

A Kúria a jogtanácsos által képviselt felperesnek, a dr. Zamaróczy Tibor ügyvéd által képviselt alperes ellen, bérlemény kiürítése és visszaadása iránt, a Csongrádi Városi Bíróság előtt 3.G.20.311/2011. számon megindított és a Szegedi Törvényszék 1.Gf.40.230/2012/4. számú jogerős ítéletével befejezett perében, az alperes 22. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelme folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 nap alatt 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

Az alperes 2010. február 10-én bérbe vette a felperestől a részben a felperes, részben a Megyei Önkormányzat tulajdonában lévő, még a XVIII. században épült idegenforgalmi célra hasznosított, ún. halászházakat. Az összesen 14 db vendégház bérbeadását pályázat kiírása előzte meg. Az alperesi cég tagjai által előterjesztett pályázatban a pályázók ígéretet tettek a vendégházak rendszeres külső és belső meszelésére, a nádtetők karbantartására, a kerítések helyreállítására, a vendégházak kertjének ápolására és a fürdőszobák, valamint a konyhák szükség szerinti felújítására. A bérleti szerződés bérlői kötelezettségként tartalmazta a pályázati ígervényeket is. A felperes pénzügyi, gazdasági, jogi bizottságának tagjai 2011. szeptember 27-én megsejmelélték a házakat. A szemlérl felvett jegyzőkönyvben leírták, hogy az egyes házakon milyen állagmegóvási, karbantartási munkák elvégzése szükséges. A szemlén tapasztaltak alapján a felperes képviselő testülete arra az elhatározásra jutott, hogy a bérleti szerződés azonnali hatályú felmondása indokolt.

A felperes a bérleti szerződést 2011. október 26-án kelt és az alperes ügyvezetője által 2011. november 4-én átvett levélben azonnali hatállyal felmondta. A felmondás indokaként a felperes arra hivatkozott, hogy az alperes elmulasztotta a karbantartási kötelezettségét és nem teljesítette a pályázatban vállalt fejlesztéseket sem. Az alperes a felmondást nem tartotta

jogszerűnek és az ingatlanok visszaadására nem volt hajlandó.

A felperes keresetében az ingatlanok kiürítésére és birtokba adására kérte az alperest kötelezni.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Azzal védekezett, hogy a nádtetők és a kerítések rossz állapotáról a felperes nem a helyszíni szemlén szerzett tudomást. A nádazás és a kerítéslécek cseréjének szükségességét már 2010. évben jelezte a felperesnek. A tetőfedés és a kerítés cseréje bérbeadói kötelezettség. A fürdőszobák felújítása az ő kötelezettsége volt, s ennek eleget is tett.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította. Ítéletét a következőkkel indokolta: A lakás- és helyiségbérletről szóló 1993. évi LXXVIII. tv. (Ltv.) 25. §-ának (2) bekezdése akként rendelkezik, hogy „ha a bérlő a szerződésben vállalt vagy a jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét a bérbeadó által írásban megjelölt határidőben nem teljesíti, a bérbeadó a határidőt követő 15 napon belül felmondással élhet. A (4) bekezdés szerint a felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni. A felmondást a tudomásra jutástól számított 8. napon belül írásban kell közölni. A felek ezektől a szabályoktól a bérleti szerződésben eltérhettek, s abban állapodtak meg a szerződésükben, hogy a felperes a bérleti szerződést előzetes figyelmeztetés nélkül is felmondhatja. A felperes azonnali hatályú felmondása így az előzetes figyelmeztetés hiányában is érvényes lehetett, ha az alperes azonnali hatályú felmondásra okot adó súlyos szerződésszegést követett el. Az alperesnek karbantartási kötelezettsége volt, az állag megóvásához szükséges munkákat a felperesnek kellett elvégeznie. A perben a lefolytatott szakértői és tanúbizonyítás eredményeként nem volt megállapítható az, hogy az alperes a karbantartási kötelezettségét súlyosan megsértette volna. A házakat az alperes az Ö. u. 60. sz. alatti ház kivételével átmeszelte. A fürdőszobák a Gy. u. 19. sz. alatti házban lévő két fürdőszoba kivételével elfogadható állapotban vannak. A Gy. u. 60. sz. alatti ház oldalkert menti fala megsüllyedt. A szóban lévő hiba csapadékvíz-elvezetési hiányosság következménye. A nádfedél, valamint a kerítés tartóoszlopai elkorhadtak. A csapadékvíz-elvezetési hiányosságok miatt a faltövek vizesednek. Ezeknek a hibáknak a kijavítása azonban nem az alperes, hanem a felperes kötelezettsége.

A másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet megváltoztatta, s kötelezte az alperest a 14 ingatlan kiürítésére és birtokának visszaadására. A teljesítési határidőt 60 napban állapította meg. A jogerős ítélet indokolása szerint a felek szerződésük részévé tették az alperesi cég tagjainak pályázatát is. Az alperes a

pályázat tartalmára is figyelemmel jelentős többletkötelezettségeket vállalt az Ltv-ben szabályozott bérlői kötelezettségekhez képest. Az alperes a szerződés részévé vált pályázatában kifejezetten vállalta a nádtető karbantartását, a kerítés felújítását, a konyhák és fürdőszobák „esztétikai helyreállítását, a vendégházak külső és belső meszelését, a melléképületek rendbetételét. A szakvéleményben felsorolt karbantartási hiányosságok az alperes terhére esnek." Mindegyik ingatlannál észlelhetők voltak olyan kisebb-nagyobb hiányosságok, amelyeket az alperesnek kellett volna elhárítani. A hiányosságokat „nemcsak ingatlanonként külön-külön, hanem az egész ingatlancsoportra nézve együttesen, komplexen kell értékelni." Az alperesnek módja volt meggyőződni a szerződés megkötése előtt az ingatlanok állapotáról, ezért nincs jelentősége annak, hogy az ingatlanok átadás-átvételnél állapota jegyzőkönyvben nem rögzítették. Az alperes az ingatlanok állapotának ismeretében vállalt kötelezettségeket, ezért nem hivatkozhat arra, hogy a házak már a szerződés megkötésekor is rossz állapotúak voltak. A felperes a bérleti időszakban 3.186.336 forint értékű munkát végeztetett el a házakon, ezzel az őt terhelő javítási kötelezettségének eleget tett. A felperes azonnali hatályú felmondása jogszerű volt, ezért az Ltv. 17. §-ának (1) bekezdése alapján az alperes köteles az ingatlanokat kiürítve a felperes birtokába adni. Rámutatott, hogy a szakértő jogkérdésben foglalt állást, amikor a szakvéleményében megjelölte, hogy mely hibák javítása bérlő, illetve bérbeadói kötelesség.

Az alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Azzal érvelt, hogy a szakértő által megjelölt leggyakoribb hiányosságok a nádfedél, a kerítés állapotával és a falnedvedéssel voltak kapcsolatosak. Ritkábban fordult elő csempeleválás és vakolathiba. A nádfedél elöregedett, cserére szorul, javítása már nem lehetséges. A nádazás cseréjének költsége házanként 300.000-500.000 forint. A nádfedél cseréje a szerződés szerint is a bérbeadó kötelezettsége. A cserét a felperes két ízben el is végezte. A vakolatleválások, repedések a fal vizesedésének a következményei. A vizesedés oka pedig a régi épületek vályog és vertfalainak szigeteteletlensége, és a csapadékvíz elvezetés megoldatlansága. A szigetelés elvégzése és a csapadékvíz elvezetése nem bérlői feladat. Hangsúlyozta, hogy amit vállalt a bérleti szerződésben azt döntő mértékben teljesítette is. Az őt terhelő karbantartási munkák közül kisebb cserépfedési-javítási, csempe és járólap-pótlási, meszelési munkák vártak még elvégzésre. Nem volt elvárható tőle, hogy valamennyi munkálatot már a 10 éves bérleti időszak kezdetén elvégezze. A színvonalas vendéglátás a közel 200 éves épületek adottságihoz mérten értendő. Kifogásolta, hogy a másodfokú bíróság nem jelölte meg, hogy az ítéletének indokolásában felsorolt épülethibák közül melyek azok, amelyeket a bérlő és melyek azok

