

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Gf. III. 30.464/2013/4. szám

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Havellant Gabriella jogtanácsos (jogi képviselő neve) által képviselt felperes neve (felperes címe) I. r., valamint a II. r. felperes nev (felperes címe) II. r. felperesnek-, a Dr. Juhász Barnabás ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt alperes neve (alperes címe) alperessel szemben ingatlan kiürítése és bérleti díj megfizetése iránt indított perében, a Nyíregyházi Törvényszék 2013. június 20. napján kelt, 13.G.../4. számú ítélete ellen az alperes részéről 5. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés alapján lefolytatott másodfokú eljárásban - a 2014. január 21. napján megtartott nyilvános fellebbezési tárgyaláson - meghozta a következő

ítéletet:

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

Kötelezi az alperest, hogy felhívásra, az abban foglaltak szerint fizessen meg az államnak 2 500 000 (Kettőmillió-ötszázezer) Ft feljegyzett fellebbezési illetéket, valamint fizessen meg 15 napon belül a II. r. felperesnek 500 000 (Ötszázezer) Ft másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

Az alperes és C. J. 2004. július 30. napján bérleti szerződést kötött a per folyamán II. r. felperesként a perbe belépő (II. felperes) az I. r. felperes tulajdonában álló, ... hrsz. alatti, ... m2 alapterületű üzlet, ...m2 alapterületű raktár, ... m2 alapterületű raktár és ... m2 alapterületű galéria helyiségek vonatkozásában.

A bérlet kezdő időpontjaként 1999. augusztus 1. napját jelölték meg arra tekintettel, hogy a bérlet a korábbi bérlet jogutóda.

A szerződés 7.) pontja szerint a bérbeadót a bérleti jogviszony felmondásának joga illeti meg, amely a szerződést a felmondásban megjelölt időponttal megszünteti abban az esetben, ha a bérletársak a szerződés 2.) pontjában megállapított bérleti díjat, a

használattal járó egyéb költségeket nem, vagy késedelmesen fizetik meg, vagy nem fizetik meg a szerződés 9.) pontjában vállalt késedelmi kamatot.

A szerződés 8.) pontjában a bérlők kötelezték magukat arra, hogy a bérbeadó felmondási nyilatkozatában megjelölt időpontra a bérleményt kiürítik és visszaadják azt a bérbeadónak.

Késedelmes fizetés esetén a szerződés 9.) pontjában a mindenkorin jegybanki alapkamat kétszeresének megfizetésére vállaltak kötelezettséget a bérlők.

A szerződés 10.) pontja úgy rendelkezett, hogy a bérlőtársak a helyiségben (épületen) építési (bontási, átalakítási) munkát előzetes bérbeadó, és az építési jogszabályokban meghatározott esetekben építésügyi hatósági engedéllyel végezhetnek.

A szerződés 14.) pontja szerint a bérlőtársak a helyiségbérleti jogviszony megszűnésekor a bérleményt beköltözhetően voltak kötelesek visszaadni a bérbeadónak.

Az alperes és Zs.A. bérlő 2007. július 10. napján a II. r. felperessel, mint bérbeadóval újabb helyiségbérleti szerződést kötött határozatlan időtartamra a ... szám alatti, ... hrsz-ú ingatlanból ... m² alapterületű üzlet, és ... m² alapterületű raktárhelyiség vonatkozásában.

A jogviszony kezdő időpontját 1997. október 1. napján határozta meg a szerződés, mivel a bérlők a bérleti jogviszonyt átvették.

A szerződés 6.) pontja alapján a szerződő felek a szerződés 4.) pontjában az üzlethelyiségre és a raktárhelyiségre nézve külön megállapított bérleti díj mértékét évente felülvizsgálják, és azt közös megegyezéssel módosíthatják. Külön nyilatkozat hiányában a bérleti díj az infláció hivatalos mértékével automatikusan emelkedik.

A bérbeadót megillető felmondási jogot a szerződés 8.) pontjában határozták meg, a 16.) pontban pedig a bérlőtársak kötelezettséget vállaltak arra, hogy a helyiségbérleti jogviszony megszűnésekor az ingatlant üres, tiszta állapotban adják vissza a bérbeadó birtokába, az állagsérelem nélkül eltávolítható berendezési és egyéb tárgyakat pedig jogosultak kártalanítási igény nélkül elszállítani.

C.J. és Zs. A. bérlőtársak 2009. január 13. napján ellenérték nélkül lemondtak a bérleti jogukról az alperes javára.

