok felújítással, karbantartással helyreállíthatók voltak, ezek a hibák azonban csak korlátozták, de nem tették alkalmatlanná a rendeltetésszerű használatot. A lift esetében, a víznek az aknából való kiszivattyúzását követően a felperesnek lehetősége lett volna annak újbóli üzembeállítására a bérlő érdekkörébe eső javításokat követően.

Az önkormányzat 2007. június 29-én kelt levelében tájékoztatta a felperest, hogy az azonnali hatályú felmondást nem fogadja el, az volt az alperesi álláspont, hogy az üzlethelyiség a pincével együtt rendeltetésszerű használatra alkalmas az alábbiak szerint:

„A bérlemény földszinti része (üzletter) - a bérlőt terhelő aktuális karbantartási munkáktól eltekintve - a rendeltetésszerű használatra alkalmas.

*A pincehelyiségben korábban több alkalommal volt csapadékvíz betörés, mivel rendkívül nagy hirtelen lezúduló, felhőszakadászerű esőzés alkalmával a városi csatorna nem tudta elnyelni az esővizet, így az visszaduzzadt a csatornából. A csurgalékvíz eltávolítására, 2005. októberében új automatikus működésű búvárszivattyút telepítettünk, amelytől kezdve ismereteink szerint a pinceraktár padozatán víz nem állt meg, a helyszíni szemle időpontjában is teljesen száraz volt. A **utca neve 2** csatornarendszer ez évben elvégzett felújításával, cseréjével pedig valószínűleg teljesen meg fog szűnni ez a probléma.*

A pince falazata ettől függetlenül - az épület szigetelésének hiányából adódóan - mindig is nedves volt, de a bérleti díj ennek megfelelően került megállapításra. A pince műszaki állapota a bérleti szerződés fennállása óta nem rosszabbodott. Bár a kft. a bérlőt terhelő karbantartási munkákat nem végzett, sem vakolat javítást, sem meszelést, mely helyiségek műszaki és esztétikai állapotát javította volna.

*A pincét és a földszinti üzletteret összekötő teherfelvonót a szakértői vélemény szerint az **cég neve 4** tűzszakértője 2006. július hónapban leállította, mert a süllyesztékben víz volt, de erről készült szakértői vizsgálati adatlapot a kft. csak 2007. június 7-én jutatta el hozzánk. Ezt követően a felvonó újbóli üzembeállítása érdekében - a **cég neve 5** megbíztuk a felvonó műszaki felülvizsgálatával, illetve javaslatot kértünk az újbóli üzembe állításra. A süllyeszték víztelenítésére a **cég neve 5** egy merülő*

szivattyút javasolt beépíteni, szivattyúzó zsomp létesítésével, amely automatikus üzemmódban folyamatosan megoldaná a süllyeszték víztelenítését. Az esetleges felvonó hibák kijavításával a felvonó a víztelenítéssel üzemeltethető lesz.

A helyiségre vonatkozó bérleti szerződés 3./ pontja értelmében a bérlőt terheli a bérlemény működésével, és a jó karbantartással kapcsolatos összes kötelezettség. Ennek megfelelően a felvonó karbantartása is az önök feladata, a bérleti jogviszony időtartama alatt. A teherfelvonó nem központi berendezés, mert a bérleményen belül van, és kizárólag a bérleményt szolgálja ki.

Önök az üzlethelyiség kiürítését megelőzően nem egyeztettek az önkormányzattal a bérlemény rendeltetésszerű használatának kérdésében. Ahogy a bérbeadót terhelő javításokat eddig is elvégeztük, úgy a jogszerű bérbeadói magatartásnak megfelelően ez esetben is együttműködtünk volna a felmerülő problémák megoldásában, eleget téve a bérbeadót terhelő kötelezettségeknek. Majd kiürítést követően - jóval később - jelezték, hogy az üzlet üzemeltetését a helyiség állítólagos rendeltetésszerű használatra alkalmatlansága miatt szüntették meg. A megjelölt hibák vonatkozásában - mint az ön előtt is ismeretes - helyszíni szemlét tartottunk a bérleményben, ahol olyan üzemelést gátló hiányosságot nem tapasztaltunk, amely indokolta volna az üzlethelyiség azonnali bezárását. A felvonó víztelenítése iránt a szükséges intézkedéseket megtettem."

A felperes 2007. augusztus 30-ig bérelte a per tárgyát képező helyiséget.

2007. szeptember-október hónapban az alperes előkészületeket tett az ingatlan további hasznosítására, melynek keretében vezetői döntés született arról, hogy az ingatlan további hasznosítására bérlet útján kerül sor, valamint arról, hogy az ingatlanon milyen munkákat kell elvégezni a hasznosítás érdekében.

2007. október 3-án az **cég neve 4** részéről **személy 1** megvizsgálta a felvonót, (49/A/1.), amikor több megállapítást is tett. Az ő álláspontja is az volt, hogy a süllyeszték vízszigetelését el kell végezni azonban ezt nem tette feltételévé a felvonó újraindításának. Két feltételt szabott csak: a felvonó könyv pótlását és az olajsínt pótlását.

A lift újraindítását megelőzően többféle munkát végeztetett el az alperes, egyrésztől kialakította az összefolyó aknát vízzáró betonból, búvárszivattyút helyezett el billenő kapcsolóval, lefolyóvezetéket alakított ki a meglévő vízvezetékre rákötéssel, a vizsgálati üzemkapcsolót cserélte, motorkontaktorok cseréjére került sor, egy pár biztonsági fotocellát helyezett el, fülkei kulcsos kapcsoló cseréjét végezte el, süllyesztékben a kihajtható támla érintkezőjét cserélte, beállította az aknaajtót. A fülke és a fülkeváz rozsdátlanítását, alap- és fedőmázolását végezte el. A fülkében a PVC-ét kopásálló PVC-re cserélte. Fónikus kapcsolatot épített ki a fülke és az ügyeleti hely között a szünetmentes áramforrás beépítésével, pótolta a felvonó

könyvet, elvégeztette az érintésvédelmi mérést és fénycső cseréjére került sor, gyújtópatron, gumiszőnyeg került elhelyezésre, valamint kábelt használt a javítás során.

