

A Fővárosi Ítéltábla dr. ... ügyvéd által képviselt ...felperesnek dr. ... ügyvéd által képviselt ... alperes ellen kártérítés megfizetése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2012. október 3. napján kelt 14.G.41.367/2011/27. számú ítélete ellen alperes részéről 28. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja;

kötelezi az alperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg a felperesnek 600.000 (Hatszázezer) forint + áfa másodfokú perköltséget,

továbbá az államnak külön felhívásra 2.500.000 (Kétmillió-ötszázezer) forint jogorvoslati illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A fellebbezés elbírására körében irányadó tényállás szerint kerületi Tanács ... Hatóság 1990. július 27-én meghozott számú határozatával engedélyezte, hogy az alperesi jogelőd ... Kft. a jogszerű használatában lévő pince raktártárhelyiséget raktár céljára elcserélje a ..., V., szám alatti 163 m2 alapterületű pince raktárhelyiséggel, és megállapította, hogy e helyiség jogszerű használója a ... Kft. Az alperes jogelődje 1990 őszén birtokba vette a helyiséget, amely vizes, leomlott vakolatú, romos állapotú volt, fűtéssel, víz-, szennyvíz-, elektromos hálózattal nem rendelkezett.

A ... Hatóság kiutaló határozata alapján az alperesi jogelőd bérlő 1991. március 19-i keltezéssel határozatlan idejű bérleti szerződést kötött a felperesi jogelőd ... Hivatala bérbeadóval a pincerész bérlete tárgyában. Egyebek mellett azt is rögzítették, hogy a bérlő csak a kiutaló határozatban szereplő területet használhatja, az abban meghatározott célra, más célú felhasználáshoz és a helyiség

hasznosításához a bérbeadó és az elhelyező hatóság engedélye szükséges (10. pont); a bérelt helyiségben a bérlő átalakítási vagy építési munkát csak a bérbeadó előzetes hozzájárulása esetén és a szükséges hatósági engedély birtokában végezhet (9. pont). A bérbeadó és a bérlő szerződésben nem szabályozott jogai és kötelezettségei tekintetében a felek úgy rendelkeztek, hogy a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló jogszabályi rendelkezések az irányadóak.

A felek képviselői 1991. szeptember 19-én egyeztetést tartottak a bérlemény kiállító terem céljára történő építészeti, épületgépészeti felújítási munkái tárgyában, majd a felperesi jogelőd 1991. október 21-én kelt levelében jóváhagyta az alagsori kiállítóterem kialakítására vonatkozó kiviteli tervben foglaltakat.

Ezt követően az alperes jogelődje 1991. és 1992. években felújítási és átalakítási munkákat végzett a bérleményben.

Az ... Hivatal a bérleményben 1992. december 17-én megtartott helyszíni szemle alapján megállapította, hogy az alperesi jogelőd építési engedély nélkül végzett építési munkákat; majd pedig 1993. június 30-án meghozott határozatával végleges fennmaradási engedélyt adott az építési engedély nélkül kialakított iparművészeti bemutató teremre, szociális blokkra, elektromos vezetékek felújításra, szigetelésre, ugyanakkor a továbbépítéshez megtagadta az engedély kiadását.

A ... Hivatala bérbeadó 1993. január 21-én kelt levelében 1993. január 30. napjára a kezelő személyében bekövetkezett változásra hivatkozással felmondta az alperesi jogelőd bérlővel a pincehelyiségre kötött bérleti szerződést.

Az új kezelő ... Hivatal 1993 májusában az alperesi jogelődöt kizárta a bérleményből. A bérlő által indított birtokháborítási perben meghozott ítélet megállapította a birtokháborítás tényét, az épület kezelőjét eltiltotta a további birtokháborítástól és arra kötelezte, hogy a bérleményt 3 napon belül bocsássa a bérlő birtokába.

Az alperesi jogelőd bérlő 1995. február 28-án vette ismét birtokba a bérleményt.

A felperesi jogelőd ... Hivatal 1995. március 21-én kelt levelével megküldte az alperesi jogelőd bérlőnek az új bérleti szerződés általa aláírt tervezetét. Az okirat egyebek mellett rögzíti, hogy a pincében talajnedvesség állandóan jelentkezik, számottevő természetes csapadék esetén a szellőző ablakokon keresztül az esővíz előnti a pincét, továbbá a Duna szintjének tartós emelkedése következtében a talajvíz megjelenik. Ezekből, továbbá bármilyen csőrepedés következtében előforduló víz megjelenéséből adódóan a bérbeadót felelősség nem terheli.

A felperes jogelődje 1995. május 11-én kelt levelében közölte az alperesi jogelőd bérlővel, hogy elengedhetetlenül szükségesnek tartja a bérleti szerződés megkötését, ismételten utalt a pincehelyiség bérleti szerződés tervezetében rögzített adottságaira (talajvíz, nedvesedés, stb.), hangsúlyozva, a helyiség kizárólag raktározás céljára használható, a kiutaló határozatban foglaltaknak megfelelően és a korábbi bérleti szerződés 10. pontja szerint. A bérlemény vizesedésre nem érzékeny anyagok tárolására használható.

A felperes jogelődje 1995. augusztus 1-jén kelt levelében lényegében megismételte a korábbi levelében írtakat, majd 1995. december 7-én kelt újabb levelében kifogásolta, hogy a bérlemény 1995. február 28-i birtokba vétele óta az alperesi jogelőd nem fizetett bérleti díjat.

Ilyen előzmények után kötött a felperesi jogelőd ... Hivatal mint bérbeadó és az alperesi jogelőd mint bérlő 1996. június 1-jei keltezéssel bérleti szerződést.

Az 1. pontban rögzítették, hogy a ..., V., ... szám alatti épületben lévő 316 m² alapterületű pincére az alperesi jogelőd bérlő 1991. március 1. napjától számított határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötött a bérbeadó jogelődjével, a bérlő a helyiséget a számú kiutaló határozat alapján használja.

A szerződés 2. pontjában azt rögzítették, hogy a kiutaló határozat szerint a helyiség rendeltetése raktár, azonban azt a bérlő oly módon alakította át, hogy alkalmas legyen bemutatóterem céljára. A bérlő az átalakítást részben befejezte, a bérbeadó hozzájárul ahhoz, hogy a bérlő a szerződés 5. pont a)-e) pontjaiban felsorolt további átalakításokat hajtson végre. Az 5. pontban a felek megállapodtak abban, hogy az épület folyamatos üzemeltetésének veszélyeztetése nélkül a helyiségben már korábban saját költségén kialakított, fűtés céljait szolgáló gázvezeték a bérlő a gázművek engedélyével rákötheti az épületben lévő méretlen gázvezetékre, a fenntartás és a fogyasztás költségeinek viselése mellett [a) pont]; a víz- és csatornarendszer csöveit a bérlő jogosult 220 cm magasság fölé emelten saját költségén átépítené [b) pont]; a bérbeadó hozzájárul a bérlő által korábban használt távbeszélő állomás épületen belüli vezetékről történő kiépítéséhez, a kiépítés, fenntartás és a szolgáltatás költségeit a bérlő viseli [c) pont]; a bérbeadó hozzájárul ahhoz, hogy a bérlő a ... Felügyelőség hozzájárulásával a homlokzat megváltoztatása nélkül ajtócserét hajtson végre [d) pont], valamint, hogy saját költségén megerősítse a nyílászárókat [e) pont].