A szerződések létrejöttét követően az I. r. felperes kérelmére a ... Körzeti Földhivatalnál a perbeli helyiségeket tartalmazó ingatlanon társasház tulajdon került bejegyzésre. Az alperes részére bérbe adott üzlethelyiségek a valóságban egy bérleményként funkcionálnak, így a bérleti díj számlázása a két szerződés összalapterületének a figyelembevételével történt meg.

Az alperes 2009. május hónaptól kezdődően nem fizette meg az esedékes bérleti díjakat, így bérleti díj tartozásának összege 2010. május 15. napján ... Ft volt.

A bérbeadó 2010. június 1-jén felszólította a bérlőt a hátralék megfizetésére, és tájékoztatta arról is, hogy ha a tartozását a nyitva álló határidőn belül nem egyenlíti ki, úgy a bérleti jogviszonyt az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára felmondja.

Az alperes a felszólítást 2010. június 9. napján átvette, azonban az abban foglaltaknak nem tett eleget.

A bérbeadó a 2010. június 22. napján kelt levelével 2010. július 30. napjára felmondta a bérleti szerződést az 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 25. § (1) bekezdése, és a Ptk. 428. § (2) bekezdése alapján. Kérte, hogy a bérlő ezen időpontig az ingatlant üres, kitakarított

állapotban adja a bérbeadó birtokába, és adja át a közüzemi szolgáltatók által kiállított végszámlákat is.

Az alperes az ingatlant továbbra sem adta a bérbeadó birtokába, a bérleti díjról kiállított számlákat nem fizette meg. Tartozása 2011. november 14. napján már ... Ft-ot tett ki.

Az alperes 2010. július 30. napjától kezdődően jogcím nélküli használonak minősül, és mint ilyen a ... Közgűlése .../2003. (V.29.) számú rendeletének 20. § (2)-(3) bekezdései alapján használati díj fizetésére köteles. A használati díj mértéke a bérleti díjjal egyenlő a jogcím nélküli használat első hat hónapjában, hat hónap elteltével a bérleti díj kétszeresére, egy év elteltével pedig a bérleti díj háromszorosára emelkedik.

A bérbeadó a 2011. február 1. és 2011. október 1. napja közötti időszakra vonatkozó használati díjat ... Ft összegben kiszámlázta a .../... számú számláján, a .../... számú számlán pedig ...Ft összegben a 2011. november hónapra eső használati díjat.

Az alperes bérleti és használati díj hátraléka 2012. május 10. napján ... Ft volt, 2013. május 31. napján pedig már ... Ft-ra nőtt.

Az alperes 2006-2008. évek között a perbeli ingatlanokon beruházást végzett, amelynek az ellenértékét a II. r. felperes részben térítette meg. A bérbeadó és a bérlő között létrejött, 2007 decemberében, valamint 2008 júliusában megkötött megállapodásokban a bérbeadó elismerte a bérlő által a bérleményben végzett egyes felújítási munkákat (portálcseréket, valamint a teljes homlokzat felújítását), és ennek a bruttó ... Ft összegben elfogadott költsége megtérítését vállalta a bérlő részére. Ez az összeg beszámításra került az alperes 2007. november 30. napjáig fennálló bérleti díj tartozásába.

A megállapodások 4.) pontja szerint sem az alperes, sem Zs. A., illetve C. J. bérlőtársak a bérbeadó felé ezen túlmenően semmilyen anyagi követelést nem támaszthattak a bérlemény felújítása kapcsán.

... Közgűlése a .../2008. (IV.28.) számú határozatában döntött a ... szám alatti ingatlan földszinti üzleteinek az elidegenítésre történő kijelöléséről és forgalmi értékének a meghatározásáról. Eszerint az ... hrsz-ú földszinti ... m²-es üzletet bruttó ...Ft-os áron, az hrsz-ú földszinti ... m²-es üzletet bruttó ... Ft-os áron, az ... hrsz-ú földszinti ... m²-es raktárt bruttó ...Ft-os áron jelölte ki elidegenítésre azzal, hogy az adásvételi szerződésben a vevő köteles a vételáron felül a felújítás bruttó ... Ft/m²-es költségét is megfizetni.

Az I. r. felperes módosított kereseti kérelmében kérte az alperes kötelezését az általa bérelt helyiségek kiürítésére, birtokba bocsátására, továbbá a 2012. május 10. napjáig fennálló ... Ft tőke, és ezen összegek után járó kamatok megfizetésére.

