

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Gf. III. 30.551/2012/4. szám

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Gondola Ügyvédi Iroda (ügyvédi iroda címe, ügyintéző: Dr. Gondola Zsolt Zoárd ügyvéd) 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 ellenértékének megfizetése iránt indított perében, a Debreceni Törvényszék 2012. július 1. napján kelt, 1.G.../2010/42. számú ítélete ellen az alperes részéről 43. sorszám alatt sorszám alatt előterjesztett (45. sorszám alatt indokolt) fellebbezés alapján lefolytatott másodfokú eljárásban - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett részét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 63 500 (Hatvanháromezer-ötszáz) Ft másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

Az elsőfokú bíróság a 42. sorszám alatt meghozott ítéletében kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 3 810 000 Ft-ot, annak a 2010. február 15. napjától a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat 7 %-kal növelt összegével egyező késedelmi kamatát, az államnak pedig az adóhatóság felhívására 226 700 Ft le nem rótt eljárási illetéket. Ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította.

Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 39 971 Ft részperköltséget, az államnak - az adóhatóság külön felhívására - 354 600 Ft le nem rótt eljárási illetéket.

Az ítéletben megállapított tényállás szerint a felek 2000. január 21-én helyiség bérleti szerződést kötöttek, amely szerint az alperes a tulajdonában lévő ..., ... u. ... szám alatti 29 m² üzlettérből és 2 m² közös helyiségből álló üzlethelyiséget határozatlan időtartamra a felperesnek bérbe adta, aki azt kereskedelmi tevékenység céljából bérbe vette.

A szerződésben a felek megállapodtak, hogy a bérleti jogviszony megszűnése esetén a felperes a bérleti jog mindenkori forgalmi értékének megfelelő térítési díjra tarthat igényt. A bérleti szerződést 2010. február 15-én a felek közös megegyezéssel megszüntették.

A felperes a keresetében - a felek bérleti szerződésének 13.) pontja alapján - a ..., ... u. ... szám alatti üzlethelyiség bérleti jogának ellenértékéeként az alperest 7 750 000 Ft + ÁFA

(összesen 9 687 500 Ft) tőke, annak késedelmi kamata és perköltsége megfizetésére kérte kötelezni.

A keresetét utóbb a tőkekövetelés tekintetében - az ÁFÁ-t is tartalmazó - 3 810 000 Ft-ra leszállította.

Az alperes az érdemi ellenkérelmében a felperes módosított keresetének is az elutasítását, és a perköltségeiben marasztalását kérte.

Arra hivatkozott, hogy a felek szerződése alapján a felperes a bérleti jog mindenkori forgalmi értékének megfelelő térítési díjra tarthatna igényt, azonban az alperesnek ...-ben számtalan ... utcai kiadatlan helyisége van, ezért az alperes az általa kötött helyiségbérleti szerződésekben évek óta bérleti jog ellenértéket nem kért, a perbeli helyiség bérleti jogának gyakorlatilag nincs forgalmi értéke, így a felperes térítési díjra nem tarthat igényt.

Az elsőfokú bíróság ítélete indokolásában rögzítette, hogy a felperes bérleti jog ellenértékére vonatkozó követelésének a jogalapja - a Ptk. 198. § (1) bekezdésére is figyelemmel - a perben nem volt vitás, ezért abban kellett döntenie, hogy milyen összegű volt a bérlemény bérleti jogának ellenértéke a bérleti szerződés megszűnésekor, azaz 2010. február 15-én. Miután a bérleti jog ellenértékének meghatározása szakkérdés, ezért a bíróság szakértői bizonyítást rendelt el.

Az elsőfokú bíróság a kirendelt Igazságügyi Szakértő és Kutatóintézetek ...-i Intézete által kijelölt Kné Sz.M. igazságügyi építész és ingatlanforgalmi szakértő által készített igazságügyi mérnökszakértői véleményt azonban - a felek észrevételeire tett kiegészítésekkel - sem találta aggálytalannak, ezért a felperes indítványára új szakértőként Cs.T. igazságügyi szakértő szakértői véleményét is beszerezte.

