

A Kúria a dr. Tupi Judit ügyvéd által képviselt felperesnek, a Varga Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Varga Judit ügyvéd) által képviselt alperes ellen, kártérítés megfizetése iránt a Szolnoki Törvényszék előtt 8.G.20.523/2011. számon megindított és a Debreceni Ítéltábla Gf.III.30.660/2012/5. számú jogerős ítéletével befejezett perében, a felperes 60. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 1.000.000 (egymillió) forint felülvizsgálati perköltséget.

A le nem rótt felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A peres felek között 1998. január 12-én bérleti szerződés jött létre, mellyel az alperes bérbe adta a felperesnek a kezelésében lévő állami tulajdonú ingatlant javítóműhely és telephely céljára 2012. december 31-ig terjedő időre. A bérleti szerződés 11. és 13. pontjában kikötötték, hogy a felperes az ingatlanon átalakítást az alperes előzetes engedélye nélkül nem végezhet, a bérleti jogviszony megszűnésekor sem elhelyezésre, sem pénzbeni térítésre nem tarthat igényt. A felperes jogosult volt az ingatlan egyes részeit albérletbe adni. Az árterületen fekvő ingatlant 1999. és 2000. évben az árvíz elöntötte. A felek 1999. június 10-én megállapodtak abban, hogy a felperes által végzett felújítási munkák ellenértékét 2.070.000 forint + ÁFA összegben jogosult a bérleti díjba beszámítani. A bérleti díjba beszámítható összeget 2002. január 8-án újabb megállapodással 2.870.000 forintra emelték, mert a felperes viacolor nevű térburkoló anyaggal utat építtetett az ingatlanon. A 2000. évi árvíz levonulását követően az árvízvédelmi töltést áthelyezték, ezzel a perbeli ingatlan az ártérből a mentett oldalra került. A felperes átmenetileg

felszámolás alá került. Képviselőjében a felszámoló 2003. március 25-én albérleti szerződést kötött az ingatlanra az L. Kft.-vel. Az L. Kft. az ingatlanon gépjármű értékesítő és javító tevékenységet szándékozott folytatni. Az L. kft. megkezdte a telep adott célra való hasznosításához szükséges engedélyek beszerzését. A közlekedési felügyelet a szakhatósági hozzájárulását azzal a feltétellel adta meg, ha a telep kapubejáratát úgy alakítják át, hogy a telepről merőlegesen lehessen kihajtani a közútra. A felperes és az L. Kft. a kapubejáró átalakításához az alperes hozzájárulását kérték. Az alperes a hozzájárulását 2003. október 13-án kelt levelében megtagadta. Az L. Kft. a telep rendeltetésének megváltoztatása iránti kérelmet nyújtott be a jegyzőhöz. Sz. MJV jegyzője a kérelmet határozatával elutasította. A határozatát azzal indokolta, hogy az L. Kft. az építési jogosultságát nem igazolta. Az alperes a bérleti díj felemelése iránt keresetet indított. A Városi Bíróság P.22.788/2003/27. sz. ítéletével a felperes által fizetendő bérleti díjat 2003. augusztus 6-ától havi 415.420 forintra, 2004. március 22-étől havi 450.900 forintra emelte fel. Az ítéletet a Megyei Bíróság 4.Pf.21.447/2004/11. sz. ítéletével helybenhagyta. A Városi Bíróság a felperest 2006. október 5-én kelt 2.P.21.420/2006/5. sz. ítéletével 3.408.881 forint bérleti díjhátralék megfizetésére kötelezte. A bérleti szerződést az alperes felmondta. A felperes a felmondást nem vette tudomásul, az ingatlan birtokának visszaadására nem volt hajlandó. A felperest a Városi Bíróság kötelezte az ingatlan kiürítésére és birtokának visszaadására 2005. április 28-án kelt 2.P.22.478/2004/7. sz. ítéletével.