Az alperes a kereset elutasítását kérte, és beszámítási kifogást jelentett be.

A felperes követelésébe kérte beszámítani a perbeli bérelt ingatlanokon végzett, a 2008. évi főkönyvi számla egyenlege szerint ...Ft összegű értéknövelő beruházást, valamint a bérbeadó helyett a megsüllyedt válaszfalak helyreállításának érdekében végzett munkálatok ...Ft-os értékét.

Az elsőfokú bíróság az I. r. felperes ingatlan kiürítése iránti kérelme tárgyában a Pp. 213. § (2) bekezdése alapján részítélettel döntött, azt alaposnak találta, és részítéletével kötelezte az alperest, hogy a felperes tulajdonát képező, természetben ... szám alatt található, a per

tárgyát képező ingatlanokat 15 napon belül, ingóságaitól kiürítve bocsássa a felperes birtokába.

Az alperes fellebbezése alapján eljáró Debreceni Ítéltábla a Gf.III.../2013/3. számú részítéletével az elsőfokú bíróság részíteletét megváltoztatta, és a I.rendű felperesnek az elsőfokú bíróság által részítelettel elbírált kereseti kérelmét elutasította.

Részíteletének indokolásában megállapította, hogy a perbeli helyiségbérleti szerződéseket bérbeadóként a ... kötötte meg, amely az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. törvény 66. §-a szerint költségvetési szerv, és mint ilyen a Ptk. 36. § (1) bekezdése alapján önálló jogi személyiséggel rendelkezik.

Miután az önkormányzat a helyiséggazdálkodással kapcsolatos feladatait teljes egészében átruházta a polgármesteri hivatalra, így a bérleti szerződésből eredő jogok érvényesítésére is a polgármesteri hivatal a jogosult úgy is, mint szerződő fél, erre tekintettel az önkormányzatnak, mint I. r. felperesnek nincs keresetelési joga.

A ... Hivatala a 2013. január 17. napján érkezett beadványában bejelentette, hogy a Pp. 61. § (1) bekezdése alapján II. r. felperesként a perbe kíván lépni, és az alperest az I. r. felperes kereseti kérelmének megfelelően kérte kötelezni.

Az elsőfokú bíróság a részítelet elleni fellebbezés jogerős elbírálásáig a per tárgyalását felfüggesztette, majd a ... számon folytatott perben a 2013. június 20. napján megtartott tárgyaláson meghozta, és kihirdette a 4. sorszámú ítéletét, amellyel az I. r. felperes keresetét elutasította, és kötelezte az I. r. felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az alperes részére ... Ft perköltséget. A II. r. felperes keresetét azonban megalapozottnak találta, és kötelezte az alperest, hogy a per tárgyát képező, az ítélet rendelkező részében beazonosítható módon megjelölt ingatlanokat 15 napon belül, ingóságaitól kiürítve bocsássa a II. r. felperes birtokába, továbbá fizessen meg a II. r. felperes részére 15 napon belül ... Ft-ot a 2009. november 1. napjától 2013. május 31. napjáig hátralékos bérleti és használati díj címén, továbbá fizesse meg ezen tőkeösszeg 2011. október 15. napjától a kifizetés napjáig esedékes késedelmi kamatait, valamint ... Ft perköltséget.

Kötelezte az alperest, hogy felhívásra fizessen meg az államnak ... Ft illetéket.

Ítélete indokolásában a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes jogszabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 36. § (1)-(2) bekezdése, 37. §-a, valamint a ...Város Közgyűlésének .../2003. (V.29.) számú rendeletének 12. §-a, 13. §-ának d.) pontjára figyelemmel a bérbeszámítási joga fennállása körében az alperest terhelő bizonyítási kötelezettség folytán az alperes indítványára meghallgatott tanúvallomások nem bizonyították azt, hogy az alperes az általa állított módon bérbeszámítási joggal rendelkezett.