A bérleti díj összegéről is rendelkeztek, a bérbeadó az 1996. február 9. előtti időszakban keletkezett bérleti díjtartozást elengedte.

A 12. pont szerint a bérbeadó hozzájárulása szükséges ahhoz, hogy a bérlő a helyiséget nem kulturális bemutatóterem, hanem más célra használja.

A 13. pont szerint a szerződés egyoldalú felmondására a felek csak a másik fél szerződésszegése esetén jogosultak. Ebben az esetben a felmondás azonnali hatályú.

Rögzítették azt is, hogy a szerződés határozatlan időre jön létre, továbbá, hogy a szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. valamint az 1993. évi LXXVIII. (Ltv.) törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

A bérleti szerződés 5. pontjában meghatározott munkákat az alperesi jogelőd elvégezte.

Ezt követően a bérleti jogviszonyba a bérlő helyébe az ... Kft., míg a bérbeadó helyébe a ... Hivatal lépett.

Az alperesi jogelőd 2007. február 22-én kelt levelében arról tájékoztatta a bérbeadót, hogy a bérleti szerződés alapján bemutatóterem céljára használt bérlemény a rendeltetésszerű használatra nem alkalmas, mert a fűtés nem működik, a szellőzés nem megoldott, ezért a falak nyirkosak; továbbá a csatornavezeték több helyen ereszt, így a szennyvíz folyamatosan szennyezi a területet; a szigetelés problémái és a nedves, nyirkos falak miatt az elektromos rendszer zárlatos és több csatlakozó dugalj nem működik. Vállalta, hogy a fűtés problémáját megoldja, a meglévő kazánt üzemképes állapotba hozza, ehhez azonban az szükséges, hogy a bérbeadó gondoskodjon a kémény szabványnak megfelelő kibéleléséről, valamint a tető-kibúvó és létra kiépítéséről.

A felek képviselői 2007. március 23-án helyszíni bejárást tartottak; a felvett jegyzőkönyv szerint a bérbeadót terhelő tételek: a kéménykürtők kibélelése; a padlástérben a tetőkibúvó és ahhoz létra biztosítása; a csatornarendszer javítása szakaszos kiváltással, felületkezeléssel; az ólom gerincvezeték feltárása és kiváltása. A bérlő vállalta a fűtési rendszer, a szellőzés, a párátlanítás kialakítását és az elektromos hálózat átvizsgálását.

A bérbeadó képviselője engedélyezte a bérlő számára három párátlanító elhelyezését, továbbá úgy nyilatkozott, a bérbeadó a részletes költségkimutatás ismeretében dönt arról, hogy hozzájárul-e a bérlő költségeinek a bérleti díjba történő beszámításához.

2007. december 4-én a felek újabb közös bejárást tartottak a bérleményben, ennek során a bérlő a lejáratí lépcsők burkolatának javítását, valamint az elektromos hálózat átvizsgálását is kérte a bérbeadótól.

A bérbeadóval kötött vállalkozási szerződés alapján a ... Bt. a 2008. április 3-tól június 30-ig terjedő időszakban felújítási munkákat végzett a bérleményben bruttó 2.293.752 forint vállalkozói díjért. Ennek során elvégezte a lépcső átalakítását, a lefolyócső tisztítását, az esővíz strang bekötésének javítását, az ólom visszanyomócső javítását, az elektromos hálózat érintésvédelmi szabványossági ellenőrzését, a visszanyomó vezetéken a strang elzárók újratömítését, a fűtési rendszer ellenőrzését és átalakítását. A fűtés átalakítása során az alperes új kazánjához szükséges kémény kibélelése helyett azt a megoldást alkalmazták, hogy a bérlemény fűtési rendszerét rákötötték a felperes fűtési rendszerére.

A bérlemény elektromos hálózatának ellenőrzése során megállapított hibák, hiányosságok megszüntetéséhez szükséges javítási munkákról a ... Bt. 2008. április 23-án 2.122.847 forint összegű árajánlatot készített.

2008. április 24-én a felek képviselői egyeztetést tartottak a bérlemény felújításával kapcsolatos kérdések rendezése, valamint a bérleményhez építészetiileg kapcsolódó pincerészek megtekintése, ezekre esetlegesen bérleti jogviszony kialakítása tárgyában.

Emlékeztetőben rögzítették egyebek mellett, hogy a hibajavítások egy része befejeződött, a fűtés összekötési munkák elvégezhetők. A felperesi jogelőd képviselője átadta az alperesi jogelőd képviselőjének az elektromos hálózatok ellenőrzése során feltárt hiányosságok megszüntetésére vonatkozóan készített árajánlatot és a bérleti szerződésre utalva úgy nyilatkozott, e munkák költségeit a bérbeadó nem vállalja.

Az emlékeztető tartalmazza azt is, hogy a felek között készség van arra, hogy a bérlemény alapterülete bővüljön, ennek építészeti és területi kérdéseiben további egyeztetéseket folytatnak egymással; a bérlő az emlékeztető mellékletét képező alaprajzon megjelölte azt a területet, amelyet a bérleti szerződés módosításával bérbe venne; a bérbeadó képviselője közölte, a bérelt terület növelésével kapcsolatban a hivatal 30 napon belül nyilatkozik.

Az alperesi jogelőd 2008. április 30-án kelt levelében közölte a bérbeadóval, hogy szándékában áll a pince alaprajzán általa megjelölt területet közhasznú kulturális célra bérbe venni, erre tekintettel a bérleti jogviszony létrehozása céljából a felperes ajánlatának megküldését kérte.

A felperes jogelődje 2008. május 6-án e-mailben közölte az alperes jogelődjével, hogy rövidesen kialakítja a bérlemény bővítésével kapcsolatos ajánlatát; egyúttal hozzájárult ahhoz, hogy az alperesi jogelőd feltárja a pince alaprajzán általa megjelölt egyéb területet.

Ezt követően 2008 második felében a felek között egyeztetések folytak, megegyezés azonban nem jött létre.

Az alperes jogelődje 2008 októberétől nem tett eleget a bérleti szerződés alapján őt terhelő bérleti díj és közüzemi díj fizetési kötelezettségének. A 2009. január 29-én kelt levelében a bérleti szerződés módosítását kérte a felperes jogelődjétől. Utalva a felek képviselőjének személyes találkozásán elhangzottakra közölte, az ingatlanban megvalósuló galériás tevékenységét fejleszteni kívánja, amihez elengedhetetlen, hogy a bérleményben esztétikai, valamint korszerűsítési beruházásokat hajtson végre, továbbá, hogy a területet bővítse. A beruházás megtérülésének feltétele, hogy a határozatlan idejű bérleti szerződést határozott, legalább 15 éves időtartamú szerződésre módosítsák. Kifejezte szándékát, hogy a bérbeadó kedvező döntése esetén a pincehelyiség bővítését, az ingatlan állagának javítását célzó beruházásokat közösen kidolgozza és megvalósítsa, az újonnan felszabaduló területeket pedig egy módosított bérleti konstrukcióban üzemeltetésre átvegye, a levélben részletezett bérleti díjért és feltételek szerint. A bérleti szerződés módosítására tett ajánlatát a kézhezvételtől számított 30 napig tartotta fenn, egyúttal annak elfogadása esetén a szerződéstervezet megküldését kérte. A levél azt is tartalmazza, hogy alperes jogelődje a bérleményt magas státuszú bútor bemutatóteremként, valamint képző- és iparművészeti galériaként üzemelteti, ahol az elmúlt időszakban több mint 100 kiállítást tartott, amelyek a hely nivójához igazodnak.