Az önkormányzat 2007. október 18-án elkészítette az ingatlan bérbeadására vonatkozó bizottsági előterjesztést, melyet az illetékes bizottság a Z-90/2007. (XI.26.) VFB. határozatával hagyott jóvá és döntött az ingatlan bérbeadásáról. A pályázati kiírás 2007. december 15-én jelent meg az **újság neve 1-ben**. A pályázat benyújtási határidő 2008. január 23. volt. Egy darab ajánlat érkezett - az eljárás a piaci ár alatt rendkívül alacsony bérleti díj okán eredménytelen lett a Z-11/2008. (II.18.) VFB. határozat értelmében.

Ugyanezen a bizottsági ülésen Z-12/2008. (II.18.) VFB. határozattal született ismételten döntés a bérbeadásról. A pályázati kiírás 2008. február 21-én jelent meg az **újság neve 1-ben**. A pályázat benyújtási határideje 2008. március 10-e volt. Nem érkezett ajánlat, így az eljárás eredménytelen lett.

Ezt a követően a pályázati kiírást az önkormányzat változatlan tartalommal ismételten közzétette. A pályázati kiírás 2008. március 22-én jelent meg az **újság neve 1**. A pályázat benyújtási határidő 2008. április 14-én. Egy darab ajánlat érkezett, az eljárás a piaci ár alatti rendkívül alacsony bérleti díj okán eredménytelen lett a Z-20/2008. (IV.21.) VFB. határozat értelmében.

Ezt követően a pályázati kiírást az önkormányzat változatlan tartalommal ismételten közzétette. A pályázati kiírás 2008. április 26-án jelent meg az **újság neve 1**. A pályázat benyújtási határidő 2008. május 19. Nem érkezett ajánlat, így az eljárás eredménytelen volt.

Ezt követően a pályázati kiírást az önkormányzat változatlan tartalommal ismételten közzétette. A pályázati kiírás 2008. május 31-én jelent meg az **újság neve 1**. A benyújtási határidő 2008. június 17-e volt. Három darab ajánlat érkezett. A Városfejlesztési Bizottság Z-37/2008. (VI.27.) számú határozatában egy ajánlatot elfogadott, mely alapján 2008. július 15-től bérleti szerződést kötött az új bérlővel.

A bérlő kizárólagosan az üzlethelyiséget vette bérbe 2008. július 15-től - 2018. július 14-ig szóló időre, havi 400.000,- Ft/hó+ÁFA bérleti díj ellenében.

2008. október 14-én a pincehelyiségből 60 m² ingatlanrész bérleti szerződéssel hasznosításra került, a bérleti díj 25.000,- Ft + ÁFA/hó összegben került meghatározásra. A bérleti szerződést 2008. október 15-től határozatlan időre kötötték.

A felperes keresetében 10.023.333,- Ft és ezen összeg után 2007. június 23-tól a Ptk. 301/A. §-a szerinti késedelmi kamat és a perköltség megfizetésére kérte kötelezni az alperest. A felperesi álláspont szerint a bérlemény felmondásakor az rendeltetésre alkalmatlan állapotban volt, amelyet a keresetlevélhez csatolt szakvélemények is tanúsítanak. A felperesi álláspont szerint, mivel a **cég neve 2.** határidőre a hiba kijavítását nem vállalta, továbbá a rendeltetészerű használatra alkalmatlan állapot hosszú idő óta állt fenn, így a felperest megillette az azonnali hatályú felmondási jog, mint szavatossági igény. Az azonnali hatályú felmondásra tekintettel a felperes szerint a bérleti jog ellenértékének időarányos része a felperes részére visszajár.

Másodlagos kereseti jogcímét a Ptk. 310. §-ban határozta meg. Vagyilagosan pedig a Ptk. 361. § (1) bekezdésére hivatkozott.

A felperes a tárgyalás berekesztését megelőzően keresetét az alábbiak szerint egészítette ki: hivatkozott arra, hogy az alperes általános szerződési formát használt, amelynek során tisztességtelen szerződési feltételt alkalmazott, amely érvénytelenségi ok.

Hivatkozott továbbá arra, hogy az a szerződési kikötés, amely a bérleti jog ellenértékére vonatkozóan úgy szól, hogy kizárólag abban az esetben jár vissza, ha a bérleti jogviszony a bérbeadónak felróható okból szűnik meg, ez a jó erkölcsbe ütközik, ezért semmis.

Hivatkozott továbbá a feltűnő értékaránytalanságra, mint a viszontkeresettel szemben előterjesztett beszámítási kifogásának jogcímére. Álláspontja szerint a bérleti jog ellenértékének összege feltűnően értékaránytalan.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint a bérlemény rendeltetésre alkalmas állapotban volt, kifogásolta, hogy a felperes levelében konkrétan nem jelölte meg, a felmondás alapjául szolgáló hibát, a hiba keletkezésének időpontját és helyét, a hiba bejelentésének időpontját, azonnali beavatkozást igényel-e, a nem azonnali beavatkozást igénylő hiba esetén a kijavítás határidejét. Hivatkozott arra az alperes, hogy az 1993. évi LXXVIII. törvény 11. § (4) bekezdése alapján a bérlőt az azonnali felmondás joga nem illeti meg.

Hivatkozott továbbá a Ptk. 305/A. § (1) bekezdésében foglaltakra, amely kimondja, ha a jogosult a hibát a szerződéskötés időpontjában ismerte vagy ismernie kellett, a kötelezett mentesül a szavatossági felelősség alól.

Hivatkozott arra, hogy a felperes ismerte korábban az ingatlant, hiszen ő volt bérlője 2000 évtől kezdődően, így ismerte a bérleménynek, az épület szigeteléséből, valamint

a városi csatornázási rendszer hiányosságából eredő hibáit, ennek ismeretében kötötte meg a bérleti szerződést.

Felhívta a figyelmet, hogy a városi csatornarendszer hibájából eredő problémák a **utca neve 2** 2007. évi átépítésével a csatornavezetékek kicserélésével gyakorlatilag a felmondást megelőzően 2007. év nyarára megszűntek.