Kifejtette, hogy a bírósági gyakorlat szerint a bérlő által a bérbeadó helyett elvégzett munkálatok ellenértékét a bérlő egyoldalú akarat--elhatározással, a bér visszatartásával nem számíthatja be a bérbe, ezért a bérfizetés elmulasztása alapot ad a bérbeadónak a szerződés felmondására.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a II. r. felperes által közölt felmondás jogszzerű volt, az alakilag is megfelelt az Ltv., illetve a felek között létrejött szerződésben foglaltak, a II. r. felperes betartotta az Ltv. 25. § (1), (5) bekezdésében szereplő határidőket is. Mivel a lakástörvény a felperesek által hivatkozott (a bér nem fizetése) felmondási ok esetében nem állapít meg perindítási határidőt, ezért az alperes alaptalanul hivatkozik arra, hogy a II. r. felperes elmulasztotta a perindítási határidőt.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a II. r. felperes az önkormányzati rendelet alapján jogszerűen járt el, jogszerű felmondása a bérleti jogviszonyt 2010. július 30. napján megszüntette. Ettől az időponttól kezdve az alperes az ingatlant jogcím nélkül használja, ezért a ... Város Közgyűlésének .../2003. (V.29.) számú rendelete 20. §-ának (2) bekezdése szerint, mint jogcím nélküli használó a jogcím nélküli használat kezdetétől használati díj ellenértékéként az egyébként fizetendő bérleti díjnak megfelelő összegű használati díjat köteles fizetni. A használati díj mértéke a rendelet 20. § (3) bekezdése szerint hat hónap elteltével a bérleti díj kétszeresére, egy év elteltével a háromszorosára emelkedik. Az elsőfokú bíróság erre tekintettel a II. r. felperes kereseti kérelmét összecszerülésében is megalapozottnak találta.

Az elsőfokú bíróság megvizsgálta alperesnek a Ptk. 296. §-a szerinti beszámítási igényét is, és azt megalapozatlannak találta.

Kifejtette, hogy az Ltv. 37. §-ának a rendelkezése - miszerint a helyiség átadásával, rendeltetésszerű használatával, karbantartásával, felújításával, a bérleti jog szüneteltetésével, továbbá a szerződés megszűnésekor a helyiség visszaadásával kapcsolatban a bérbeadói és a bérlői jogokra és kötelezettségekre a felek megállapodása irányadó - azt a helyzetet kívánja megakadályozni, hogy a bérlő egyoldalú akarat-elhatározásával a bérbeadó érdekeit sértő állapotot teremtsen, azaz a bérlő saját elhatározásából nem valósíthat meg jelentős értékű beruházást akként, hogy szintén egyoldalú elhatározással annak ellenértékét a fizetendő bérbe beszámítja.

A következetes bírói gyakorlat szerint helyiségbérletnél a bérlő az általa az ingatlanon eszközölt ráfordításai megtérítését csak erre vonatkozó külön megállapodás alapján követelheti a bérbeadótól.

A peres felek között létrejött szerződések a szerződésben nem szabályozott rendelkezésekre a ... Város Közgyűlésének .../2003. (V.29.) számú rendeletére utaltak vissza.

A rendelet 12. § (1) bekezdése szerint a bérbeadó a felek megállapodása alapján megtérítheti a bérlőnek a bérbeadó előzetes hozzájárulásával, a helyiség értékét jelentősen növelő olyan beruházások költségeit egészben vagy részben, amely beruházásokra az önkormányzatnak kifejezetten szüksége van. A bérbeadó hozzájárulását írásbeli nyilatkozattal adhatja meg, hozzájárulás hiányában a hozzájáruláshoz kötött cselekmény nem gyakorolható.

A perben az alperes nem csatolt írásos megállapodást, felperesi hozzájárulást beruházásai megvalósításához, illetve arra nézve sem tudott felmutatni megállapodást, hogy a beruházásai megtérítését vállalta volna a II. r. felperes. A beruházásokat tehát saját kockázatára hajtotta végre.

A II. r. felperes által becsatolt, 2007 decemberében és 2008 júniusában a peres felek között létrejött megállapodások az alperes által végzett beruházások részbeni elszámolását tartalmazták, és rögzítették azt is, hogy ezt meghaladóan az alperesnek a felperessel szemben további igénye nincs.

Mindezen indokok alapján az elsőfokú bíróság az alperesnek a ... Ft összegben megjelölt beszámítási kifogását megalapozatlannak találta.

Az elsőfokú bíróság külön megvizsgálta az alperes által ... Ft összegben előterjesztett beszámítási kifogást is. Az alperest felhívta arra, hogy jelentse be bizonyítási indítványát arra nézve, hogy engedéllyel rendelkezett a bérleti díj beszámítására, illetve, hogy az általa végzett beruházások elszámolására vonatkozóan a II. r. felperessel megállapodott.

Felhívta arra is, hogy jelölje meg a válaszfal helyreállításának költsége mely okból terheli a II. r. felperest.