A felperesi jogelőd 2009. március 17-i, 2009. április 8-i és 2009. május 18-i keltezéssel a 2008 októberétől kiszámlázott, lejárt, az utolsó felszólítás szerint 4.825.187 forint összegű bérleti díjtartozás megfizetésére irányuló fizetési felszólításokat küldött az alperes jogelődjének.

Az alperes jogelődje 2009. június 15-i keltezéssel a felperes jogelődjének küldött levelében sérelmezte, hogy a 2009. január 29-i ajánlatára még nem kapott választ, az ajánlati határidő lejártára tekintettel nem tudta megkezdeni azokat a munkákat, amelyek a bérlemény rendeltetésszerű használatához kapcsolódtak volna. Közölte, a bérlemény 2000. év óta gyakorlatilag használhatatlan, jelenleg életveszélyes, abban festmények, művek nem állíthatók ki a károsodás veszélye miatt, a szennyvíz rendszer ereszt, a vízvezeték rendszer repedezett és ereszt, az áram- és elektromos hálózat életveszélyes. Az életveszélyes állapotot alperes jogelődje az ajánlata szerinti együttműködés keretében tervezte elhárítani, erről több hónapig egyeztetés folyt. A szerződés szerű használatot ugyanakkor a bérbeadónak kell biztosítani, amely kötelezettségét a felperesi jogelőd nem teljesítette. A rendeltetésszerű állapot helyreállításáig a bérleti díj felszámításának szüneteltetését kérte.

A felperes 2009. június 17-én újabb, a 2009. május havi bérleti díjjal együtt összesen 5.414.519 forint megfizetésére irányuló fizetési felszólítást küldött az alperes jogelődjének.

Az alperes 2009. június 30-án kelt levelében az összes számlát visszaküldte a felperesnek azzal, hogy továbbra is célja egy 15 éves határozott idejű bérleti jogviszony keretében hosszabb távú együttműködés kialakítása, amihez azonban az szükséges, hogy a bérlemény rendeltetésszerűen használható legyen, ne legyen életveszélyes és ajánlataira, megkereséseire választ kapjon.

A felperes 2009. július 2-án kelt levelében ismételten felszólította az alperest a tartozása megfizetésére, ismételten megküldte a számlákat, amelyeket az alperes 2009. július 15-én kelt levelével ismételten visszaküldött, lényegében megismételve a korábbi levelében foglaltakat, azzal, hogy a megrekedt tárgyalások folytatását kérte.

2009. július 30-án kelt levelével az alperes a 2009. július havi bérleti díj számlát is visszaküldte a felperesnek arra hivatkozással, hogy a bérlemény rendeltetésszerű használatra nem alkalmas, élet- és balesetveszélyes, a rendeltetésszerű állapot helyreállításáig ismételten kérte a bérleti díj felszámításának szüneteltetését.

A felperesi jogelőd a 2009. augusztus 24-én kelt, az alperesnek 2009. augusztus 28-án kézbesített levelével az alperes bérleti szerződés 13. pontja szerinti szerződésszegésére hivatkozással azonnali hatállyal felmondta a bérleti szerződést és felszólította az alperest, hogy 2009. szeptember 30-ig ürítse ki a bérleményt és bocsássa rendelkezésére. A felmondás indokát abban jelölte meg, hogy az alperes 2008. október 1. óta nem fizet bérleti díjat, továbbá a 2008. szeptember 20. és 2009. március 21. közötti 805.509 forint összegű közüzemi tartozását sem fizette meg. Rögzítette azt is, az alperes megalapozatlanul hivatkozott arra, hogy a bérlemény életveszélyes és alkalmatlan a tevékenység gyakorlására, mert a 2009. januári, a bérleti szerződés módosítására irányuló alperesi levélből is megállapíthatóan a helyiséget folyamatosan használta, abban „a hely nivójához” igazodó kulturális eseményeket tartott.

A felperes jogelődjének küldött 2009. szeptember 17-én kelt levelében az alperes megismételte, hogy a bérlemény 2000 óta használhatatlan, balesetveszélyes és vizes. A levél szerint 2008 áprilisa és októbere között alperes azért fizette a bérleti díjat, mert a felek között 2008 áprilisától egyeztetések folytak arról az alperesi ajánlatról, amely szerint saját költségén vállalta a bérlemény rendeltetésszerű használatának helyreállítását annak fejében, hogy 15 éves határozott idejű bérleti jogviszony keretében „lelakja” a befektetett költségeit. A bérbeadó iránti bizalma azonban megrendült, és nem volt hajlandó fizetni a bérleti díjat úgy, hogy írásbeli közléseit és az előzményeket teljes mértékben figyelmen kívül hagyják, figyelemmel arra is, hogy a bérleményt az alperes alakította olyanná, hogy alkalmassá vált kiállítótérre. Közölte azt is, a továbbiakban olyan jogüggyellett kívánja rendezni a helyzetet, amely a jogtalanul kiállított számlák stornózását és a bérleti díj fizetésének felfüggesztését is tartalmazza a helyreállítás idejére.

Az alperes 2009 szeptemberében kiürítette a bérleményt, azonban a jogvitára hivatkozással nem adta a felperes birtokába.

A 2009. augusztus 3-án fizetési meghagyás kibocsátása iránti kérelemmel indult, ellentmondás folytán perré alakult eljárásban előterjesztett, többször módosított, pontosított keresetében felperes az alperest az előzetes végrehajthatóság kimondásával a ..., V. kerület, szám alatti épületben a pinceszinten lévő 316 m2

területű bérlemény birtokba adására, továbbá bérleti díj, használati díj és közüzemi díj (áram- és vízdíj) címén 29.810.790 forint és ebből 1.666.350 forint után 2008. december 31-től, 7.071.984 forint után 2009. december 31-től, 7.425.984 forint után 2010. december 31-től, 7.797.984 forint után 2011. december 31-től, 5.848.488 forint után 2012. október 1-től a kifizetésig a Ptk. 301. §-a szerinti késedelmi kamat megfizetésére kérte kötelezni.

A kereseti előadás szerint a felperesi és az alperesi jogelődök között helyiségbérleti szerződés jött létre, alperes védekezésében tévesen és megalapozatlanul minősíti a szerződést haszonbérleti szerződésnek.