A perben rendelkezésre álló két szakértői vélemény közötti ellentmondást a szakértők együttes meghallgatásával sem sikerült feloldani, ezért az elsőfokú bíróság a Pp. 206. §-a alapján mérlegeléssel Cs.T. szakértő aggálytalannak ítélt véleményét fogadta el Kné Sz.M. szakértő véleményével szemben. Utóbbit ugyanis aggályossá tette a bíróság számára az a körülmény, hogy a szakértő a kiegészítő szakértői véleményében az alapszakértői véleményhez képest teljesen eltérő összehasonlító adatokat használt fel, ennek ellenére további korrekciós tényezők alkalmazásával az alapszakértői véleménnyel egyező bérleti jog ellenérték megállapítására tett javaslatot.

Cs.T. szakértő ugyanakkor a szakértői véleményét összehasonlító adatokkal kellően alátámasztotta, és megjelölte azokat a körülményeket, amelyeket a bérleti jog ellenértékének meghatározásakor figyelembe vett. Szakértői véleményét nem teszi aggályossá az, hogy a korrekciós tényezőket százalékos mértékben jelölte meg (mivel kellően részletezte, hogy miket vett figyelembe a bérleti jog ellenértékének meghatározásakor), és az sem, hogy abból indult ki, a bérlemény több célú hasznosításra alkalmas. A szakértő a szóbeli kiegészítésében az értékbecslésénél figyelembe vette azt, hogy vendéglátóipari tevékenység folytatására a helyiség nem alkalmas.

Az elsőfokú bíróság elfogadta azt a szakértő által alkalmazott megoldást is, hogy a 31 m² alapterületű üzlettérből és 2 m² közös használatú területből álló bérleménynél az utóbbi vonatkozásában az alapszakértői véleményben megállapított összeg 50 %-ában határozta meg a bérleti jog ellenértékét.

Végül az elsőfokú bíróság Cs.T. igazságügyi szakértő kiegészített szakvéleményének elfogadásával 3 000 000 Ft + ÁFA, összesen 3 810 000 Ft-ban határozta meg a bérleti jog

ellenértékét, és annak megfizetésére kötelezte az alperest a felperes javára, egyidejűleg elutasítva a kereset ezt meghaladó - felperes által is már leszállított - részét.

Megállapította, hogy a felperes pervesztessége 61 %, pernyertessége 39 %. Miután mindkét fél jogi képviselővel járt el ennek megfelelően (a teljes 9 687 500 Ft pertárgyérték alapulvételével) a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a.) pontja, és a 4/A. § (1) bekezdése szerint a 27 %-os tiszta pernyertessége alapján az alperes AFÁ-val együtt 135 334 Ft ügyvédi munkadíj megtérítésére tarthat igényt a felperestől. Ugyanakkor az általa a perben előlegezett 244 520 Ft szakértői díjból a pernyertességére eső 39 %, 95 363 Ft.

A két összeg különbözete az alperes javára 39 971 Ft, ezért ennek megfizetésére az elsőfokú bíróság a felperest kötelezte a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése szerint.

A le nem rótt 581 300 Ft kereseti illeték fenti pernyertesség-pervesztességi arány szerinti megosztásával az elsőfokú bíróság az állam javára a felperest 354 600 Ft, az alperest 226 700 Ft megfizetésére kötelezte.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes nyújtott be fellebbezést.

Fellebbezési kérelmében - tartalma szerint - az elsőfokú bíróság által megállapított marasztalási összeg leszállítását kérte bruttó 2 105 000 Ft-tal, a Kné Sz.M. perben adott szakvéleményében meghatározott bruttó 1 705 000 Ft-ra.

Fellebbezésének indokolása szerint a felperes a kereseti kérelmében gyakorlatilag a perbeli ingatlan tulajdonjogának forgalmi értékét követeli az alperestől, figyelemmel arra a többször hangoztatott és fenntartott alperesi véleményre, miszerint a bérleti jogviszony megszűntének időpontjára a „mindenkori forgalmi érték” nullára csökkent.