A felperes a többször módosított s az elsőfokú ítélet meghozatala előtt fenntartott keresetében 24.900.741 forint és kamatai megfizetésére kérte kötelezni az alperest. A követeléséből 12.067.000 forintot a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdése alapján kártérítés címen igényelt. Kára állítása szerint abból keletkezett, hogy a nem szabályszerűen kialakított kapubejáró a telep albérletbe adás útján történő hasznosítását megakadályozta. További 10.630.991 forintot az alperes által meg nem térített értékemelő beruházásainak költségeire követelt. 2.207.750 forintot pedig a viacolor térburkoló kővel készült út megépítésével kapcsolatos költségei kiegyenlítésére igényelt.

Az alperes a kereset elutasítását kérte és 14.223.685 forint bérleti és használati díj tartozás megfizetése iránt viszontkeresetet indított. A felperes viacolor burkoló felhasználásával készült út építési költségeinek megtérítésére támasztott igényét jogszerűnek tartotta, azzal szemben azonban beszámítani kérte a Városi Bíróság 2.P.21.420/2006/5. sz. ítélete alapján neki járó bérleti díjat.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította s a felperest a

viszontkeresetnek megfelelően marasztalta. Ítéletének indokolásában a felperes elmaradt haszon megtérítése iránti követelését illetően kifejtette: A kapubejáró a bérleti szerződés megkötésekor semmilyen jogszabályi előírást nem sértett. A felperes egészen a perindításig nem hivatkozott arra, hogy a bérlemény a bérleti szerződésben meghatározott célra kezdettől nem volt alkalmas. 2003. évtől kezdve a felperes a bérleményt albérletbeadás útján kívánta hasznosítani. A telepen L.J. cége az L. kft. gépjármű kereskedelmi és gépjárműjavító tevékenységet kívánt végezni. A kapubejáró átalakítására ehhez a tevékenységhez lett volna szükség. Az L. Kft. azonban a tervezett tevékenységet nem azért nem tudta végezni, mert a közlekedési felügyelet a kapubejárat kialakításának szabálytalan volta miatt a szakhatósági hozzájárulását nem adta meg, hanem azért, mert „a rendeltetési mód változás” iránti kérelmét az alperes hozzájárulásának hiánya miatt a jegyző elutasította. Az alperes hozzájárulásának megtagadása nem minősül olyan jogellenes magatartásnak, ami kártérítési felelősséget váltana ki. Az alperes a bérleti szerződésben nem vállalt olyan kötelezettséget, hogy az ingatlan albérletbeadás útján való hasznosíthatósága érdekében „intézkedéseket tesz, átalakításokat végez, vagy bármilyen változáshoz hozzájárul.” A felperes kártérítési igénye mindezt alaptalan volt. Alaptalan volt a felperes beruházási költségek megtérítése iránti igénye is. A lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. tv. (Ltv.) 37. §-a akként rendelkezik, hogy „a helyiség átadásával, rendeltetésszerű használatával, karbantartásával, felújításával, a bérleti jog szüneteltetésével, továbbá a szerződés megszűnésekor a helyiség visszaadásával kapcsolatban a bérbeadó és a bérlő jogaira és kötelezettségeire a felek megállapodása az irányadó.” Az Ltv. 15. §-ának (1) bekezdése úgy szól, hogy a bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak a felújítási és korszerűsítési munkák költségeinek viseléséről. A felek között létrejött bérleti szerződés 11. pontja szerint az alperes előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a felperes „műszaki jellegű” átalakítást nem végezhetett. Az alperes a felperesnek semmilyen „műszaki jellegű” átalakításra nem adott engedélyt, ezért a felperes a beruházásai költségeinek megtérítésére nem tarthat igényt. Nem igényelheti költségei megtérítését a felperes a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint sem. A 2000. évi árvíz levonulását követően a szakvélemény szerint a felperes saját költségén 1.395.075 forint értékű munkát végeztetett el, az alperes részére már megítélt és az alperes által beszámított bérleti díj ezt kiegyenlítette. A többi helyreállítási munka költségét a felperes által kötött vagyonbiztosítási szerződés alapján a biztosító a kivitelező T. Kft-nek kifizette. A felperes 2004. április 1. napjától 2006. április 26-ig, amikor bírósági végrehajtási eljárás eredményeként az ingatlan birtokának visszaadása az alperesnek megtörtént, nem fizetett használati díjat, ezért köteles az Ltv. 36. §-a és 20. §-ának (1) bekezdése alapján erre az időre a bérleti díjjal azonos összegű használati

díjat fizetni.

A másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet helybenhagyta. A jogerős ítéletének indokolásában a Pp. 254. §-ának (3) bekezdése alapján az elsőfokú ítélet helyes indokaira utalt. A felperes fellebbezése kapcsán rámutatott, hogy az alperes a felperes értékemelő beruházásainak ellenértékét 2.070.000 forint + ÁFA összegben ismerte el. Ennek a felperesi követelésnek 795.550 forint + ÁFA összeget meghaladó része már bérbeszámítás útján megtérült. Az alperes részére a Városi Bíróság 2.P.21.420/2006/5. sz. ítéletével megítélt bérleti díj a felperes jogos követelését meghaladja. Mivel a felperes követelésébe az alperes a bérleti díj követelését beszámította, ezzel a felperes fennmaradt alapos követelése is megszűnt.

A felperes felülvizsgálati kérelmében az ítéletek hatályon kívül helyezését kérte eljárási szabálysértésre hivatkozva. Az volt az álláspontja, hogy a kapubejáró megfelelőségét illetően a perben kirendelt építész szakértőnek nem volt meg a szakértelme, ezért közlekedési szakértőt kellett volna a szakvélemény elkészítéséhez bevonni. Kifogásolta, hogy a szakértő nem értékelt valamennyi értéknövelő munkát. Azt, hogy melyek ezek, a felülvizsgálati kérelmében nem nevezte meg, csak a „D mellékletre” utalt. Állította azt is, hogy a beruházások értékének megtérítését nem zárták ki a bérleti szerződésben. A beruházások költségeinek elszámolására az Ltv. rendelkezései irányadók.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Pp. 270. §-ának (2) bekezdése a jogerős ítélet felülvizsgálatát jogszabálysértés esetén teszi lehetővé. A felülvizsgálati eljárásban a Kúria a Pp. 275. §-ának (1) bekezdése értelmében a jogerős ítéletet az abban megállapított tényállás alapján bírálja 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 jogerős ítélet mentes az említett hibáktól.

A felperes alaptalanul kifogásolta, hogy a kirendelt szakértő a bíróság által feltett kérdések megválaszolásához a szükséges szakértelemmel nem rendelkezett. A kapubejáró és az utcacsatlakozás kialakítása vonatkozásában szakvéleményre nem is volt szükség, hiszen az alperes a „rendeltetési mód” változáshoz a hozzájárulását nem adta meg, a jegyző a felperes „rendeltetési mód” megváltoztatása iránti kérelmét ezért utasította el. Az L. Kft. az

ingatlanon a tervezett tevékenységet, amihez a bejárat utcacsatlakozásának átalakítására lett volna szükség emiatt nem végezhetette el. Az iratokhoz 40. sorszám alatt csatolt „D” jelű mellékletben felsorolt munkákat az építész szakértő értékelte (szakértői vélemény 26-27. oldal). A számlák megvizsgálása után a szakértő megállapította, hogy a kivitelezők számlái a munkadíjakat tartalmazzák, a számlákban nem szerepelt olyan tétel, amely a felperes dolgozóinak munkavégzésére utalt volna.

Helyes a másodfokú bíróságnak az a jogi álláspontja is, hogy a beruházások költségeinek viselésére vonatkozóan a bérleti szerződés kikötései vonatkoznak, így a felperes az alperes által elismerten felül további költségek megtérítésére a bérleti szerződés szerint akkor sem tarthatott volna igényt, ha a követelését bizonyítja.

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

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

A felperes személyes illetékmentessége (1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés c) pont) folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986 (VI.26.) IM. rendelet 13. §-ának (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2013. október 16.

. 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