

A Fővárosi Ítéltábla Török Viktória Ügyvédi Iroda (....., ügyintéző dr. Török Viktória ügyvéd) által képviselt (.....) felperesnek a dr. Gulyás Gábor ügyvéd (.....) által képviselt (.....) I. r. és a (.....) II. r. alperes elleni kártérítés iránti perében a Budapest Környéki Törvényszék 2014. január 16-án kelt 21.G.24.451/2011/50. számú ítéletével szemben az alperesek fellebbezése folytán - nyilvános tárgyaláson - meghozta az alábbi

Ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit megváltoztatja és a teljes keresetet elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. r. alperesnek 570.000 (ötszázhetvenezer) forint + áfa összegű ügyvédi munkadíjból és 290.000 (kettőszázkilencvenezer) forint lerótt fellebbezési illetékből álló első- és másodfokú együttes perköltséget, a II. r. alperesnek 500.000 (ötszázezer) forint + áfa összegű ügyvédi munkadíjból és 30.000 (harmincezer) forint előlegezett szakértői díjból álló első- és másodfokú együttes perköltséget, az államnak külön felhívásra 900.000 (kilencszázezer) forint le nem rótt kereseti illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás:

A fellebbezés elbírálása szempontjából irányadó tényállás szerint az I. r. alperes, mint bérbeadó, a II. r. alperes, mint tulajdonos és felperes, mint bérlő között 2004. április 1-jén 2004. január 1-jétől 2013. április 15-ig tartó határozott időre bérleti szerződés jött létre a szám alatti, a bérbeadó kizárólagos használatában állt ingatlan meghatározott része [a strandfürdő északi végében körbekerített, külön bejáratú ingatlanrész körházszal és a faház felépítményekkel együtt] (továbbiakban bérlemény) bérletére nézve, vendéglátó egységként üzemeltetés céljából. A 3. pont szerint a szerződés 2008. április 15-ig kizárólag rendkívüli felmondással volt megszüntethető a bérbeadó részéről, a felek e körbe sorolták a megállapított bérleti díj késedelmes fizetését, illetve a fizetés teljes elmaradását is. A 4. pontban

rögzítették, hogy 2008. április 15. napjától 2013. április 15-ig a bérbeadó rendkívüli felmondására ad lehetőséget az is, ha az 5. pontban rögzített ingatlanfejlesztés értékének arányos megfizetését a bérbeadó teljesíti. Az ingatlanfejlesztés értéke alatt a 2008. április 15-ig a bérlő által az ingatlanfejlesztésre fordított számlával igazolt összeget + annak a bérleti díj tárgyidőszakra alkalmazott inflációs kulcsával növelt emelkedését értették. Az 5. pontban meghatározták, hogy "a bérbeadó által történő arányos megfizetés alatt e vonatkozásban azt értik, hogy a bérbeadó 2009. április 15-ig történő felmondás esetén az ingatlanfejlesztés értékének 50 %-át, de maximum nettó 10 millió forintot köteles megfizetni a bérlő számlája alapján". A bérleti szerződés ezt követő időtartamára a bérbeadó által fizetendő összegeket csökkenő mértékben állapították meg. A 6. pontban a bérlő kötelezettséget vállalt a bérlemény fejlesztésére 2008. április 15-ig összességében nettó 10 millió forintot meghaladó, de a nettó 20 millió forintot meg nem haladó összegben azzal, hogy az ingatlanfejlesztéssel járó költséget - szerződés és számla másolattal - a bérbeadó kérésére igazolja a bérbeadó felé. A 8. pontban a 2004. évi bérleti díjat 1.600.000 forint + áfa összegben határozták meg, az ezt követő évekre eső bérleti díj összegét közös megegyezéssel kívánták megállapítani. Úgy rendelkeztek, hogy a bérleti díj a tárgyi negyedév első hónapját követő 8 naptári napon belül esedékes. (9.pont). A 10. pontban rögzítették, hogy a „bérlő árvíz kár esetén az állam által és a biztosító által fizetett kártérítést meghaladó összegre a bérbeadótól nem tart igényt." A 12. pontban kikötötték, hogy a bérlő a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a bérleményben átalakítást, értéknövelő beruházást és a rendszeres használattal együtt járó karbantartási, felújítási munkát elvégezheti, de ennek minden költsége a bérlőt terheli. A bérleti időszak végén, illetve rendkívüli felmondás esetén az ingatlanon végzett beruházások térítésmentesen a tulajdonos (II. r. alperes) tulajdonába mennek át. A 15. pontban a bérbeadó szavatolt azért, hogy a bérlemény a bérleti szerződés időtartama alatt alkalmas a szerződésszerű használatra.