A Ptk. 434. § (2) bekezdése alapján a perbeli bérleti jogviszonyra is az Ltv. rendelkezései az irányadók azzal, hogy azokat az Ltv. 36. § (1) bekezdése szerint a nem lakás céljára szolgáló helyiségeket érintő eltérésekkel kell alkalmazni. Az Ltv. 37. § (1) bekezdéséből következően pedig helyiségbérlet esetén a felek jogviszonyára elsődlegesen a szerződésben foglalt megállapodásuk az irányadó, csak a megállapodással nem rendezett kérdésekben kerülhet sor az Ltv. szabályainak, illetve ezek hiányában a Ptk. rendelkezéseinek az alkalmazására.

A perbeli helyiségbérleti szerződés tárgyát annak rendelkezéseiből, így különösen a 2. pontból megállapíthatóan egy raktár rendeltetésű bérlemény képezte, a bérbeadó felperest szavatossági kötelezettség kizárólag azért terhelte, hogy a bérlemény a raktárként az épület korának és ebből eredő műszaki állapotának megfelelő rendeltetésszerű használatra alkalmas (BH1995. 92).

Az alperes a szerződéskötéskor is tudta, hogy a bérlemény egy 135 éves épület pincehelyiségében van, ahol a folyamszabályozás előtt a Duna folyt, ennek ismeretében kötötte meg a bérleti szerződést.

Kétségtelen, hogy felperes hozzájárult ahhoz, hogy alperes a bérleményt kiállítóteremmé alakítsa át és kiállítóterem céljára használja. A felperes ugyanakkor nem vállalta azt, hogy a bérleményt kiállító terem céljára alkalmassá teszi és azt sem, hogy a kiállítóteremkénti rendeltetésszerű használatra alkalmasságot biztosítja. A bérleti szerződés 2. és 5. pontjaiban foglaltak szerint a bérlő alperes vállalta azt, hogy a bérleményt kiállítóteremkénti használatra alkalmassá teszi. A felek megállapodása hiányában a bérleményben az alperes által folytatni kívánt tevékenységhez szükséges feltételek biztosítására a felperest a helyiség bérbeadójaként terhelő szavatossági kötelezettség nem terjed ki (EBH2008. 1869). Az alperes ezért arra hivatkozással nem tagadhatta meg a bérleti díj fizetését, hogy felperes nem biztosította a bérlemény kiállítóteremkénti rendeltetésszerű használatra alkalmassága feltételeit. A felperest azért sem terheli szavatossági felelősség, hogy a bérlemény kiállítóteremkénti használatra alkalmassá tételéhez szükséges munkákat alperes nem megfelelően végezte el, illetve hogy az időközbeni elhasználódásra tekintettel újabb munkák elvégzése vált szükségessé (BH2000. 70).

Az alperesi szavatossági igénybejelentést követően a felperes által 2008 nyarán elvégzett felújítási munkák után a rendeltetésszerű használatra a bérlemény alkalmas volt. Ezt bizonyítja, hogy az alperes egészen 2009. június 15-ig semmilyen szavatossági igénnyel nem lépett fel. A bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmasságát bizonyítja továbbá a perben beszerzett igazságügyi szakértői

vélemény, valamint az alperes 2009. január 29-i levele is, amely levélben foglaltak egyúttal cáfolják azt az alperesi állítást, hogy a bérlemény életveszélyes lett volna.

A felperes véleménye szerint mindezekre tekintettel az alperes jogosulatlanul tagadta meg 2008 októberétől a bérleti díj és a rezsiköltség fizetését, súlyosan megsértve ezzel szerződéses kötelezettségét. A bérleti szerződés 13. pontja alapján ezért a felperes jogszerűen mondta fel azonnali hatállyal a bérleti szerződést. Az alperes a bérleményt ezt követően nem bocsátotta a felperes birtokába, a 2008 októberétől a bérleti szerződés megszűnéséig terjedő időszakra járó bérleti díjat sem fizette meg. A 2009. augusztus 24-től 2012. október 1-ig az alperes az Ltv. 20. § (1) bekezdése alapján használati díjat is tartozik fizetni, valamint a 2008. szeptember 20-tól 2009. szeptember 22-ig terjedő időszakban felmerült közüzemi díjak, (áram, vízdíj) megfizetésére is köteles.

Az alperes védekezésében előadottakkal szemben a felperes hangsúlyozta azt is, a perbeli helyiségbérleti jogviszonyban alperest a bérlemény Ptk. 433. §-a szerinti visszatartásának joga nem illeti meg.

Az alperes szavatossági kifogásként érvényesített díjvisszatartási, illetve díjleszállítási igénye is megalapozatlan. Azon túl ugyanis, hogy felperes terhére hibás teljesítés nem állapítható meg, a díjvisszatartás joga azért sem illeti meg az alperest, mert a helyiségbérletre a Ptk. 434. § (2) bekezdése szerint irányadó Ltv. 8. §-a értelmében ilyen szavatossági igény érvényesítésére nincs jogszabályi lehetőség. Az pedig, hogy a felek között tárgyalások folytak a bérlemény esetleges bővítése tárgyában, ugyancsak nem jogosítja fel a felperest a díj visszatartására, mert nem született megállapodás arra nézve, hogy díjtartozását alperes a jövőbeni együttműködés keretében úgy rendezhetné, hogy azt „lelakja”.

Az alperesi díjleszállítási igény azért is megalapozatlan, mert a 2008. évi felújítást követően alperes 2009. június 15-ig semmiféle szavatossági igénnyel nem lépett fel. Az alperesi szavatossági igényeket továbbá megalapozatlanná teszi az is, hogy alperes az általa utóbb állított hibáról, a bérlemény nedvesedéséről tudva jogfenntartás nélkül elfogadta a felperes teljesítését, így a Ptk. 316. § (1) bekezdésére tekintettel szerződésszegésből eredő igényt utóbb már nem érvényesíthet.

A felperes egyebekben állította azt is, a bérleti szerződés módosítására tett alperesi ajánlattal összefüggésben nem sértette meg együttműködési kötelezettségét, nem jelenti az együttműködési kötelezettség megsértését, az, hogy az alperesi ajánlatot nem fogadta el, amiről egyebekben a tárgyalások eredménytelenné válását követően az alperest értesítette is.

Alperes a kereset elutasítását kérte. A felperes követelését összecszerűségében nem vitatta, ugyanakkor állította, a felek jogelődei között nem helyiségbérleti, hanem haszonbérleti szerződés jött létre, amelyre a Ptk. 452-461. §-ai az irányadóak. Így e jogviszony keretében a rendeltetésszerű használat biztosítása érdekében szükséges rendkívüli felújítások és javítások elvégzése is a felperes feladatát képezte, felperest a Ptk. 305. § (3) bekezdése szerinti kellékszavatosság terhelte azért, hogy a bérlemény a jogviszony tartama alatt mindvégig rendeltetésszerű használatra alkalmas.

Az alperes véleménye szerint a perbeli szerződés rendelkezései, így különösen annak 2., 9. és 12. pontjában foglaltak alapján nem kétséges, hogy az eredetileg raktár rendeltetésű helyiséget kifejezetten bemutatóterem céljára vette bérbe, így felperest e cél szerinti rendeltetésszerű használhatóság biztosításáért terhelte kellékszavatosság.