A felvonó vonatkozásában továbbra is az volt az álláspontja, hogy az nem minősül központi berendezésnek. Minden olyan esetben amelyben a bérbeadó kötelezettsége a hiba kijavítása annak bejelentését követően a **cég neve 2.** azt elvégezte.

A felperes esetleges jogcíme vonatkozásában az alperes hangsúlyozta, hogy a bérleti szerződésben két fajta jogviszonyról rendelkeztek, egyrészt a bérleti jog átruházásáról, valamint a bérletről. Így külön határozták meg a bérleti jog ellenértékét, valamint a bérleti díjakat. A bérleti jog átadásával kapcsolatos kötelezettségének pedig az alperes eleget tett.

A Ptk. 310. §-a vonatkozásában arra hivatkozott, hogy kárt nem okozott, mivel a felperes volt az aki jogellenesen felmondott. Hivatkozott a felek közötti szerződés kikötésre, amely kimondja, hogy a bérleti jog időarányos ellenértékének visszafizetését kizárólag abban az esetben tették lehetővé, ha a bérleti szerződés a bérbeadó jogellenes felmondása esetén szűnik meg.

A jogalap nélküli gazdagodás elutasítását két okból kérte, egyrészt mert a szubszidiárius jellegéből adódóan nem alkalmazható jelen jogviszonyra, másrészt pedig gazdagodás az alperesnél nem következett be, hiszen a felperes jogellenes magatartása következtében jelentős összegű bérleti díj bevételtől esett el az alperes.

Az alperes viszontkeresetet terjesztett elő a felperessel szemben, melyben kérte, hogy a bíróság kötelezze a felperest 2007. augusztus 31. és 2008. július 15-e közötti időszakra a jogellenes felmondás következtében kieső bérleti díj kártérítés jogcímén történő megfizetésére, **11.581.487,- Ft**-os összegben, amely az alábbi tételekből tevődik össze.

2007. augusztus 31. - 2008.07.15-ig 10,5 hónapig a helyiség üresen állt, erre az időre a kiesett bérleti díj összege a **felperes** által fizetett bérleti díjjal számolva (üzlethelyiség 778.596,- Ft/hó/+ÁFA, pince 103.803,- Ft/hó/+ÁFA, összesen: 882.399,- Ft/hó/+ÁFA) 10,5 óra (882.399,- Ft x 10,5 = 9.265.190,- Ft/+ÁFA, azaz 11.581.487,- Ft).

Alperes viszontkereseti kérelmében kérte ezen felül 2008. július 15-től a jogellenes felmondás következtében kieső pince bérleti díjának kártérítés jogcímén történő megfizetését, mely 2010. szeptember 31-ig 103.803,- Ft/hó/+ÁFA összeggel számolva 3.438.475,- Ft. Később annyiban pontosította a viszontkeresetét, mivel a pince egy részét 60 m²-t 2008. október 15-től bérlet útján hasznosítani tudott, ezért 2008. július 15. és 2008. október 15. közötti időszakra (3 hónap) 186 m² után 558,08 Ft/m²+ÁFA, azaz 103.803,- Ft/hó/+ÁFA, összesen: 389.261,- Ft, a 2008. október 16-tól - 2010. szeptember 30. időszakra (23,5 hónap 126 m² után 558,08 Ft/m²+ÁFA, azaz 70.319,- Ft/hó+ÁFA, összesen: 2.065.621,- Ft), együttesen a 2008. július 15-től - 2010. szeptember 30. közötti időszakra mindösszesen: **2.454.882,- Ft** megfizetésére kérte kötelezni kártérítés jogcímén.

Továbbá a lift működőképessé tétele vonatkozásában az alperesnél felmerült kár megfizetésére kérte kötelezni, melynek összegét **632.532,- Ft**-ban határozott meg. Kártérítési jogcímét ezen tétel vonatkozásában a Lakástörvény 13. és 17. §-ában, valamint a bérleti szerződés 3./ pontjában foglaltakra alapította. Álláspontja szerint a felperes karbantartási kötelezettségének nem tett eleget, ezért merült fel a kár az alperesnél.

Mindhárom tétel vonatkozásában a késedelembe esés időpontjától a Ptk. 301/A. § alapján késedelmi kamat fizetésére kérte kötelezni a felperest.

Felperes keresete az alábbiak szerint alaptalan, míg alperes viszontkeresete részben az alábbiak szerint alapos.

A bíróság felek nyilatkozatai, a perben becsatolt iratok **tanú 10**, tanú 1, tanú 2, **tanú 11**, tanú 3, tanú 9, tanú 7, **tanú 12**, tanú 4, tanú 5, dr. tanú 6, tanú 8 tanúk vallomása, **szakértő 2** és szakértő igazságügyi szakértő szakvéleménye alapján hozta meg ítéletét.

Az alperes azt állította, hogy a bérleti díj csökkentésére a pincehelyiség vonatkozásában azért került sor, mivel a felperes tudott arról, hogy a pince nedvesedik, időszakonként vízbetörések vannak a pince szigetelésének hiánya miatt, így korlátozott használhatóság miatt csökkent mértékű bérleti díjban állapodtak meg. A felperes ezt vitatta, álláspontja szerint ő gazdasági alapon vitatta a bérleti díj mértékét és emiatt került csökkentésre, nem a korlátozott használhatóság miatt.

A bíróság az alperesi állítást találta bizonyítottnak. Egyrésről a felperes által 2005. május 27-én írt (3/A/7) levelében kifejezetten a bérlemény állapotára való hivatkozással kéri a bérleti díj mérséklését, de közvetett bizonyítékként ezt támasztja alá az is, hogy ebben a kérdéskörben kereste meg az alperes a **cég neve 2**-t, aki maga

is javasolta a bérleti díj csökkentését a korlátozott használhatóság miatt, de ezt erősítette meg tanú 6 és tanú 8 az alperes alkalmazottai, akik **tanú 12** a felperes képviselőjével tárgyaltak. Ezzel ellentétes nyilatkozatot tett azonban **tanú 12**. A bíróság azonban a bizonyítékok összességét értékelve az alperesi állítást találta bizonyítottnak.