Az alperes a felhívásra úgy nyilatkozott, hogy igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő kirendelését kéri a beruházások költségének és értékének megállapítása érdekében. Az elsőfokú bíróság felhívására azonban az alperes a szakértői díjat nem előlegezte meg, ezért az elsőfokú bíróság a per elhúzására irányuló szándékként értékelte az alperes által a 2013. június 20. napján tartott tárgyaláson ismét bejelentett, szakértő kirendelésére irányuló indítványt.

Az alperes nem cáfolta a perben a felperesek azon hivatkozását, miszerint a galéria kialakítása a perbeli ingatlanon hozzájárulásuk nélkül történt, továbbá a perbe becsatolt szakvéleményből és az Örökségvédelmi Hivatal határozatából az volt megállapítható, hogy a helyreállítási munkák oka a galéria szabálytalan felfüggesztése, illetőleg túlterhelése volt, ami az alperesnek felróható.

Az elsőfokú bíróság mindezekre tekintettel az alperes beszámítási kifogását elutasította, és az alperest a II. r. felperes kereseti kérelmének megfelelően marasztalta.

A pervesztes alperest kötelezte a le nem rótt ... Ft eljárási illeték megfizetésére, valamint a II. r. felperes részére jogtanácsosi munkadíjból álló perköltség megfizetésére.

Az ítélet ellen az alperes nyújtott fellebbezést, melyben elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének részben történő megváltoztatását és a II. r. felperes keresetének elutasítását, másodlagosan pedig az elsőfokú bíróság ítéletének a II. r. felperes kereseti kérelmének helyt adó rendelkezése hatályon kívül helyezését, és a II. r. felperesnek a perköltség viselésére kötelezését kérte.

Fellebbezése indokaként előadta, hogy az elsőfokú bíróság a G.../15. számú részítéletével már kötelezte az alperest a fent megjelölt ingatlanok birtokba bocsátására.

Az alperes fellebbezése alapján eljáró Debreceni Ítéltábla azonban részítéletével az elsőfokú bíróság részítéletét megváltoztatta, és a I.rendű felperes felperesnek az elsőfokú bíróság által részítélettel elbírált kereseti kérelmét elutasította.

A részítélet meghozatalát követően az elsőfokú bíróság az elmaradt bérleti-, és használati díj megfizetése vonatkozásában folytatta a tárgyalást, amelyet felfüggesztett a részítélet jogerőre emelkedéséig.

... Hivatala a 2013. január 17. napján érkezett beadványában jelentette be, hogy II. r. felperesként a perbe be kíván lépni.

Az ezt követően, 2013. január 24. napján megtartott tárgyaláson a II. r. felperes úgy nyilatkozott, hogy kereseti kérelme megegyezik az I. r. felperes keresetével, azaz az elmaradt bérleti díj megtérítését, valamint perköltsége megfizetését kéri.

A részítélettel elbírált kérdésben a jogerős ítélet megszületését követően folytatott eljárásban a 2013. június 20. napján megtartott tárgyaláson a felperesi képviselő úgy nyilatkozott, hogy kereseti kérelmét változatlanul fenntartja, az elmaradt bérleti és használati díj vonatkozásában a követelését felemeli ... Ft-ra.

A kereseti kérelmét azonban nem módosította abban a tekintetben, hogy ismételten kéri az ingatlanok birtokbaadását.

Mivel a részítélet meghozatalát követően az elsőfokú bíróság az eljárást az elmaradt bérleti és használati díj vonatkozásában folytatta, és az I-II. r. felperesek jogi képviselője is ezen a jogcímen kérte az alperes kötelezését az általa megjelölt összeg megfizetésére, ezért a

jogerős részítélet meghozatala után az ingatlan kiürítésére vonatkozóan már nem volt előterjesztve kereseti kérelem.

A Debreceni Ítéltábla részítélete elutasította az I. r. felperesnek - akkor egyedüli felperesnek - a birtokbaadásra irányuló kereseti kérelmét, ezért azt a II. r. felperesnek ismételtelen elő kellett volna azt terjesztenie.

Az elsőfokú bíróság ezért iratellenesen állapította meg azt, hogy a felperesek fenntartották az ingatlan kiürítésére vonatkozó kereseti kérelmüket, és a Pp. 215. §-ába ütköző módon, a kereseti kérelmen túlterjeszkedve és jogszabálysértően kötelezte alperest a perbeli ingatlanok birtokbaadására. Erre tekintettel kérte az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezését.