Hangsúlyozta, hogy a perben beszerzett két szakértői vélemény azt állapította meg, hogy a bérleti jog ellenértéke fokozatosan több lépcsőben csökkent.

A bíróság által elfogadott szakértői véleményében Cs.T. szakértő is úgy nyilatkozott, hogy a 2000-es évek elején a bérleti jog ellenértéke az 50 %-ot is elérte a tulajdonjoghoz viszonyítottnak, amit utóbb megerősített azzal a pontosítással, hogy a csökkenés 40-50 %-os. Ebből kiindulva pedig Cs.T. szakértőnek az összehasonlító adatokból levont végkövetkeztetése hibás, tekintettel arra, hogy a perbeli üzlethelyiség tulajdonjogának a Kné Sz.M. szakértő által 9 765 000 Ft-ban megállapított forgalmi értékét a felek a per során nem vitatták, azt Cs.T. szakértő sem helytelenítette, az elsőfokú bíróság által megítélt 3 810 000 Ft ugyanakkor a tulajdonjog forgalmi értékének a 39 %-a.

A két szakértő által rögzített jelentős bérleti jog ellenérték csökkenést a marasztalási összeg nem tükrözi, az gyakorlatilag megegyezik az 1990-es, illetve a 2000-es évek elejének magas bérleti jog ellenértékével. Ugyanakkor az alperes által csatolt összehasonlító adatok megfelelően szemléltetik a csökkenő tendenciát, amit mindkét szakértő egyező nyilatkozata alapján tényként lehet megállapítani. A Cs.T. által alkalmazott összehasonlító adatok zömében 2007-2008 évekből valók. A perrel érintett időszakhoz időben legjobban közelítő összehasonlító adatok a töredék értékét tartalmazzák a szakvéleményben rögzítetteknek. Az alperes szerint nyilvánvaló, hogy 2010-ben a második szakértő által megállapított összeg töredékét sem fizették volna a bérleti jog ellenértékeként.

Az alperes szerint Cs.T. szakértői véleménye az említett ellentmondásossága miatt nem képezheti a jogerős ítélet alapját, ezért kérte, hogy a másodfokú bíróság a Kné Sz.M. összehasonlító adatokkal alátámasztott, részletes indokolással ellátott szakértői véleményét

fogadja el, mivel az veszi megfelelően figyelembe a bérleti jog értékének a tulajdonjog értékéhez viszonyított csökkenésében mutatkozó tendenciát.

Az alperes a fellebbezésében hivatkozott arra is, miszerint annak ellenére, hogy ismert előtte a ...-i Ítéltábla ezzel ellentétes álláspontja, fenntartja, hogy a perbeli időszakban bérleti jog ellenérték már nem létezett.

A felperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását, és az alperesnek a perköltsége megfizetésére kötelezését kérte.

Véleménye szerint az alperes tévesen állította Kné Sz.M. szakértői véleményére alapozva, hogy a felperes a keresetében valójában az ingatlan forgalmi értékét követeli. A kereseti követelése összecszerűségének kiszámításánál alkalmazott módszerek részletes leírásával már a keresetlevelében is nyilvánvalóvá tette, hogy a bérleti jog ellenértéket a tulajdonjog forgalmi értékéből számította ki.

E körben hivatkozott arra, hogy az általánosan elfogadott szakértői standard szerint is a tulajdonjog értékének 30-40 %-ában határozzák meg a bérleti jog ellenértékét.

Megjegyezte, hogy Kné Sz.M. szakértői véleménye éppen azért nem volt elfogadható, mert az általa választott összehasonlító adatokra alapított érték jelentősen eltér a valós forgalmi értéktől.

Kné Sz.M. a szakértői véleményében számítási hibákat is vétett, de az általa adott szakvéleménnyel szemben azért is volt helyes Cs.T. szakvéleménye alapján a bérleti jog forgalmi értékének illetve az alperes marasztalási összegének a megállapítása, mert a ...-i Törvényszék egy másik perben hozott 5.G.../2009. számú - az ítéltábla Gf.I.../2010/6. számú ítéletével helybenhagyott - ítéletében is elfogadta Cs.T. szakértő véleményét, és annak indokolását a jelen per tárgyát képező üzlethelyiséggel szemben található ingatlan bérleti jogának megállapításakor.