A bíróság bizonyítottnak találta, hogy a felperes tudott a bérlemény állapotáról, a pince vizesedéséről, arról hogy a pincébe a vízbetörésekkor a liftaknában víz jelenik meg, figyelemmel arra, hogy a becsatolt iratok tanúsága szerint 2005. év első felében legalább három alkalommal volt víz a liftaknában:

2005. április 28-án a pinceraktárt a talajvíz elöntötte, 2005. május 25-én is víz állt a liftaknában (13/F/5). De ezt megelőzően 2005. május 10-én is megállapították, hogy a liftaknában víz áll (6. számú irat, bérleményellenőrzési jegyzőkönyv).

Mindezekből vontta le a bíróság azt a következtetést, hogy a felperes tudott a vizesedésről, illetőleg tudnia kellett arról, hogy csapadékos időszak esetén vízbetörés jelentkezhet magában a pincében, de víz jelenhet meg a liftaknában, azaz a víz megjelenése az időjárás függvénye.

A felperes ennek ismeretében és tudatában kötötte meg a szerződést.

A bíróság megállapította azt is, hogy nem minden vízbetörésnél jelentett hibát az alperes megbízottja a **cég neve 2.** felé, csak olyan esetekben amikor a vízbetörés a szennyvíz csőtörés miatt következett be, illetőleg a jogviszony vége felé a lift működése kapcsán. Ebből is levonható az a következtetés, hogy a felperes tisztában volt a bérlemény állapotával, maga sem kívánt ezzel kapcsolatban korábban igényt érvényesíteni az alperessel szemben.

2006. április 20-án kelt levelében szólítja fel először a felperes az alperest a kijavításra, a felszólítása azonban általános jellegű, konkrét hibát nem jelölt meg. A bíróság egyetért abban az alperessel, hogy több ponton is hiányos a felszólítása a felperesnek, nem jelöli meg, hogy mikor, milyen hiba keletkezett, annak kijavítását azonnal vagy a felújítással a későbbiek során kéri. Levelében a pince szigetelésének a visszaállítást kéri a felperes, amelyről a felperesnek nagyon jól kellett tudnia, hogy nincs, hiszen ennek tudatában, birtokában kötötte meg a szerződést. Továbbá a felvonó felújítását és balesetmentessé tételét kéri, de nem határozta meg konkrétan, hogy mi a felvonó működést gátló hibája, ami miatt az felújításra szorulna. Mivel ilyen általános jellegű a felperes levele az alperes válasza is ugyanilyen, azaz általános jelleggel hívja fel a felperes figyelmét arra, hogy a hibának, pinceszigetelés hiányának ismeretében kötötte meg a szerződést, továbbá hogy nem minősül a lift központi elemnek, így annak felújítása nem az alperes érdekkörébe esik.

Megállapította azt is a bíróság, hogy minden olyan esetben amikor a konkrét bejelentést tett a felperes, az alperes a hibákat kijavította.

A bíróság a boltot üzemeltető és ott dolgozó tanúk vallomásából megállapította, hogy a dolgozók napi szinten a szivattyú működését nem ellenőrizték. Ebből kifolyólag ma már utólag nem állapítható meg egyértelműen, hogy amikor víz jelentkezett a liftaknában, ennek mi az oka, az-e hogy olyan mennyiségű volt a vízbetörés amit már a szivattyú nem tudott megfelelő teljesítménnyel kiszivattyúzni, vagy azért mert éppen meghibásodott és nem működött, vagy az éjszakai áramtalanítás miatt nem tudott működni a szivattyú és ez volt a víz megjelenésének az oka. Ha a felperes ezeket az eseteket konkrétan - és nem általános jelleggel utólag - jelzi az alperes irányába azok felmerülésekor, akkor közös helyszíni ellenőrzéssel a felek az okot fel tudták volna tárni, utólag azonban ez már nem lehetséges és ezt a bíróság a felperes terhére értékelte.

Mivel a felperes a hibát korábbról ismerte és a korlátozott használhatóság miatt kötöttek a pincehelyiség vonatkozásában csökkentett bérleti díjra vonatkozóan szerződést, így a felperesnek tudnia kellett, hogy a lift használatához szükséges, hogy a vízbetörések alkalmával a vizet a liftaknából kiszivattyúzza. Azt, hogy a felperes melyik formáját választja ez már a felperes döntési kompetenciájába tartozott, időszakonként tűzoltósággal szivattyúztatja ki a vizet, vagy maga alkalmaz búvárszivattyút alkalmanként vagy úszókapcsolós búvárszivattyút víztelenítő zsomp kialakításával együtt alkalmazva oldja meg a problémát.

A bíróság tanúkat hallgatott meg arra vonatkozóan, hogy milyen állapotú volt a bérlemény a bérleti szerződés megkötésekor, 2005. július 29-én és ez hogyan változott. A tanúvallomásokból azonban a bíróság azt a következtetést vonta le, hogy már 2005-ben is hasonló állapotok álltak fenn, azok csak annyiban romlottak, hogy a felperes a karbantartási kötelezettségének nem megfelelően tett eleget, továbbá a bérlemény a felmondásig, majd egy félévet bezárva állt.

A bíróság az üzlethelyiségre vonatkozóan kirendelte a **szakértői intézet 1**. Az **szakértői intézet 1** részéről **szakértő 2** szakértő készítette a szakvéleményt. A szakértő megállapította, hogy semmi olyan körülmény nem merült fel ami alapján kijelenthető, hogy a pince és az üzlet használhatatlan állapotban került volna. A jelentkező problémák pedig karbantartással elháríthatók lettek volna, mint ahogy korábban megfelelő karbantartás mellett ez megfelelően üzemelt is.

A szakértő is megerősítette azt az alperesi állítást, hogy az alperes általános jelleggel használta a 20.000,- Ft/m²/év/ÁFA összegű bérleti díjat és azoktól a bérbeadott helyiségek esetében nem tért el, kivéve a perbeli esetet a pince tekintetében. Úgy nyilatkozott a szakértő, hogy amennyiben a perbeli ingatlan pinceraktára hibátlan

száraz állapotú lett volna és nem korlátozott használhatóságú akkor a korábban megállapított 20.000,- Ft/m²/év+ÁFA összeg reális bérleti díjnak tekinthető.

szakértő 2 építésmérnök, építész szakértő kompetencia körén belül kijelentette, hogy a teherlift nem az egész épület központi berendezése az kizárólagosan a bérlemény helyiségei közötti áruforgalom biztosítására lett eredendően beépítve, így az a helyiségek belső berendezésének minősül.