Megalapozatlannak tartotta az elsőfokú bíróságnak az alperest a hátralékos bérleti és használati díj megfizetésére kötelező ítéleti rendelkezését is.

Álláspontja szerint az elsőfokú eljárásban meghallgatott Sz. N. tanú tanúvallomása igazolta azt, hogy az I. r. felperes korábban is engedélyezte az alperes részére az önkormányzati rendeletről eltérően a beruházási érték 100 %-ban történő beszámítását. Ez azt jelentette, hogy az adott időszakra nem kellett bérleti díjat fizetnie az alperesnek. A tanú nyilatkozatát alátámasztotta a per anyagává tett, 2007 decemberében és 2008. július 18. napján kötött megállapodás is.

Fenntartotta azt az álláspontját, hogy a jelen ügy kapcsán is lehetőséget lát a beruházás értékének 100 %-os mértékű beszámítására, beszámítási kérelme alapossága esetén pedig az alperesnek nem áll fenn bérleti díjfizetési kötelezettsége. Bérleti díj hátralék hiányában pedig a bérleti szerződés felmondása jogellenesnek minősül, és az alperes nem tekinthető jogcím nélküli használónak.

A beszámítási jogára tekintettel alaptalannak tartotta a II. r. felperesnek a hátralékos bérleti- és használati díj megtérítésére vonatkozó igényét, ezért elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatva a II. r. felperes kereseti kérelmének az elutasítását, másodlagosan pedig az ítélet ezen rendelkezésének a hatályon kívül helyezését, és az összecszerűség tisztázása érdekében az elsőfokú bíróságnak újabb eljárásra, és újabb határozat hozatalára utasítását kérte.

Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság elutasította alperesnek az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő kirendelésére vonatkozó indítványát.

Előadta, hogy az elsőfokú bíróság a részítélet meghozatalát követően hívta fel az alperest a szakértői költség előlegezésére. Alperesnek azonban az volt az álláspontja, hogy az ingatlan birtokbaadására és a hátralékos bérleti díj megfizetésére vonatkozó igény nem választható külön, ezért kérte utóbb az elsőfokú eljárás felfüggesztését, illetve a részítélet elleni fellebbezésében a részítélet hatályon kívül helyezését.

Úgy értékelte, hogy a másodfokú döntés meghozataláig nincs szükség a szakértői bizonyítás lefolytatására, a jogerős részítélet meghozatalát követően megtartott első tárgyaláson pedig az alperes ismét előterjesztette a szakértő kirendelésére vonatkozó indítványát. A magatartását életszerűnek tartotta, és visszautasította azt, hogy annak célja a per elhúzása lett volna.

Fenntartotta azt az álláspontját, hogy szakértői bizonyítás hiányában nem állapítható meg a II. r. felperes követelésének az összecszerűsége sem.

Vitatta az elsőfokú bíróság ítéletében idézett statikai vélemény, illetve a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal ... Irodájának határozatából levont következtetéseket,

hangsúlyozta, hogy a galériaszint kialakítása szabályszerűen történt, az életveszélyes állapot kialakulása nem a galéria megépítésére volt visszavezethető.

Abban az esetben, ha az ítéletábra a perbeli ingatlanok birtokbaadása vonatkozásában érdemben helyesnek tartja az elsőfokú bíróság ítéletét, akkor kérte az elsőfokú bíróság ítéletének akként történő megváltoztatását, hogy az ingatlan kiürítésére az alperes 60 napon belül legyen köteles. Ezt az időtartamot tartotta elegendőnek ahhoz, hogy a bérleményben található berendezési tárgyak, konyhai eszközök és berendezések kiszerezése, valamint elszállítása megtörténhessen.

Az I-II. r. felperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének - annak helyes indokai alapján történő - helybenhagyását kérte az alperes másodfokú perköltségben történő marasztalása mellett.

Megalapozatlannak és méltánytalannak tartotta alperesnek a teljesítési határidő 60 napra történő felemelésére irányuló kérelmét is, mivel a felek közötti vitás állapot több éve fennáll.

Az elsőfokú bíróság ítéletének az I. r. felperes keresetét elutasító rendelkezése ellene irányuló fellebbezés hiányában a Pp. 253. §-ának (3) bekezdése alapján nem képezte a másodfokú eljárás tárgyát.

A fellebbezés nem megalapozott.