Hangsúlyozta, hogy a két ingatlan között a kiadhatóságot, a hasznosíthatóságot és az alapterületet illetően csak minimális különbség van, amit Cs.T. szakértő a jelen perben adott szakértői véleményében figyelembe is vett.

A peres felek nem kérték tárgyalás tartását, ezért az ítéltábla az alperes fellebbezését a Pp. 256/A. §-ának (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el, az elsőfokú bíróság ítéletét pedig a Pp. 253. §-ának (3) bekezdése szerint a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai között vizsgálta, így nem érintette annak az alperest 1 705 000 Ft és kamatai megfizetésére kötelező, nem fellebbezett részében.

Az ítéltábla a fellebbezést nem találta alaposnak.

A bérleti jog ellenértékére irányuló felperesi követelés jogalapja nem volt vitatott, az összecszerűséget illetően pedig az elsőfokú bíróság a szükséges bizonyítást lefolytatta. Az ítéltábla egyetértett az ítéletben kifejtett azzal az állásponttal is, amellyel az elsőfokú bíróság a bérleti jog ellenértéke megállapítása során az ítélezése alapjául Kné Sz.M. szakvéleményével szemben Cs.T. kiegészített szakértői véleményét fogadta el. Az alperes a fellebbezésében alaptalanul támadta az elsőfokú ítéletet emiatt. Az ítéltábla nem értett egyet azzal az okfejtésével, amellyel a fellebbezésében Cs.T. szakértői véleményének elvetése, és a Kné Sz.M. szakvéleményének elfogadása mellett érvelt.

A bérleti jog „A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról” szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 42. §-ának (1) bekezdése, és a peres feleknek a periratokhoz 1/F/1. sorszám alatt csatolt 2000. január 21-én megkötött helyiségbérleti szerződése 6.) pontja alapján is a bérbeadó előzetes hozzájárulásával átruházható vagyoni értékű jog forgalomképes. Annak értéke a tulajdon tárgyának a forgalmi értékét csökkenti, míg a bérlő számára vagyoni értéket jelent. A bérleti jognak, mint a tulajdon jog részjogosítványához kapcsolódó jognak az ellenértéke a felperest a szerződés alapján, a bérleti jogviszonyának megszűnése miatt, a mindenkori forgalmi értéknek megfelelő összegben megillette, mert a bérleti jogot a bérbeadó az alperesnek adta vissza.

A bérleti jog ellenértéke a perbeli ingatlan bérleti jogának az adott időpontban képviselt forgalmi értéke alapján határozható meg, ami szakkérdés.

A Pp. 182. §-ának (3) bekezdése szerint, ha a bíróság által beszerzett szakvélemény helyességéhez kétség fér - mert hiányos, vagy egymásnak ellentmondó megállapításokat tartalmaz -, és a kétség a szakértő meghallgatásával sem osztható el, más szakértő véleményének a beszerzését kell elrendelni. Miután a szakértői feladat a perbeli üzlethelyiség bérleti joga valós piaci értékének a meghatározása volt, teljességgel elfogadható az elsőfokú bíróságnak a Kné Sz.M. féle szakértői vélemény aggályossága tekintetében az ítélete indokolásában adott magyarázata. Eszerint annak a megállapítását, hogy a bérleti jog ellenértéke a valós piaci érték, kétségesse teszi az a körülmény, hogy a szakértő - noha teljesen eltérő összehasonlító adatokat használt fel - a kiegészítő szakvéleményében az alapszakértői véleménnyel egyező bérleti jog ellenértéket állapított meg.