Az alperes állította, miután a szerződéskötés után a helyiséget alkalmassá tette a kiállítóteremkénti használatra, a 2003. évi nagy esőzést követő beázás, illetve az ebből eredő csatorna eldugulás miatti beázás folytán vált a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmatlanná, vizessé, párássá. Ehhez az is hozzájárult, hogy 2006 - 2007 telén a felperes nem csináltatta meg a kémény bélését, így a fűtés nem volt biztosított. Ezek az okok vezettek oda, hogy a helyiség annyira nedves, párás lett, hogy kiállítóterem céljára nem volt használható. A felperes nem tette meg a rendeltetésszerű használhatóság biztosításához szükséges intézkedéseket, ugyanakkor a rendeltetésszerű használatra alkalmatlan bérleményért a Ptk. 428. § (1) bekezdése alapján sem tarthat igényt díjra.

A felperes szerződésszegést követett el, ezzel szemben alperes jogszerűen gyakorolta a Ptk. 306. § (4) bekezdése szerinti szavatossági igényét, amikor a bérleti díjat visszatartotta, mégpedig annak 100 %-át, figyelemmel arra, hogy a bérlemény teljesen használhatatlan volt. E körben alperes a megbízásából ... által készített magánszakértői véleményben foglaltakra is utalt.

Az alperes előadta azt is, kifejezetten nem jelezte felperesnek díjcsökkentési igényét, azt a jövőbeni együttműködés keretében a teljes körű elszámolás körében akarta érvényesíteni. A jövőbeni együttműködésre nézve a felperes folyamatosan hitegette, azonban végül is az együttműködéstől elzárkózott.

Az alperes hangsúlyozta azt is, a perbeli pincehelyiség szomszédságában lévő helyiségeket a felperes felújította, ennek következtében azok teljesen szárazok, csak a perbeli bérlemény tekintetében nem tett eleget felperes ezen kötelezettségeinek, ezzel is megsértve a Ptk. 4. § (1) és (4) bekezdése szerinti együttműködési kötelezettségét.

Az alperes szavatossági kifogásként a Ptk. 306. § (1) bekezdés b) pontjára alapítva a felperes kereseti követelésével azonos mértékű árleszállítási igényt érvényesített, erre hivatkozással kérte a fizetésre kötelezésre irányuló kereseti kérelem elutasítását. A bérlemény birtokba adását arra hivatkozással tagadta meg, hogy a perben szükséges szakértői bizonyítás eredményes lefolytatásáig az esetleges szemle biztosítása érdekében tartja továbbra is birtokban a bérleményt.

Az alperes 2012. április 17-én viszontkeresetet is előterjesztett, amelyben a felperest 10.656.405 forint és 2008. január 1-től a Ptk. 301/A. §-a szerinti késedelmi kamat megfizetésére kérte kötelezni arra hivatkozással, hogy a 2007. februártól 2008. szeptemberig terjedő időszakra járó bérleti díjat a felperesi számlák alapján anélkül fizette ki, hogy díjfizetési kötelezettsége fennállt volna, figyelemmel a Ptk. 306. § (1) bekezdés b) pontja szerinti 100 %-os mértékű árleszállítási igényére. Viszontkeresete indokaként lényegében az ellenkérelmében előadottakkal azonosan nyilatkozott, továbbá ... magánszakértői véleményére utalt.

A felperes a viszontkereset elutasítását kérte, fenntartotta az alperesi ellenkérelemmel összefüggésben tett előadásait.

Az elsőfokú bíróság széles körű tanúbizonyítást folytatott, továbbá a perben felmerült, különleges szakértelmet igénylő kérdések vizsgálatára szakértőként rendelte ki ... igazságügyi szakértőt.

A perben beszerzett igazságügyi szakértői véleményt a felperes elfogadta, míg az alperes vitatta a szakértői vélemény megállapításait, azokban foglaltakkal szemben az általa csatolt magánszakértői véleményre hivatkozott. A szakértői vélemények közötti ellentmondások feloldása, tisztázása érdekében alperes a szakértők tárgyaláson történő együttes meghallgatását indítványozta.

Az elsőfokú bíróság a 2012. október 3-án meghozott 14.G.41.367/2011/27. számú ítéletével alperest a felperes részére 29.810.709 forint és ezen összegből 1.666.350 forint után 2008. december 31-től, 7.071.984 forint után 2009. december 31-től, 7.425.984 forint után 2010. december 31-től, 7.797.984 forint után 2011. december 31-től, 5.848.488 forint után 2012. október 1-től a kifizetés napjáig járóan minden naptári félév teljes idejére az érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamatnak megfelelő mértékű késedelmi kamat, továbbá 1.389.786 forint perköltség megfizetésére kötelezte. Kötelezte továbbá az alperest, hogy 15 napon belül kiürítve bocsássa a felperes birtokába a ..., V. kerület, ... szám alatti épületben a pinceszinten lévő 316 m² területű bérleményt. A viszontkeresetet elutasította, alperest az államnak külön felhívásra 900.000 forint eljárási illeték megfizetésére kötelezte.

Az elsőfokú bíróság mindenekelőtt azt vizsgálta, hogy a perbeli szerződés helyiségbérleti vagy haszonbérleti szerződésnek minősül-e. Az Ltv. 2. § (2) bekezdésére és a Ptk. 452. § (1) bekezdésére utalva kifejtette, míg a lakás, illetve a helyiségbérlet tárgya a lakás vagy a helyiség, addig haszonbérlet tárgya csak hasznát hajtó dolog lehet, továbbá haszonbérlet esetén a bérlő a dolog használata mellett hasznainak szedésére is jogosult. A perbeli szerződés tárgyát képező helyiség az elsőfokú bíróság álláspontja szerint nem minősül a Ptk. 452. §-a szerinti hasznát hajtó dolognak, a hasznát, hozamot nem a helyiség produkálja, hanem az a helyiségben az alperes által kifejtett üzleti tevékenység eredménye. Ezért a perbeli szerződés nem haszonbérleti, hanem helyiségbérleti szerződésnek minősül, a felek jogviszonyára így az Ltv. rendelkezéseit kell irányadónak tekinteni.

Az Ltv. 37. §-ában foglaltakra figyelemmel a helyiségbérleti jogviszonyokban a felek jogaira, kötelezettségeire elsősorban megállapodásuk az irányadó, a bírói gyakorlat a felek megállapodását tekinti elsődlegesen irányadónak arra nézve is, hogy kinek a feladatát képezi a bérlő által a bérleményben folytatni kívánt tevékenységhez szükséges műszaki állapot megteremtése, a bérbeadó kellékszavatossági felelőssége mire terjed ki, és csak a szerződésben nem szabályozott kérdésekben kerülhet sor az Ltv. szabályainak, illetve ilyenek hiányában a Ptk. rendelkezéseinek alkalmazására.