Az elsőfokú bíróság a perbeli tényállást a jogvita elbírálásához szükséges körben a kellő mélységben feltárta, az eljárási szabálysértés nélkül lefolytatott eljárásban rendelkezésre álló okiratokból, bizonyítékokból okszerű következtetést vont le, az irányadó jogszabályokat helyesen értelmezte és alkalmazta, érdemben helyes döntését megfelelő jogi indokolással ellátta.

Az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét lényegében annak helyes indokai alapján hagyta helyben a Polgári perrendtartásról szóló többször módosított 1952. évi III. törvény (Pp.) 253. § (2) bekezdése alkalmazásával, utalva a Pp. 254. §-ának (3) bekezdésének a rendelkezésére is.

Az ítéletábra csupán az alperes fellebbezésének indokaival összefüggésben fejti ki az alábbiakat.

Az alperes megalapozatlanul hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság ítéletében a Pp. 215. §-ába ütköző módon túlterjeszkedett a kereseti kérelmen.

I.rendű felperes az elsőfokú bíróságra 2011. november 21. napján benyújtott keresetlevelében kérte az alperes kötelezését a perbeli ingatlanoknak a felperes részére, kiürített állapotban történő birtokbaadására, valamint az általa megjelölt bérleti, illetve használati díj összegének és az azután felszámított késedelmi kamatoknak a megfizetésére. Az elsőfokú bíróság a 2012. október 25. napján meghozott 15. sorszámú részítéletével kötelezte az alperest a perbeli ingatlanoknak 15 napon belül a felperes birtokába bocsátására. A részítélet az alperes fellebbezése folytán nem emelkedett jogerőre.

A felperes a 2013. január 2. napján előterjesztett előkészítő iratában az elsőfokú bíróság felhívására a ... Közgyűlésének a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló

.../2003. (V.29.) számú rendelete 2. § (1) bekezdésének rendelkezéseit ismertetve kifejtette, hogy a polgármesteri hivatal, mint bérbeadó érvényesítheti az alperessel szemben a közgyűlési rendelet alapján őt megillető követeléseket, majd a 2013. január 17-én érkezett előkészítő iratában a ... Hivatala be is jelentette az elsőfokú bíróságra azt, hogy a perbe, mint II. r. felperes be kíván lépni, és ő is az I. r. felperes kereseti kérelmének megfelelően kéri kötelezni az alperest.

A felperesek jogi képviselőjének a 27. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyv első oldalán rögzített nyilatkozata is - nyelvtanilag értelmezve - azt jelenti, hogy a II. r. felperes kereseti követelése megegyezik az I. r. felperes kereseti követelésével, az annak pontosításaként megfogalmazott részmondatot a Pp. 3. § (3) bekezdése szerint nem lehet akként értelmezni, hogy a II. r. felperes az ingatlanok birtokba bocsátást nem kérte.

A tárgyalás felfüggesztését követően 13.G... számon folytatott eljárásban a 2013. június 20. napján megtartott tárgyalásról készült 3. sorszámú jegyzőkönyv első oldalán található felperesi jogi képviselői nyilatkozat szerint is a mindkét felperes képviselőjében eljáró jogi képviselő a kereseti kérelmét változatlanul fenntartotta, azt az elmaradt bérleti- és használati díj vonatkozásában, összegszerűségében emelte fel.

Az elsőfokú bíróság tehát helyesen értelmezte a perbe a Pp. 64. § (3) bekezdése alapján belépett a II. r. felperes nevében is tett nyilatkozatokat, és nem terjeszkedett túl a II. r. felperes által is fenntartott kereseti kérelmen akkor, amikor az alperest a bérleti jogviszony megszűnésére tekintettel, annak jogszerű és szükségszerű következményeként a hátralékos bérleti díj és használati díj összegének a megfizetésén túl az ingatlanoknak a II. r. felperes birtokába bocsátására is kötelezte.

Az ítélet tábla jogszerűnek és megalapozottnak találta az elsőfokú bíróság ítéletének az alperes bérleti, illetve használati díj megfizetésére kötelező rendelkezését is.

Az elsőfokú bíróság ítélete indokolásában levezette és részletesen megindokolta, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 36. § (2) bekezdésének és 37. §-ának utaló szabálya folytán a bérelő által végzett beruházások összegének a bérbe történő beszámítására a ... Önkormányzatának .../2003. (V.29.) számú rendeletének 12. §-a szerint a bérelő csupán a felek erre irányuló megállapodása alapján jogosult a rendeletben meghatározott feltételek szerint.