amelyeket a bérbeadó köteles kijavítani.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Pp. 270. §-ának (2) bekezdése a jogerős ítélet felülvizsgálatát jogszabálysértés esetén teszi lehetővé.

A Kúria a felülvizsgálati eljárásban a Pp. 275. §-ának (1) és (2) bekezdése értelmében a jogerős ítéletet az abban megállapított tényállás alapján vizsgálhatja felül. Ettől a tényállástól csak az esetben térhet el, ha azt a jogerős ítéletet hozó bíróság a bizonyítékok nyilvánvalóan okszerűtlen mérlegelésével, ellentmondásos következtetéssel állapította meg, vagy ha az az iratok tartalmával ellentétes.

A másodfokú bíróság a jogerős ítélete alapjául szolgáló tényállást helyesen állapította meg, s abból helytálló jogi következtetést is vont le.

Helyesen állapította meg a másodfokú bíróság, hogy az alperes a bérleti szerződésben, amelynek tartalmává vált a pályázat is, a bérbeadót terhelő, a jogszabályban előírt kötelezettségen túlmenő karbantartási kötelezettséget vállalt.

Alaptalanul kifogásolta az alperes a felülvizsgálati kérelmében, hogy a másodfokú bíróság ítéletének indokolásában nem jelölte meg, hogy melyek azok az épülethibák, amelyek kijavítása a bérlő és melyek azok, amelyek kijavítása a bérbeadó kötelezettsége. A jogerős ítélet indokolásában ugyanis kizárólag azok a hibák vannak megjelölve, amelyek kijavítása a bérlő kötelezettsége volt. Helyes a másodfokú bíróság álláspontja, miszerint jogkérdés és nem a szakértő által megválaszolandó ténykérdés az, hogy mely munkálatok elvégzésének kötelezettsége terheli a bérlőt és melyeké a bérbeadót. Ebben a kérdésben a másodfokú bíróság nem kifogásolható mérlegelés eredményeként helyesen foglalt állást.

A házak nádfedése az „N” jelű ház fedelének kivételével javítható lett volna, a szakvélemény szerint csak az „N” jelű ház nádfedése szorult felújításra. A kerítések is zömmel csupán karbantartást igényeltek volna. Minden háznál felrepedések és meszelési hiányosságok voltak tapasztalhatók. Az épületek vakolata a szakvéleményhez csatolt fényképek tanúsága szerint sártapasztás volt. A repedések sártapasztással való előzetes megszüntetése feltétele volt annak, hogy az alperes a falak meszelésére vonatkozó bérlői kötelezettségének eleget tudjon tenni. A házak építőanyagára figyelemmel a falrepedések és a meszelési hiányosságok megszüntetése a bérlő rendszeres, folyamatos karbantartási

kötelezettsége körébe tartozott. Mivel az alperes a szerződésben vállalt karbantartási kötelezettségének nem tett megfelelően eleget, a bérleti szerződést a felperes jogszerűen mondta fel.

A kifejtettekre tekintettel a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Az alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 270. §-ának (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján köteles megfizetni a felperes felülvizsgálati perköltségét.

Budapest, 2013. október 9.

. Molnár Ambrus s.k. a tanács elnöke, Dr. Szűcs József s.k. előadó
bíró, dr. Madarász Anna s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

AM

írnok