

A Fővárosi Ítéltábla a Fazekas és Társai Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Fazekas Éva ügyvéd) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a dr. Horváth György ügyvéd által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen birtokháborítás iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2011. április 7. napján kelt 17.G.40.101/2011/3. számú ítélete ellen az alperes részéről 4. sorszám alatt előterjesztett, 8. és 14. sorszám alatt megindokolt fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben és akként változtatja meg, hogy az alperes perköltségfizetési kötelezettségét 38.000 (Harmincnyolcezer) forintra és ebből 17.000 (Tizenhétezer) forint után járó áfa összegre leszállítja.

Megállapítja, hogy a felperes 291.000 (Kettőszázkilencvenegyezer) forint kereseti illeték visszaigénylésére jogosult. Az erre vonatkozó határozatot az elsőfokú bíróság küldi meg a székhelye szerint illetékes adóügyi hatóságnak.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy - 15 napon belül - fizessen meg a felperesnek 10.000 (Tízezer) forint plusz áfa összegű fellebbezési eljárási költséget.

Megállapítja, hogy az alperes kérelmére 4.200 (Négyezer-kettőszáz) forint fellebbezési eljárási illeték visszatérítésének van helye. Az erre vonatkozó határozatot az elsőfokú bíróság küldi meg a székhelye szerint illetékes adóügyi hatóságnak.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A felperes a 2001. május 3-án kötött bérleti szerződéssel gépkocsimosó létesítése és üzemeltetése céljából bérbe adta az alperesnek a ... hrsz. alatti, a ...i úton található benzinkút megjelölésű ingatlan 250 m² nagyságú területét, határozott, hét év időtartamra. A szerződés szerint a határozott idő elteltével a bérleti szerződés megszűnik, azonban a bérbeadó a bérlő részére további két évre előbérleti jogot biztosít, és amennyiben a szerződést nem kívánja meghosszabbítani, vállalja, hogy saját vagy más vállalkozó által üzemeltetett gépkocsimosó tevékenységet a szerződés megszűnésétől számított két évig a bérlemény területén nem indít. Az alperes vállalta, hogy a bérleti jogviszony megszűnésekor az általa létrehozott létesítményeket saját költségén haladéktalanul lebontja és elszállítja.

A bérleti szerződés lejártá után a felperes először a 2008. július 24-i levelében szólította fel az alperest, hogy az általa felállított létesítményeket bontsa le, szállítsa el, és a területet adja a felperes birtokába. Az alperes azzal utasította el a felperes felhívását, hogy élni kíván a szerződésben biztosított előbérleti jogával.

Ezt követően az alperes a felperesi jogelőd ellen annak megállapítása iránt, hogy a bérleti szerződés a felek egybehangzó akaratnyilvánítása folytán 2015. november 30-ig meghosszabbításra került, másodlagosan pedig ráépítés címén 20/100 arányú tulajdonjoga megállapítása iránt pert kezdeményezett. Keresetét a Fővárosi Ítéltábla határozata folytán jogerőre emelkedett ítéletével a Pest Megyei Bíróság mindkét jogcím tekintetében elutasította. A jogerős ítélet megállapította, hogy a felek szerződése a határozott hét év időtartam elteltével megszűnt.

A felperes az alperest az ingatlanrész kiürítésére és birtokbaadására, valamint arra kérte kötelezni, hogy az alperes a létesítményeit saját költségén bontsa le és vigye el. Előadta, a határozott idő leteltével a szerződés megszűnt, a felperes a bérleti jogviszonyt nem kívánta meghosszabbítani. A két év tilalmi időszakot, mely szerint sem maga, sem más vállalkozó nem folytat autómosó tevékenységet az ingatlanon, betartotta.

Az alperes a kereset elutasítását kérte, és a per tárgyalásának a felfüggesztését az általa tulajdonjog megállapítása és bérleti szerződés meghosszabbításának megállapítása iránt indított per jogerős befejezéséig.

Az elsőfokú bíróság a per tárgyalását az alperes által indított per jogerős befejezéséig felfüggesztette, majd a jogerős ítélet meghozatalát követően folytatódó perben hozott ítéletével kötelezte az alperest, hogy a ... hrsz.-ú ingatlan általa bérelt 250 m² alapterületű részét kiürítve, tisztán, rendezett állapotban 15 napon belül akként adja a felperes birtokába, hogy az ingatlanrészben található létesítményeit saját költségén bontsa le és szállíttassa el. Kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 637.000 forint perköltséget.