A bíróság elfogadta a szakértőnek azt a megállapítását, hogy a perbeli üzlethelyiség működőképességének fenntartásához szükséges lett volna a karbantartási igények elvégzése, ugyanakkor ezzel együtt is a pinceraktár csak korlátozottan lett volna használható, a folyamatos nedvesedés miatt. A szivattyúzás csak a vizesedés tüneti kezelésére szolgált.

Kifejtette a szakértő azt az álláspontját, hogy a pincébe beépített úszókapcsolós búvárszivattyú belső berendezése a bérleménynek. Ezt követően kifejtette azt az álláspontját, hogy annak üzemeltetése kinek a feladata. A bíróság szerint ezzel a szakértő a szakértői kompetenciáját túllépve jogi kérdésben foglalt állást, ezért a bíróság ezen megállapításokat mellőzte, mind azt a megállapítást amellyel a bérlő feladatkörébe, mind azt a megállapítást amely indokkal a bérbeadó körébe utalta. A bíróság a szakértői véleménynek csak a kompetenciájába tartozó azt a megállapítását fogadta el, hogy a búvárszivattyú belső berendezése a bérleménynek.

A bíróság a lift vonatkozásában szakértő igazságügyi felvonószakértőt rendelte ki, figyelemmel arra, hogy **szakértő 2** szakértő szakvéleménye csak addig terjed ki, hogy nyilatkozhatott, hogy a lift az épület központi berendezése vagy sem, egyéb kérdéskörben azonban szakértői kompetenciával nem rendelkezett. Erre fel is hívta a bíróság figyelmét, így ezt követően a bíróság felvonószakértőt vezetett be a perbe.

szakértő szakértői véleményét az alperes teljes egészében elutasítani kérte. Álláspontja szerint a szakértő nem a bíróság által feltett kérdésekre adott választ, későbbi meghallgatásai során pedig a válaszokban bizonytalan volt, ellentmondásosak voltak a válaszai, ezért a szakértő véleményét teljes egészében kizárni kérte.

A bíróság egyetértett abban, hogy a szakértő a bíróság által eredetileg feltett kérdésekre írásbeli szakvéleményében nem adott választ, így szükségessé vált a szakértő személyes meghallgatása ahol is a bíróság több kérdést intézett a szakértőhöz és lehetőséget biztosított a peres felek számára és a kérdéseik feltevésére.

A bíróság egyetértett az alperes azon állításával, hogy a szakértő válasza bizonytalanok voltak a tekintetben, hogy milyen munkák minősülnek karbantartásnak, felújításnak, pótlásnak vagy cserének. Figyelemmel azonban arra, hogy a lift vonatkozásában végezendő szükséges munkálatok minősítése végső soron jogkérdés,

és a bíróság feladata, hogy a Lakástörvény alapján meghatározza, hogy a bérbeadó vagy bérlő kötelezettségét terheli. Ezért a bíróság a szakértőnek erre adott nyilatkozatait nem vette figyelembe, ugyanakkor a szakértő megállapításait arra vonatkozóan, hogy milyen hibákat jeleztek korábban a lift esetében és hogy a felmondáskor milyen hiányosságok jelentkeztek, valamint hogy az üzembe helyezés során milyen munkálatokat kellett elvégezni e tekintetben elfogadta a szakértői véleményt.

Az mindenképpen megállapítható volt, hogy a fülke leállításának elsődleges oka az volt, hogy a süllyesztékből a vizet nem szedték ki. Megállapította azt is a bíróság, hogy a dugattyú alátámasztója korrodált volt, valamint korrodált volt a liftszerkezet is, ugyanakkor a bíróság azt állapította meg, hogy a liftet 2006. július 3-án a süllyesztékben lévő víz miatt állították le kizárólagosan. Az, hogy egyéb hiányosságokat is megállapított a szakértő a későbbiek során, abból még nem következik, hogy ez a leállítás indokát képezte volna. A 2007. április 13-i jegyzőkönyv ugyanis már akkor készült, amikor magánszakértőként a felperes tanú 2t felkérte a szakvélemény elkészítésére és ekkor elrendelte a szakértő a berendezés veszélytelenítését is. A bíróság azonban ezeket a megállapításokat nem tudta elfogadni két okból, az egyik magánszakértőként eljárta a szakértő, másrészt pedig a jelen perben eljáró szakértő szakértő is úgy nyilatkozott, hogy a lift veszélytelenítését csak akkor kell elrendelni amennyiben egy évig legalább áll a lift és nem helyezték újra üzembe. Márpedig a leállítást követően az egy év még nem telt el. Figyelemmel arra, hogy 2006. július 3-án állították le a liftet és a veszélytelenítésre vonatkozó jegyzőkönyv azonban 2007. április 13-i.

szakértő szakértő is úgy nyilatkozott, hogy a 2006. július 3-i jegyzőkönyv nem tartalmaz mást csak azt, ha a süllyesztékből a vizet elvezetik akkor működőképesse tehető a lift. Elmondása szerint ilyen esetben érintésvédelmi vizsgálat szükséges előtte.

2007. október 3-án az **cég neve 4** részéről **személy 1** is megvizsgálta a felvonót, (49/A/1.) amikor több megállapítást tesz. Az ő álláspontja is hogy a süllyeszték vízszigetelését el kell végezni azonban ezt nem teszi feltételévé a felvonó újraindításának. Két feltételt szab csak, a felvonó könyv pótlását és az olajsint pótlását.