Az alperes a perben a II. r. felperessel 2007. évben és 2008. évben e tárgyban kötött megállapodásokra hivatkozva kívánta alátámasztani az azokban érintett időtartamot követő időszakban végzett beruházásaira fordított összegek beszámítására való jogát. Az elsőfokú bíróság ebben a kérdésben is megalapozott, ítéletének 8. oldalán részletesen megindokolt döntést hozott, azzal az ítélet tábla teljes mértékben egyetért.

Az alperes bérbeszámítási jogának hiányában - jogalap hiányában - szükségtelenné vált a beruházások értékének, költségének megállapítása érdekében az alperes által kért szakértői bizonyítás lefolytatása is. Az elsőfokú bíróság ezért még abban az esetben sem sértett volna eljárási szabályt, ha az alperes által indítványozott bizonyítási eljárást annak ellenére nem folytatta volna le, hogy az alperes az elsőfokú bíróság felhívásának megfelelően, határidőben megelőlegezte volna a szakértői bizonyítás költségeit, mivel a kért bizonyítás mellőzése csak akkor valósít meg eljárási szabálysértést, ha a bíróság az ügy eldöntése szempontjából releváns bizonyítást nem folytatja le, és ezáltal ítélete megalapozatlanná válik.

Az elsőfokú bíróság azonban jogszerűen járt el, a 13.G.../14. számú tárgyalási jegyzőkönyvbe foglalt végzésében szereplő felhívásban megadott határidő eredménytelen leteltét követően, a 16. sorszámú végzésével tájékoztatta a feleket, hogy a szakértői díj előlegezésének a felhívás ellenére történő elmulasztását az alperes terhére értékeli. Az alperes ezt követően, a 2013. január 24. napján megtartott tárgyaláson sem igazolta a szakértői díj előlegezésének a megtörténtét, és ezt a tárgyalás felfüggesztésének megszűnését követően a perben 2013. június 20. napján megtartott tárgyaláson sem tette meg, csupán ismételten a szakértői bizonyítás elrendelésére tett indítványt. Az elsőfokú bíróság ezért nem sértett jogszabályt, amikor mellőzte az alperes által indítványozott szakértői bizonyítás elrendelését.

Az alperes a fellebbezésében sem vitatta a II. r. felperes kereseti kérelmének összecszerúságát, ezért a fellebbezésében előadott hivatkozásai a fentebb kifejtettek szerint nem voltak alkalmasak az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatására.

Az ítélet tábla nem találta megalapozottnak a teljesítési határidő megváltoztatására irányuló alperesi fellebbezési kérelmet sem.

Az ítélet tábla osztotta a II. r. felperes fellebbezési ellenkérelmében kifejtett azon álláspontját, miszerint a 2011. november 21. napján indult perben a felperes a 2010. július 30. napján megszűnt bérleti szerződésből, illetve az ingatlan azt követő, alperes általi jogcím nélküli használatából eredő igényét érvényesítette. Az eljárás, majd a teljesítési határidő további elhúzódása a II. r. felperes méltányolható jogait sértené.

Az alperesnek a szerződés felmondását, illetve a kereset megindítását követően már számítania kellett volna arra, hogy az ingatlant ki kell ürítenie, ezért az ítélet tábla a Legfelsőbb Bíróság PK 187. számú állásfoglalása alapján sem látott lehetőséget az alperes kérelmének megfelelően a teljesítési határidő meghosszabbítására.

Az alperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése, és 15. § (1) bekezdése, valamint a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján az ítélet tábla őt kötelezte az illetékfeljegyzési joga folytán a fellebbezésen le nem rótt ...Ft fellebbezési illeték felhívásra, az állam javára történő, valamint a II. r. felperes részére a jogi képviselőjével felmerült, a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a.) pontja, (5)-(6) bekezdései alkalmazásával, mérlegeléssel nettó ... Ft összegben megállapított másodfokú perköltség megfizetésére.

A perköltség összegének a megállapítása során az ítélet tábla mérlegelte azt, hogy bár a jelen per pertárgyértéke nagy volt, a felperesek jogi képviselője által előterjesztett írásbeli fellebbezési ellenkérelem, illetve a jogi képviselőnek a másodfokú tárgyaláson tett nyilatkozata jogilag különösebb felkészülést nem igényelt.

Debrecen, 2014. január 21. napján

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

A kiadmány hitelül:

Kiadó