Az elsőfokú bíróság ítélete indokolásában kifejtette: a felek bérleti szerződése a határozott időtartam elteltével megszűnt, a két év előbérleti jog csak arra az esetre vonatkozott, ha a felperes további bérbeadás útján kívánja hasznosítani az

ingatlanrészt. Arra az esetre azonban, ha a felperes a szerződést meghosszabbítani nem kívánja, a bérlő kötelezettséget vállalt létesítményei elszállítására.

Megállapította, a felperes egyértelműen tudatta az alperessel, hogy a bérleti szerződést megszűntnek tekinti. A szerződés értelmében az alperes egyoldalúan nem igényelheti annak fenntartását, így a szerződés azon rendelkezése szerint kell eljárni, amely az alperest az ingatlan kiürítésére kötelezi. Utalt arra, hogy az alperes kötelezettsége a Ptk. 430. § (1) bekezdése értelmében is fennáll, a felperes tulajdonosként a Ptk. 112. §-a alapján jogosult az ingatlanrész használatára. Felhívta a Ptk. 193. § (1) bekezdését is, amely szerint, aki jogalap nélkül van a dolog birtokában, köteles azt a jogosult részére kiadni.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen, annak megváltoztatása és a kereset elutasítása, másodlagosan a 637.000 forint perköltségnek a pertárgy értéke erejéig történő leszállítása érdekében az alperes fellebbezett. Fellebbezését azzal indokolta, hogy a felperes az ingatlanon autómosót kíván működtetni, az autómosó azonban az alperes beruházásában már elkészült, ezért álláspontja szerint az okszerű gazdálkodással ellentétes bontás elrendelése helyett azt kérte, hogy a felperes az ipari berendezéseket maradványértéken vásárolja meg. Utalt arra: a felmondást a felperes nem az alakszerű követelményeknek megfelelően közölte, a kereseti kérelem előterjesztése is pontatlan volt, ezért azt alaki okokból is el kellett volna utasítani. Az alperes birtoksértést nem valósított meg, tekintve, hogy bérleti szerződés alapján használta az ingatlant. Hivatkozása szerint az elsőfokú bíróság a per tárgyának értékét tévesen határozta meg, az ugyanis helyesen az egy évi bér 6%-a, azaz 600.000 forint. Az alperes az általa létesített autómosót frissen felújította, az a szükséges hatósági és környezetvédelmi engedélyekkel rendelkezik, így célszerűtlen és saját érdekeivel is ellentétes a felperes igénye a sokmilliós berendezés lebontására.

A felperes ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyására irányult. Álláspontja szerint: az alperesnek nincs jogcíme arra, hogy a bérleti szerződésben meghatározott hét év időtartam letelte után a bérleményben maradjon és a használatot bármilyen jogcímen folytassa, a bérlemény kiürítésére köteles. Nem tárgya a pernek, ezen túlmenően alaptalan is az a kérelem, hogy az alperes által létesített berendezéseket a felperes vásárolja meg. Előadta: az autómosó 11 éves, a felperes korszerűbb rendszert kíván bevezetni a területen. Hangsúlyozta: az alperes magatartása miatt 4 éve nem tudja hasznosítani a tulajdonában álló területet.

Az alperes fellebbezése a következők szerint kisebb részben alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást az érdemi döntéshez szükséges mértékben feltárta, a Fővárosi Ítéltábla az arra alapított, a helytállóan felhívott jogszabályok, helyes alkalmazásával levont jogi következtetéseivel a per fő tárgya tekintetében egyetértett.

Kifejezetten a fellebbezésben foglaltakra tekintettel emeli ki a Fővárosi Ítéltábla a következőket:

A Ptk. 430. § (1) bekezdése szerint a szerződésben megállapított idő elteltével vagy a szerződésben meghatározott körülmények bekövetkeztével a bérlet megszűnik.

A Ptk. 433. § (2) bekezdése értelmében a bérlet megszűnése után a bérlő köteles a dolgot a bérbeadónak visszaadni; a bérbeadóval szemben fennálló, a bérleti jogviszonyból keletkezett követeléseinek kiegyenlítéséig azonban a dolgot annak használata nélkül visszatárhathatja. Ezt a szabályt ingatlan és lakás bérletére nem lehet alkalmazni.