Ugyanakkor a viszontkereset tartalmából megállapítható, hogy az újraindítást megelőzően többféle munkát végeztetett el az alperes, egyrésztől kialakította az összefolyó aknát vízzáró betonból, búvárszivattyút helyezett el billenő kapcsolóval, lefolyóvezetékét alakította ki a meglévő vízvezetékre rákötéssel, a vizsgálati üzemkapcsolót cserélte, motorkontaktorok cseréjére került sor, egy pár biztonsági fotocellát helyezett el, fülkei kulcsos kapcsoló cseréjét végezte el, süllyesztékben a

kihajtható támla érintkezőjét végezte el, beállította az aknaajtót. A fülke és a fülkeváz rozsdátlanítását, alap- és fedőmázolását végezte el. A fülkében a PVC-ét kopásálló PVC-re cserélte. Fónikus kapcsolatot épített ki a fülke és az ügyeleti hely között a szünetmentes áramforrás beépítésével, pótolta a felvonó könyvet, elvégeztette az érintésvédelmi mérést és fénycső cseréjére került sor, gyújtópatron, gumiszőnyeg került elhelyezésre, valamint kábelt használt a javítás során, mindezeket az alperes számlával és szerződés ajánlatokkal igazolta és bizonyította.

Az 1993. évi LXXVIII. törvény (lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról, későbbiek során Lakástörvény) III. fejezete rendelkezik a lakásbérlet megszűnésének lehetőségéről, a 23. § (1) bekezdése kimondja, a szerződés megszűnik, ha

c./ az arra jogosult felmond.

A későbbi szabályok között azonban határozott időre kötött szerződésnél a bérlői felmondást nem említi.

A Ptk. 424. § (1) bekezdése azonban kimondja, a bérbeadó - ha a jogszabály eltérően nem rendelkezik - szavatol azért, hogy a bérelt dolog a bérlet egész tartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas, és egyébként is megfelel a szerződés előírásainak. Erre a szavatosságra a hibás teljesítés miatti szavatosság szabályait azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a bérlőt az elállás helyett az azonnali hatályú felmondás joga illeti meg, kicserélést pedig nem követelhet.

A felperes keresetében arra hivatkozott, hogy e jogszabályhely alapján azonnali hatályú felmondással élt.

A lakásbérleti törvény azt is szabályozza, hogy mik a bérbeadó és mik a bérlő kötelezettségei. A 10. § (1) bekezdése kimondja, hogy a bérbeadó köteles gondoskodni

a./ az épület karbantartásáról,

b./ az épület központi berendezésének állandó, üzemképes állapotáról,

c./ a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.

A 11. § (1) bekezdése kimondja, a bérbeadó a 10. § (1) bekezdésében meghatározott kötelezettségét

a./ életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát veszélyeztető, vagy a lakás illetőleg a szomszédos lakások nem lakás céljára szolgáló helyiségek rendeltetésszerű használatát ténylegesen akadályozó (továbbiakban együtt: azonnali beavatkozást igénylő) hibák esetében haladéktalanul.

b./ Azonnali beavatkozást nem igénylő hibák esetében pedig általában az épület karbantartásával, vagy felújításával összefüggésben köteles teljesíteni.

A (4) bekezdés kimondja, ha bérbeadó az (1) bekezdés b./ pontjában foglalt kötelezettségét - az ott megjelölt időpontban - a bérlő felszólítása ellenére sem teljesíti akkor a bérlő

a./ a bíróságtól kérheti a bérbeadó kötelezését a hiba kijavítására,

b./ a bérbeadó helyett és költségére a munkát elvégezheti.

A 13. § (1) bekezdése kimondja: a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó. Megállapodás hiányában a karbantartással és a felújítással kapcsolatos költségek a bérlőt, a pótlással és a cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik.

Ez utóbbi jogszabályhely alapján a felperes kötelezettségei közé tartozott az üzlethelyiség karbantartása, felújítása, amely kötelezettségének a bizonyítékok mérlegelésében megállapítottak szerint - a felperes nem tett eleget.

A lift vonatkozásában a bíróság megállapította, hogy az nem minősül az épület központi berendezésének, ebből kifolyólag nem alkalmazható rá a Lakástörvény 10. § (1) bekezdés b./ pontja. Mivel a lift kizárólag a nem lakás céljára szolgáló helyiség berendezésének minősül, így a 13. § (1) bekezdése alapján annak karbantartása és felújítása úgyszintén a bérlő feladata.

Ennek során kérdésként merült fel, hogy mi minősül karbantartási, felújítási feladatnak, és mi minősül a pótlással és cserével kapcsolatos költségnek.

szakértő igazságügyi szakértő hivatkozott az MSZ 04-81-80 számú szabványra, melynek egyes pontja kimondja felvonó karbantartás: az a tervszerű (előre meghatározott tartalmú, rendszeresen ismétlődő) tevékenység, amelynek célja a felvonó berendezés biztonságos üzemképességének fenntartása, és tervezett élettartamának biztosítása.

Az 1995. évi XXVIII. törvény 6. § (1) bekezdése kimondja, hogy a nemzeti szabvány alkalmazása önkéntes. Azonban a bíróság elfogadta a szakértőnek azt az álláspontját, hogy a szakmai gyakorlatban e szabvány alapján járnak el. Tehát az abban foglaltak fogódzólul szolgálhatnak a karbantartás fogalmának meghatározásakor. Ugyanakkor azt is megállapította a bíróság, hogy a karbantartás fogalmát a szabvány szűken értelmezi, speciális jellegénél fogva ugyanis e szabvány célja, hogy a felvonó karbantartójának a jogait és a kötelezettségeit a szakmai szabályai közé terelje.

A Lakástörvény 13. §-a ugyanakkor nemcsak a karbantartás, hanem a felújítást is a bérlő kötelezettségévé teszi, ami egy tágabb körű fogalom. A felújításba a festés-

mázolás és a kisebb alkatrészek pótlása, cseréje is beletartozik. Hangsúlyozni kívánja ugyanis a bíróság, hogy a bérbeadó kötelezettségévé a berendezés pótlását és cseréjét tette a jogszabály és nem egyes alkatrészeinek pótlását és cseréjét.

A bíróság a lefolytatott bizonyítás alapján nem találta bizonyítottnak, hogy a lift olyan állapotban lett volna, ami miatt a lift, mint berendezés pótlása vagy cseréje lett volna szükséges. Kisebb alkatrészek rozsdásodtak, hibásodtak, amelyek megfelelő karbantartással, illetőleg felújítással rendbe hozhatók voltak. Ezt igazolja az is, hogy az alperes a bérlemény visszaadása után kisebb munkákkal a liftet ismételten működőképessé tudta tenni.