Ezért az elsőfokú bíróság először is azt vizsgálta, hogy a perbeli bérleti szerződés alapján kinek a feladata volt a bérlő által folytatni kívánt tevékenységhez szükséges műszaki feltételek kialakítása, fenntartása, és ehhez képest a felperes szavatossági

kötelezettsége mire terjed ki, illetve az alperest milyen szavatossági jogok illetik meg.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a perben rendelkezésre álló okirati bizonyítékok, továbbá ..., ... tanúvallomása, valamint az alperes perbeli előadásai alapján az volt megállapítható, hogy mind az 1991. évi, mind az 1996-ban megkötött új bérleti szerződés alapján az alperes kötelezettségét képezte a raktár rendeltetésű helyiségnek az általa folytatni kívánt kiállítótermi tevékenység folytatásához szükséges átalakítása, az ehhez szükséges műszaki feltételek biztosítása, amely átalakítás elvégzését alperes saját költségén vállalta. A bérbeadónak az Ltv. 8. § (1) és (2) bekezdése szerinti szavatossági felelőssége a bérleményben folytatandó tevékenység gyakorlásához szükséges feltételek biztosítására, fenntartására nem terjed ki, így a felek eltérő megállapodása hiányában a bérleményben folytatandó tevékenység gyakorlásához szükséges feltételekre a bérbeadó szavatossági kötelezettsége sem a bérleti jogviszony keletkezésekor, sem a jogviszony tartama alatt nem áll fenn (BH2009. 108).

A továbbiakban az elsőfokú bíróság a kirendelt igazságügyi szakértő véleményét, valamint az alperes megbízásából készített magánszakértői véleményt értékelve megállapította, hogy a perben felmerült különleges szakértői ismereteket igénylő műszaki szakkérdésekben a perben beszerzett szakvélemény és az alperes által csatolt magánszakértői vélemény között az alapvető szakmai kérdésekben nem volt ellentmondás, a szakértők kizárólag a szerződés tartalmára, az abból fakadó jogokra, kötelezettségekre nézve helyezkedtek ellentétes álláspontra, amely kérdések ugyanakkor kívül esnek a műszaki szakértői kompetencián. Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság a perben beszerezett, utóbb a magánszakértői véleményben foglaltakra tekintettel kiegészített igazságügyi szakértői véleményt ítélkezése alapjául elfogadva tényként állapította meg, hogy a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmatlan volta körében az alperes által állított hibák közül a szennyvízrendszer és a vízvezetékrendszer hibája nem állt fenn. Ezek a vezetékek nem eresztenek, nem csöpögnek, csupán külső felületük nedves, a bérlemény vizesedése folytán.

A bérlemény valóban nedves, kiállítóterem céljára alkalmatlan, magas páratartalommal rendelkezik és az elektromos hálózat is szabálytalanul, hibásan van kialakítva, továbbá a nedvesség miatt zárlatos. A helyiség nedvesedését, magas páratartalmát azonban az okozza, hogy az épület koránál fogva talajvíz elleni szigeteléssel nem rendelkezik, a helyiségnek bemutatóterem céljára való átalakításakor az alperes nem végezte el a szükséges szigetelési munkákat. A falak nedvesedése, vizesedése nem a burkolt belső udvarból származik, azt a szigetelés hiánya okozza. Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az alperes által hivatkozott és fennálló hibák sem a szerződés rendelkezései, sem jogszabály alapján nem tartoznak a bérbeadó felperes szavatossági felelősségi körébe, ezért ezekre a hibákra hivatkozással az alperes a bérleti díjfizetési kötelezettségét jogszerűen nem tagadhatta meg (BH2009. 108).

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a Ptk. 305. § (3) bekezdésének a perbeli helyiségbérleti szerződés megkötése időpontjában hatályos rendelkezésére tekintettel a felperes abban az esetben is mentesül a szavatossági felelősség alól, ha a bérlemény szakértői vélemény szerinti hibái, hiányosságai szavatossági

kötelezettsége körébe tartoznának. A rendelkezésre álló adatokból megállapíthatóan ugyanis az 1996-os új bérleti szerződés megkötését megelőző mintegy egy éves tárgyalások során a felperes tájékoztatta az alperest arról, hogy a pincében állandó a talajnedvesség, a pincehelyiség csak vizesedésre nem érzékeny anyagok tárolására használható. Ez a felek közötti 1995. márciusi, májusi levelezés anyagából egyértelműen megállapítható. Nem kétséges ezért, hogy az 1996. évi bérleti szerződés megkötésekor az alperes kifejezett tájékoztatást kapott a bérlemény lehetséges hibáiról, azokat ismerte, ez a körülmény pedig a felperes szavatossági felelősség alóli mentesülését eredményezi.

A továbbiakban az elsőfokú bíróság kifejtette, a bérleti díj Ptk. 306. § (4) bekezdése szerinti visszatartásának joga az alperest abban az esetben sem illeti meg, ha a bérlemény hibái a felperes szavatossági kötelezettsége körébe tartoznának és a felperes szavatossági felelőssége alóli mentesülését eredményező ok nem állna fenn. Az Ltv. 8. § (3) bekezdése szerint ugyanis a bérbeadót terhelő szavatossági kötelezettségre a hibás teljesítés szabályait az Ltv.-ben meghatározott, illetve a szerződésben kikötött eltérésekkel kell alkalmazni, az Ltv. 9. § (2) bekezdéséből pedig az következik, hogy a hiba elhárítására irányuló felszólítás eredménytelensége esetén az ehhez szükséges munkákat a bérbeadó helyett és költségére a bérlő végezheti el, arra azonban nem jogosult, hogy emiatt a bérleti díjat visszatartsa (BH2001. 474). A bírói gyakorlat szerint továbbá helyiségbérleti jogviszonyokban a Ptk. 428. § (1) bekezdése alkalmazásának sincs helye, így e rendelkezés sem szolgálhat alapul a bérleti díj visszatartására.

Az ítélet indokolása szerint a rendelkezésre álló adatok, bizonyítékok alapján az is egyértelműen megállapítható, hogy az alperes által 2007 februárjában bejelentett, majd módosított szavatossági hibák rendezése tárgyában a felek között megállapodás született, ezt követően az alperes a bérleményt 2009. június 15-ig használta, anélkül hogy újabb szavatossági hibabejelentéssel, illetve igénnyel lépett volna fel. A 2009. június 15-i hibabejelentésében alperes a víz- és szennyvízvezetékek, valamint az elektromos hálózat hibáját kifogásolta, a bérlemény nedvesedésére, szigetelésének, szellőzésének hibájára nem hivatkozott. Az e levélben megjelölt hibák közül a perben lefolytatott igazságügyi szakértői bizonyítás eredményeképp a víz- és szennyvízvezetékek hibájára való alperesi hivatkozás megalapozatlannak bizonyult, az elektromos hálózat hibája pedig az alperes részéről szavatossági igény érvényesítését azért nem alapozhatja meg, mert ezt a hálózatot maga az alperes alakította ki szakszerűtlenül, továbbá annak meghibásodását a bérlemény vizesedése okozta.