Helytállóan utalt arra az elsőfokú bíróság, hogy a bérleti szerződésben meghatározott határozott idő leteltével a bérleti szerződés megszűnt, előbérleti jog pedig csak abban az esetben illette volna meg az alperest, ha a felperes az ingatlanrészt az alperesen kívülálló harmadik személy részére kívánta volna bérbe adni a szerződés megszűnésétől számított két éven belül. A perben azonban nem merült fel olyan adat - arra az alperes sem hivatkozott -, hogy a felperes az ingatlanrészt további bérbeadással kívánta volna hasznosítani, egyebekben a szerződés megszűnése óta az előbérleti jog biztosítására kikötött két éves időtartam is letelt. A felperes a szerződés azon kikötésének is eleget tett - ezt az ingatlanrész birtokában lévő alperes sem vitatta -, hogy nem működtetett autómosót a területen. Mindezek alapján helytállóan hivatkozott a felperes arra, hogy az alperesnek nincs jogcíme az ingatlanrész birtokban tartására, ezért azt a bérleti szerződés megszűnésére vonatkozó szabályok értelmében köteles a felperes birtokába visszabocsátani.

Arra vonatkozó szerződéses kötelezettséget, hogy az alperes létesítményeit megvásárolja, a felperes nem vállalt - erre az alperes nem is hivatkozott - ennek hiányában azonban a felperes a létesítmény megvásárlására nem kötelezhető, az alperes ajánlata legfeljebb peren kívüli egyezségi tárgyalások alapja lehet, tekintve, hogy a bérleti szerződés kifejezetten az alperest kötelezi a létesítmények lebontására és elvitelére.

Megalapozottan hivatkozott ugyanakkor az alperes arra, hogy az elsőfokú bíróság tévesen fogadta el a felperes által 5.200.000 forintban meghatározott pertárgy értéket, ebből következően eltúlzott az annak arányában meghatározott, az alperes terhére rótt perköltség-fizetési kötelezettség. A Fővárosi Ítéltábla rámutat: a felperes a per tárgyának értékét a perbeli ingatlanrész értékében határozta meg, ezzel szemben azonban az ingatlanrész birtokbaadására irányuló kereseti kérelem alapján a per tárgyának értékét az Itv. 39. § (3) bekezdés b) pontja határozza meg a keresetlevél benyújtása időpontjában hatályos szabályozás szerint 350.000 forintban. Tekintve, hogy nem a bérleti jogviszony képezte a per tárgyát, hanem kifejezetten az ingatlanrész birtokba adása, az alperes is téves érvelés alapján kifogásolta a per tárgyának értékét, azt a Fővárosi Ítéltábla az Itv. hivatkozott rendelkezése alapján, a Pp. 26. §-a értelmében hivatalból vette figyelembe az

előzőek szerint. Az alperes pervesztességére tekintettel ezért az úgynevezett meg nem határozható pertárgy értékének megfelelő perköltség megfizetésére köteles.

A Fővárosi Ítéltábla erre figyelemmel az elsőfokú bíróság ítéletét e tekintetben a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatva, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdésében foglaltak alapján, a 4/A. §-ában kifejtettek értelmében az áfára is figyelemmel, a kifejtett ügyvédi tevékenységgel arányosan mérsékelte az alperesnek az ügyvédi munkadíjból és az Itv. 39. § (3) bekezdés b) pontja és az Itv. 42. § (1) bekezdés a) pontja szerinti kereseti illetékből álló perköltség fizetési kötelezettségét, míg a felperes által tévesen lerótt többlet illeték visszaigényelhetőségéről az Itv. 80. § (1) bekezdés f) pontja alapján rendelkezett. Ezt meghaladóan a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét - utalva helyes indokaira - a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az alperes fellebbezése a per főtárgya tekintetében nem volt sikeres, ezért a fellebbezési eljárásban a Pp. 239. §-án keresztül érvényesülő Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni a felperes jogi képviselővel felmerült, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3.§ (2), (5) és (6) bekezdéseiben foglaltak szerint, a végzett munkával arányosan, a 4/A. § értelmében az áfára is figyelemmel meghatározott ügyvédi munkadíjból álló fellebbezési eljárási költséget. A Fővárosi Ítéltábla észlelte, hogy az előzőekben foglaltak szerint meghatározott pertárgy értékhez képest az alperes az Itv. 39. § (3) bekezdés c) pontja és a 46. § (1) bekezdése szerinti fellebbezési eljárási illetéket - téves jogértelmezés miatt - túlzott mértékben róta le, ezért az Itv. 80. § (1) bekezdés f) pontja értelmében rendelkezett annak visszatérítéséről.

Budapest, 2012. június 27.

Dr. Sággy Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Varga Edit s.k.
előadó bíró

Dr. Kincses Attila s.k.
bíró