Vitaként merült fel az, hogy a liftaknában a szivattyúzó zsomp kialakítása és az úszókapcsoló szivattyú elhelyezése kinek a kötelezettsége volt. A bérleti szerződés megkötését megelőzően több alkalommal is liftaknában víz volt. A felperes ennek a hibának az ismeretében kötötte meg a bérleti szerződést. Ennek okán csökkentették a bérleti díj mértékét. A Ptk. 305/A. § rendelkezése kimondja, a jogosult a hibát a szerződéskötés időpontjában ismerte, vagy azt ismernie kellett, a kötelezett mentesül a szavatossági felelősség alól. Ebből kifolyólag ezért az alperest szavatossági felelőség nem terhelte. A felperes korábban is megoldotta ilyen esetekben a problémát, ahogy a bíróság is a bizonyítékok mérlegelése során kifejtette: felperes nem élt konkrét jelzésekkel a vízbetörések miatt az alperes, illetőleg annak megbízottja felé, ezeket 2006. áprilisáig maga rendezte.

A Lakástörvény 13. § (1) bekezdése kimondja, hogy elsődlegesen a bérbeadó és a bérlő megállapodás az ami irányadó.

A bíróság álláspontja szerint azzal, hogy a bérleti díjat csökkentették a bérlemény korlátozott használhatósága miatt, ebből levonható az a következtetés, hogy a felek megállapodása értelmében a felelősség a bérbeadót a vízbetörésekért nem terhelte, és annak megoldása, hogy a vizet a liftaknából eltávolítsák az a bérlő feladata volt. Ennek többféle módja és lehetősége volt, az alkalmi szivattyúzástól, a hosszú távra szóló szivattyú zsomp kialakításáig. Ezt a felperes korábban meg is oldotta, hiszen a liftet tudta üzemeltetni, működtetni. A feladatát azonban 2006. áprilisától az iratok tanúsága szerint nem látta el, emiatt a liftet az ellenőrzés során leállították, hiszen az aknában víz volt, ami balesetveszélyt jelent.

A felperes és az alperes között vita alakult ki a tekintetben, hogy a lift az épület központi berendezése-e vagy sem, mivel a felperesnek az volt az álláspontja, hogy ez az épület központi berendezése azt várta el, hogy az alperes, illetőleg annak megbízottja végzi el a javításokat.

Ugyanakkor a bíróság azt is megállapította, hogy csak egyetlen egy levélben hívta fel erre a figyelmet a felperes, az a levél is általános jellegű és nem konkrét, azaz a felperes amennyiben ezt az álláspontot is képviselte, akkor sem megfelelően járt el, hiszen a feleknek a szerződés teljesítése során együttműködni kötelesek. Elvárható lett volna a felperestől, hogy amennyiben a hiba kijavítására hívja fel az alperest azt megfelelően konkretizálja, és megjelöli azt is, hogy azonnali beavatkozást vagy nem azonnali beavatkozást igénylő hibának minősítette.

A Ptk. 4. § (4) bekezdése kimondja, hogy saját felróható magatartására, előnyök szerzése végett senki nem hivatkozhat. A felperes nem látta el a szerződés alapján őt terhelő felújítási, karbantartási feladatait és ez okból a liftet leállították, de erre alapítottn a fenti jogszabályból eredően a felperes nem hivatkozhat arra, hogy rendeltetésre nem alkalmas a bérlemény és erre nem alapozhatja az azonnali hatályú felmondását.

Nem megfelelően járt el akkor sem a felperes amikor a felmondó levelet megelőző felszólító levelében olyan rövid határidőt határozott meg amely idő alatt érdemben az alperes nem tudott reagálni, különös tekintettel arra, hogy a szakértői véleményeket, bár hivatkozott rá, nem küldte meg a levelével. Továbbá bár a szakértő véleményeket utóbb csatolta, de a levele továbbra is általános jellegű, nem konkretizálja a hibákat, és azt sem határozza meg, hogy azt azonnali beavatkozást igénylő vagy azonnali beavatkozást nem igénylő hibának minősítette.

Mivel a felperes elállása nem volt jogszerű, ezért azonnali hatályú felmondása és az üzletből való kiköltözése valójában a Ptk. 313. §-a szerinti teljesítés megtagadásának minősül. E szerint a jogosult választhat a késedelem és a lehetetlenülés következményeinek alkalmazása között. Az alperesnek tehát lehetősége volt, hogy válasszon, amennyiben ragaszkodik ahhoz, hogy a bérleti szerződés a továbbiakban is fennáll a felek között, követelhetne volna bérleti díj fizetését a felperestől. Ebben az esetben azonban a bérleti jogosultság továbbra is a felperest illette meg. Az alperes azonban beadványában maga nyilatkozott, hogy azonnal a bérlemény átadását követően lépéseket tettek a bérlemény újrahasznosítása érdekében. Ebből levonható az a következtetés, hogy az alperes a lehetetlenülés következményeit választotta

A Ptk. 312. § (2) bekezdése értelmében, ha a teljesítés olyan okból vált lehetetlenné, amelyért a kötelezett felelős, a jogosult a teljesítés elmaradása miatt kártérítést követelhet. Az alperes viszontkereseti igénye valójában erre irányul. Az alperes elmaradt hasznát kívánja a felperessel szemben érvényesíteni arra az időre, amíg az üzlethelyiséget nem tudta bérbe adni, a bérleti díjjal azonos mértékben, majd azt követő időszakra pedig a bérleti díj különbözetre. Továbbá érvényesíti a felperessel szemben a szerződés alapján a felperest terhelő karbantartással, felújítással kapcsolatos költségeket a Lakástörvény 13. § (1) bekezdése alapján.

A bíróságnak állást kellett foglalnia a tekintetben, hogy a szerződésnek a bérleti jog megváltására vonatkozó rendelkezéseit hogyan értelmezi, azt minek minősíti.