Az elsőfokú bíróság véleménye szerint a rendelkezésre álló adatok alapján nem volt megállapítható az sem, hogy a felperes megsértette volna a Ptk. 4. § (1) és (4) bekezdése szerinti együttműködési kötelezettségét, illetve a jóhiszeműség és tisztesség követelményével ellentétesen járt volna el, az alperest a bérlemény bővítésével kapcsolatos szerződésmódosítási javaslattal összefüggésben azzal hitegette volna, hogy a majdani beruházási költségek terhére tartozását „lelakhatja”. Arra tekintettel pedig, hogy a felperes számára szerződésmódosítási kötelezettséget sem az alperessel kötött megállapodás, sem jogszabályi rendelkezés nem írt elő, nem értékelhető az együttműködési kötelezettség

megsértéseként az a felperes részéről, hogy az alperes szerződésmódosítására irányuló javaslatát a tárgyalások eredményeképp végül is elutasította.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint ugyanakkor a rendelkezésre álló adatokból megállapíthatóan az alperes szerződésszegést követett el, amikor 2008 októberétől nem tett eleget a bérleti és közüzemi díjfizetési kötelezettségének, azt jogos ok nélkül megtagadta, amely alperesi szerződésszegés alapul szolgált a bérleti jogviszony azonnali hatályú felmondására a felperes részéről. Miután az alperes a szerződés megszűnését követően a bérleményt nem bocsátotta felperes birtokába, a bérleti jogviszony megszűnéséig keletkezett hátralékos bérleti díjon felül a szerződés megszűnésétől kezdődően az Ltv. 20. § (1) bekezdése alapján a bérleti díjjal megegyező mértékű használati díjfizetési kötelezettség is terhelte, továbbá a (2) bekezdés alapján az alperes 2 hónap elteltével a használati díj összegét is jogosult volt megemelni. Az alperes használati díjfizetési kötelezettsége attól függetlenül fennáll, hogy a bérleményt ténylegesen nem használta, figyelemmel arra, hogy a bérlemény az alperes birtokában maradt. Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság a felperes keresetét megalapozottnak találta, és az alperest a kereset szerint kötelezte a bérlemény birtokba adására, e körben ítéleti rendelkezését a Pp. 231. § f) pontja alapján előzetesen végrehajthatónak nyilvánítva, továbbá a kereseti kérelem szerinti bérleti díj, közüzemi díj és használati díj megfizetésére. A késedelmi kamatról a Ptk. 298. §-a és 301. §-a alapján rendelkezett.

Az alperes viszontkeresetére nézve az elsőfokú bíróság kifejtette, alperes viszontkeresetében a 2007. februártól 2008 szeptemberéig terjedő időszakra kifizetett bérleti díjak iránti igényt érvényesített szavatossági igényként, díjleszállítás címén. Az alperes azonban viszontkeresetét 2012. április 17-én, a Ptk. 308. § (2) bekezdése szerinti 3 éves jogvesztő határidő lejártát követően terjesztette elő, ezért a viszontkereset elkesélt. Egyebekben az érdemben is megalapozatlan, figyelemmel arra, hogy a kifejtettek szerint alperes a felperessel szemben szavatossági igényt megalapozottan nem érvényesíthet.

Az ítélettel szemben az alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben annak tartalma szerint az ítélet megváltoztatását, a kereset elutasítását és a felperes viszontkeresete szerinti marasztalását kérte. A perben tett korábbi nyilatkozataira utalva, azokat részben megismételve továbbra is állította, a felek között nem helyiségbérleti, hanem haszonbérleti jogviszony állt fenn, amelynek keretében a haszonbérelt helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmasságának feltételeit a jogviszony tartama alatt mindvégig a haszonbérbe adó köteles biztosítani, e kötelezettségének elmulasztása a haszonbérlőt feljogosítja a haszonbérleti díj visszatartására, illetve mindaddig, amíg a haszonbérlet tárgya rendeltetésszerű használatra nem alkalmas, a haszonbérlőt díjfizetési kötelezettség nem terheli.

Az elsőfokú bíróság tévesen helyezkedett arra a jogi álláspontra, hogy nem lakás céljára szolgáló helyiség nem lehet haszonbérlet tárgya. A Ptk. kommentárja hivatkozással az alperes állította, ingatlan is lehet haszonbérlet tárgya, amennyiben azt a haszonbérlő kifejezett jövedelemszerzési céllal használja. A haszonbérlet lényege, hogy annak tartama alatt a dolog hasznait a bérlő szedi. A perbeli esetben

alperes azzal a céllal vette bérbe a helyiséget, hogy azt hasznosítsa, abban bevételt eredményező üzletszerű tevékenységet folytasson.

Az alperes továbbra is állította, a bérlemény nedvesedését az udvar lefolyóinak eldugulása okozta, tévedett az elsőfokú bíróság amikor e körben kizárólag a Duna közelségének és az épület korának tulajdonított jelentőséget, ugyanakkor teljes mértékben figyelmen kívül hagyta azt az alperesi előadást, hogy az épület pincéjében lévő, a perbeli bérleménnyel szomszédos helyiségeknél nedvesedés nem tapasztalható, azok teljesen szárazak.

Az alperes véleménye szerint tévedett az elsőfokú bíróság akkor is, amikor azt állapította meg, hogy a perbeli jogviszony tárgyát egy raktárhelyiség képezte. A rendelkezésre álló adatok, a szerződés alapján ugyanis egyértelműen megállapítható, hogy a pincehelyiséget alperes kifejezetten kiállítóterem, bemutatóterem céljára bérelte, így annak az ilyen célú hasznosításra kellett rendeltetésszerű használatra alkalmasnak lennie.

Az alperes sérelmezte továbbá, hogy az elsőfokú bíróság indítványa ellenére mellőzte a perben kirendelt igazságügyi szakértő, valamint az alperes által megbízott magánszakértő tárgyaláson történő együttes meghallgatását a szakvélemények közötti ellentmondások tisztázása érdekében.

Az alperes hivatkozott arra is, a felperesi hibás teljesítésre figyelemmel tévedett az elsőfokú bíróság, amikor a hibás teljesítésből eredő alperesi árleszállítási igényt megalapozatlannak találta.

A fellebbezési tárgyaláson alperes fellebbezését kiegészítve egyebek mellett azt hangsúlyozta, a helyiség időközben azért vált alkalmatlanná a rendeltetésszerű használatra, mert a 2003-ban bekövetkezett nagy esőzés eltömítette a lefolyást biztosító lukakat, amelyek kitisztításáról a bérbeadó felperes nem gondoskodott.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte, lényegében helyes indokaira tekintettel.

A Fővárosi Ítéltábla a fellebbezést az alábbiak szerint megalapozatlannak találta.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg és abból helytálló jogi következtetést levonva, megalapozott indokolással adott helyt a felperes keresetének, illetve találta alaptalannak az alperes szavatossági kifogásként érvényesített árleszállítási igényét, valamint viszontkeresetét.

Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló adatok, a felek szerződésének tartalma, a szerződés tárgyát képező bérlemény jellege, rendeltetése figyelembevételével helytállóan állapította meg azt, hogy a felek között az Ltv. 2. § (2) bekezdése szerinti helyiség bérleti szerződés jött létre, így jogviszonyukra az Ltv. rendelkezéseit kell irányadónak tekinteni, az alperes tévesen és megalapozatlanul hivatkozik a haszonbérlet szabályainak alkalmazására. E körben a Fővárosi Ítéltábla teljes mértékben osztja az elsőfokú bíróság ítélete indokolásában kifejtett jogi álláspontját, annak kiegészítését a fellebbezésben előadottakra tekintettel sem tartja szükségesnek. Abban a jogkérdésben pedig, hogy a perben rendelkezésre álló adatok, a felek által nem vitatott tények alapján a felek jogviszonya milyen jogi

minősítés alá esik, a felek véleményének, előadásainak nincs jogi relevanciája, ezért a perbeli jogviszony jogi minősítése körében a Fővárosi Ítéltábla mellőzte az alperes törvényes képviselőjének az alperesi indítvány szerinti személyes meghallgatását a másodfokú tárgyaláson.