Az ítélet tábla egyetértett a felperessel abban is, hogy a perbeli üzlethelyiség forgalmi értékének meghatározásánál a Kné Sz.M. szakértő által alkalmazott 55 000 Ft/m² egységár megfelelőségét megkérdőjelezi az a tény is, hogy a más perekben hozott jogerős ítéletekben a bíróság az alperes ...-i, ... utcán lévő egyéb üzlethelyiségei bérleti joga ellenértékének megállapításánál ettől lényegesen magasabb egységárat fogadott el és vett alapul. Így a Piac u. 26. szám alatti 100 m² alapterületű üzlethelyiség bérleti jogának 2008. decemberi ellenértékeként a ...-i Ítélet tábla a Gf.II.../2011/4. számú ítéletében nettó 7 100 000 Ft-ot, a ... u. ... szám alatt lévő 166 m² alapterületű üzletrész 100 m² alapterületű pince bérleti jogának ellenértékeként nettó 27 420 000 Ft, míg a ... u. ... szám alatt található 149 m² alapterületű üzletrész és 77 m² alapterületű pince bérleti jogának 2009 májusi ellenértékeként nettó 13 460 000 Ft-ot állapított meg, ami súlyozott átlagolással is lényegesen magasabb egységárat jelent.

A kifejtettek pedig kellő alapul szolgáltak a jelen perben Kné Sz.M. kiegészített szakértői véleményének a mellőzésére, és új szakértő kirendelésére.

Nem osztotta az ítélet tábla az alperes fellebbezési álláspontját Cs.T. igazságügyi szakértőnek a perben adott kiegészített szakértői véleménye aggályosságát illetően. A perbeli üzlet bérleti joga ellenértékét Cs.T. szakértő is az ún. piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer alkalmazásával határozta meg, amelynek kiindulási alapja az, hogy hasonló tulajdonságú dolgoknak hasonló az értéke. Ezért helyes volt a szakértőnek olyan forgalmi adatokat figyelembe venni a valós piaci érték meghatározásához, ahol a bérleti jogért az új bérlő fizetett ellenértéket a régi bérlőnek, és nem pedig olyanokat, ahol

az új bérlő, valamint a bérbeadó közötti szerződésben szerepel a bérleti jog ellenértékére vonatkozó megállapodás.

Az ilyen módon helyesen megállapított és a valós piaci értéket tükröző, az elsőfokú bíróság által elfogadott érték a bérleti jogok értékének a csökkenésére vonatkozó alperesi tényállítást is tükrözi, mert az 66 %-a a felperes által az alperesnek a helyiség bérleti szerződés megkötésekor, 2000. január 21-én, ilyen címen megfizetett 4 000 000 Ft + 25 % ÁFA összegnek.

Az alperes fellebbezési hivatkozásai nem voltak alkalmasak az elsőfokú bíróság által elfogadott szakértői vélemény megállapításainak kétségbe vonására, ezért az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatás nem volt indokolt.

Ezért az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét - a nem fellebbezett részében nem érintve - fellebbezett részében a Polgári perrendtartásról szóló többször módosított 1952. évi III. törvény (Pp.) 253. §-ának (2) bekezdése alapján - figyelemmel a Pp. 254. §-ának (3) bekezdésében írtakra - lényegében helyes indokai alapján hagyta helyben.

Az alperes által fellebbezett érték 2 105 000 Ft volt. Mivel a fellebbezése eredményre nem vezetett, az ügyvédi munkadíjból és a fellebbezési eljárási illeték megfizetéséből eredő saját, másodfokú perköltségét maga köteles viselni, és a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján köteles megtéríteni a felperesnek az ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltségét is.

Ennek összegét az ítéletábra a fenti fellebbezési érték alapulvételével „A bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről” szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdésének a.) pontja, (5) bekezdése és a 4/A. §-ának (1) bekezdése szerint a kifejtett ügyvédi tevékenység alapján a (6) bekezdése alkalmazásával a rendelkező részben írt (27 %-os ÁFA-t is tartalmazó) mérsékelt összegben állapította meg, figyelemmel arra, hogy a másodfokú eljárásban tárgyalás tartására nem került sor.

Debrecen, 2013. február hó 22. napján

Dr. Madarász Anna sk a tanács elnöke, Dr. Riczu András sk előadó bíró, Cogoiné Dr. Boros Ágnes sk bíró

A kiadmány hitelül:

Kiadó