A bíróság vizsgálta, hogy van-e olyan többlet szolgáltatás, jog amely a bérleti szerződés tartalmához viszonyítottan többletjogosultságot jelentett a felperes részére. A bíróság a szerződés alapján ilyen jogosultságot megállapítani nem tudott.

Az alperesi képviselő úgy nyilatkozott, hogy e szerződési kitétel kikötése az alperes részéről az vezette, hogy biztosítékot kívánt arra, hogy a bérlő idő előtt a bérleménnyel ne adjon fel jogellenesen és a bérleti díjat szerződésszerűen fizesse.

Tartalmában ez a szerződés biztosítékának, szerződésbiztosító mellékkötelezettségnek felel meg. Bár a felek szerződéses megállapodása egy olyan atipikus megállapodás, amely a Ptk-ban nem nevesített azonban analógiaként részben a foglaló szabályai alkalmazhatóak rá.

A Ptk. 243. § (1) bekezdése kimondja, a szerződés megkötésekor a kötelezettségvállalás jeléül foglalót lehet adni.

A Ptk. 245. § (1) A teljesítés megghiúsulásáért felelős személy az adott foglalót elveszti. A kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.

A felek szerződése értelmében a bérleti jog ellenértékére kifizetett összeg csak és abban az esetben jár vissza időarányosan a felperes részére amennyiben a szerződést a bérbeadó 10 év lejártá előtt jogellenesen szünteti meg.

A felperes ezt a szerződéses kitétel úgy értelmezte, hogy akkor jár vissza a bérleti jog ellenértéke időarányosan, hogy ha olyan okból szűnik meg a szerződés, amelyért a bérbeadó felel. Ezt a szerződéses értelmezést az alperes sem vitatta, így a bíróság is ítéletének alapjául elfogadta. A bíróságnak tehát azt kellett vizsgálnia, hogy az alperes okán szűnt-e meg a bérleti szerződés.

A bíróság azonban úgy foglalt állást, hogy a felperes azonnali hatályú felmondása nem volt jogszerű, ebből kifolyólag nem az alperes jogellenes magatartása miatt szűnt meg a szerződés, így a bíróság álláspontja szerint a bérleti jog ellenértéke a felperesnek nem jár vissza.

A Ptk. 245. § (3) bekezdése kimondja, hogy a túlzott mértékű foglalót a bíróság mérsékelheti. A bíróság ezért vizsgálta a bérleti jog ellenértékének összegét. Megállapította, hogy a felek 10 év időtartamra, tehát hosszútávra kötöttek szerződést és a bérleti jog ellenértéke egy év bérleti jognak felel meg. A bíróság álláspontja

szerint a szerződés hosszú távú jellegére figyelemmel a 10 %-os mértékű foglaló nem minősül túlzottnak. Mindezek alapján a bíróság a felperesi keresetet elutasította.

A bíróság kifejtette korábban azt az álláspontját, hogy a teljesítést a felperes megtagadta, az alperes választása szerint a lehetetlenülés szabályait választotta, amely alapján a felperes kártérítésre köteles. Az alperes viszontkeresetében a teljesítés elmaradása miatti kártérítést követel a felperestől. A bíróság megállapította, hogy az alperest valóban kár érte az által, hogy a bérleményt nem tudta sokáig hasznosítani és ez idő alatt bérleti díj nem folyt be az alpereshez, majd a hasznosítását követően pedig a bérleti díj mértékét annak ellenére, hogy az alperes kárenyhítési kötelezettségének eleget tett, nem érte el a felperes által fizetendő bérleti díj összegét, így a különbözetre kártérítés címén jogosult.

Az alperes ezen kívül a Lakástörvény 13. §-a alapján a felperes által korábban el nem végzett, így az alperes által pótoltt karbantartási, felújítási költségek megfizetésére kérte kötelezni a felperest. A bíróság ezen jogszabályhely alapján ennek megfizetésére kötelezte.

Ugyanakkor a bíróság kifejtette azt az álláspontját, hogy a felek szerződésében a bérleti jog ellenértékére vonatkozó rendelkezéseket úgy értelmezi, hogy azt szerződést biztosító mellékkötelezettség és analógiaként a Ptk. erre vonatkozó szabályaira hivatkozott.

A Ptk. XXIII. fejezet foglalkozik a szerződést biztosító mellékkötelezettségekkel, amely szabályok esetében a peres felek szerződésben alkalmazott jogintézményhez leginkább a foglaló, részben azonban kötbér szabályai is analógiát mutatnak. Mindkét szabályozás esetében azonban a jogszabály úgy rendelkezik, hogy egyrésztől csak a kötbért meghaladó kár érvényesíthető, másrésztől pedig hogy a foglalót a kártérítésbe be kell számítani.

Ezért a bíróság az alperes által a viszontkeresetben megjelölt összegszerűségből levonta a bérleti jog ellenértékét és csak a különbözet megfizetésére kötelezte a felperest.

Figyelemmel a fenti értelmezésre a bíróság álláspontja szerint a felek közötti kikötés sem jó erkölcsbe nem ütközik, sem tisztességtelen szerződési feltételnek nem minősül és feltűnő értékaránytalanság feltételei sem állnak fenn, ezért a bíróság a felperesnek erre vonatkozó kereseti kérelmét, illetőleg beszámítását elutasította.

A felperes a kereset vonatkozásában teljes egészben peresztes lett, míg az alperes a viszontkereset tekintetében 2.268.901,- Ft. erejéig lett csak pernyertes, míg 12.400.000,- Ft. tekintetében pedig peresztes. A bíróság ezen pereszteségi arányok figyelembevételével kötelezte a nagyobbrészt peresztes felperest az alperesnél

felmerült jogtanácsosi díj megfizetésére. Melynek mértéke a 32/2003. (VIII.22.) IM rendeleten alapul.

A felperes a keresetére lerótt illeték viselésére köteles a Pp. 78.§-a alapján.

Az alperes illetékmentessége alapján az állam által előlegezett eljárási illetéket az alperes elvesztésének arányában az állam viseli, míg a további illeték megfizetésére az államnak felhívásra a felperes köteles a 6/1986 (VI.26.) IM. rendelet alapján.

S z o l n o k, 2011. július 8.

Tóthné dr. Drenkó Szilvia s.k. bíró