Ugyancsak helytállóan, a perben rendelkezésre álló bizonyítékok okszerű mérlegelésével, értékelésével és a felek szerződésének Ptk. 207. § (1) bekezdése szerinti helyes értelmezésével állapította meg az elsőfokú bíróság azt is, hogy a bérleti jogviszony tárgyát képező raktár rendeltetésű helyiségben a bérelő által folytatni kívánt kiállítótermi tevékenység gyakorlásához szükséges műszaki feltételek megteremtése a felek megállapodása alapján az alperes feladatát képezte, a felperest a bérlemény Ltv. 7. § (1) és (2) bekezdése szerinti rendeltetésszerű használatra alkalmasságáért az Ltv. 8. §-a alapján terhelő kellékszavatossági felelősség a bérleményben folytatandó tevékenység tényleges gyakorlásához, a bérlemény kiállítóteremkénti használatához szükséges feltételek biztosítására nem terjed ki, a bérlemény kiállítóteremkénti használatát akadályozó - a raktárkénti rendeltetésszerű használatot nem érintő - hibákért a felperest nem terheli kellékszavatosság.

Tekintettel arra, hogy a kifejtettek szerint a felperes bérbeadóként kizárólag bérlemény raktárkénti rendeltetésszerű használatra alkalmasságáért tartozik kellékszavatossággal, amely szavatossági kötelezettsége az Ltv. 7. § (2) bekezdésében foglaltakra tekintettel az épület központi berendezései bérleményben lévő részeinek és a helyiség mint raktár berendezéseinek rendeltetésszerű használatának alkalmas állapotának biztosítására, fenntartására terjed ki. Akkor sem tévedett az elsőfokú bíróság, amikor a perben beszerzett, az alperes által csatolt magánszakértői véleményben foglaltakra figyelemmel kiegészített, a felmerült műszaki kérdésekben aggálytalan, a Pp. 182. § (3) bekezdése szerinti hibáktól, hiányoktól mentes igazságügyi szakértői véleményt ítélezése alapjául elfogadva sem a szennyvízrendszer, sem a vízvezetékrendszer felperes szavatossági felelősségét megalapozó hibáját nem találta megállapíthatónak, ugyanakkor tényként állapította meg, hogy a helyiség kiállítóteremkénti használatra alkalmatlanságát okozó nedvesedése, magas páratartalma olyan okokra vezethető vissza, amelyek kívül esnek a bérbeadó felperes szavatossági kötelezettségén. Egyebekben a perben kirendelt igazságügyi szakértő az általa elkészített szakértői véleményben is rögzítetten az alperes kifejezett kérésére megtekintette az épület belső udvarait, ahonnan az alperesi állítás szerint nagy mennyiségű csapadék jut a pincébe esőzéskor, és a helyszíni szemle, valamint szakmai tapasztalatai alapján arra a következtetésre jutott, hogy az épület nem a csövektől és nem az udvarok irányából vizesedik, a falak átítatott víztartalma és így a pincei légállapot az épület eredeti, építéskori sajátosságaiból adódik. (... igazságügyi szakértő 2010. augusztus 16-án 14.G.41.860/2009/33. szám alatt benyújtott szakértői véleményének 14. és 15. oldala.)

Helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság azt is, hogy a perben beszerzett igazságügyi szakértő véleménye és az alperes által csatolt magánszakértői

vélemény között az alapvető szakmai, műszaki kérdésekben nem volt véleménykülönbség, ezért a műszaki szakkérdésekben fennálló, feloldásra szoruló tényleges ellentmondás hiányában az eljárási szabályok megsértése nélkül mellőzte a szakértők alperes által indítványozott együttes meghallgatását.

A felperes perbeli bérleménnyel kapcsolatos hibás teljesítés miatti szavatossági felelőssége körében nincs jogi jelentősége az alperes fellebbezésében is hivatkozott azon tényelőadásnak, hogy a felperes saját használatában álló szomszédos pincehelyiségeknél nem tapasztalható nedvesedés. A perbeli bérlemény tekintetében a felperes szavatossági kötelezettségét nem alapozza meg önmagában az, hogy - amint azt az alperes az elsőfokú eljárás során előadta - felperes az általa használt pincehelyiségek nedvesedését azok felújításával megszüntette.

A Fővárosi Ítéltábla továbbá maradéktalanul osztja az elsőfokú bíróság álláspontját arra nézve is, hogy a Ptk. 325. § (3) bekezdésében foglaltakra tekintettel felperes esetleges szavatossági felelőssége alóli mentesülését eredményezné az a körülmény, hogy a rendelkezésre álló adatokból kétséget kizáróan megállapíthatóan az 1996. évi bérleti szerződés megkötését megelőzően részletesen tájékoztatta alperest a bérlemény adottságairól, jellegzetességeiről, a szavatossági kifogása körében az alperes által hivatkozott hibákról, hiányosságokról (nedvesedés, talajvíz jelenléte, csapadékvíz elvezetésével összefüggő problémák), így a felperes ezen hibák ismeretében kötötte meg a helyiségbérleti szerződést.

A Fővárosi Ítéltábla abban a kérdésben is maradéktalanul osztja az elsőfokú bíróság ítélete indoklásában kifejtett jogi álláspontját, hogy a perbeli helyiségbérleti jogviszonyban alperest nem illette meg a Ptk. 306. § (4) bekezdése szerinti díjvisszatartási jog, továbbá, hogy a szükséges feltételek hiányában a perbeli esetben alperest a Ptk. 428. § (1) bekezdése alapján sem illette meg a bérleti díj visszatartásának a joga. E körben a Fővárosi Ítéltábla kiemeli, a perben rendelkezésre álló adatok, bizonyítékok nem támasztják alá azt az alperesi előadást, hogy az általa állított időszakban alperes rajta kívül álló okból egyáltalán nem tudta használni a bérleményt, ezzel szemben aggálytalanul megállapítható volt, hogy a bérleti szerződés megkötése után a pincehelyiség a bérleti jogviszony megszűnéséig - sőt azt követően is - az alperes használatában állt.

A Fővárosi Ítéltábla az alperesi viszontkereset elutasításának az elsőfokú ítélet indoklásában kifejtett indokaival is maradéktalanul egyetért.

Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 254. § (3) bekezdése alapján - helyes indokaira tekintettel - helybenhagyta.

A Fővárosi Ítéltábla az elvesztés alperest a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felperes 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (4), (5) és (6) bekezdése alkalmazásával a jogi képviselő által kifejtett tevékenységgel arányban állóan mérsékelt összegben megállapított ügyvédi munkadíjból álló másodfokú

perköltsége megfizetésére, míg az alperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt jogorvoslati illeték megfizetéséről a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján rendelkezett.

Budapest, 2013. december 3.

. Tibold Ágnes s.k.
a tanács elnöke
. Felker László s.k.
előadó bíró

Levek Istvánné dr. s.k.
bíró