Felperes a bérleményt felújította, és vendéglátóegységként működtette.

A bérlemény a főút és a között helyezkedik el. 2006. március 26-án a teljes ingatlant elöntötte az árvíz, a terület, valamint a felépítmények körülbelül 1 méter magasságig víz alá kerültek.

Az árvíz levonulását követően a II. r. alperes kárfelmérési lapot készíttetett a területről a biztosító kárszakértőjével. A kárfelmérés szerint az épület súlyosan károsodott, a keletkezett kár 5.914.000 forint.

Az árvíz után a felperes felszólította az alpereseket a kárenyhítési munkálatok elvégzésére, melyek iszapmentesítést, fertőtlenítést, a körház pincéjében maradt víz kiszivattyúzását és szárítását foglalta magában. Az alperesek a munkálatokat nem

végeztették el, azt a felperes saját költségén finanszírozta. 2006. június 15-én a faházás sörkert részt még meg tudta nyitni, azonban 2006 októberében a tevékenységét végleg felfüggesztette.

A II. r. alperes törvényes képviselője 2006. november 21-én kelt levelével tájékoztatta a felperest arról, hogy az árvízkárok enyhítésére az önkormányzat által kötött biztosítási szerződés alapján a biztosító nem fogadja el a kárigényt, a kormányrendelet alapján pedig nem jogosult az önkormányzat a kárigény benyújtására.

A felperes a bérleti szerződést 2006. december 6-án kelt levelével azonnali hatállyal felmondta arra hivatkozva, hogy a bérlemény a rendeltetésszerű használatra, a bérleti szerződésben foglalt célra alkalmatlanná vált. Tájékoztatta a II. r. alperest arról is, hogy 2006. március 26-ig terjedő időre tesz eleget fizetési kötelezettségének arra figyelemmel, hogy hónapok óta zárva tart a bérlemény, nem üzemeltethető.

Az I. r. alperes 2006. december 8-án kelt levelével szintén rendkívüli felmondással élt, 2006. december 16-ára a bérleti díj teljesítésének elmaradása miatt felmondta a bérleti szerződést.

Az I. r. alperes a felperes részére 2006. évre a negyedéves díjakról negyedévenként számlát állított ki 497.280 forint (414.400 + 82.880 forint áfa) összegben (0198185., 1447188., VE000006., VE00084. számú számlák).

A 2005. IV. negyedéves díjról a 0198183 számú számlát 500.000 forint (400.000 forint + áfa) összegben állította ki.

A felperes az 500.000 forint IV. negyedévi díjat megfizette, a 2006. évi díjból csak 97.280 forintot teljesített.

A felperes 2008. október 3-án előterjesztett, utóbb pontosított keresetében hibás teljesítésre, szerződésszegésre hivatkozással a bérleti szerződés 10. és 15. pontja, az Ltv. 8., 10-11., 36. §-ai, a Ptk. 305. §-a, 310. §-a, 318. §-a, 339. § (1) bekezdése, a 326. §-a, a 344. § (1) bekezdése alapján 25.294.087 forint és perköltség egyetemleges megfizetésére kérte az alpereseket kötelezni. A hibás teljesítés folytán őt ért kárt a bérleményre fordított értéknövelő beruházások 19.036.807 forint ellenértékében, a bérleti jogviszony ideje alatt kifizetett bérleti díjak 4.597.280 forint összegében és az árvízkárok elhárítás 1.660.000 forint összegű költségében jelölte meg. Arra hivatkozott, hogy a szerződéskötést követően jutott a tudomására, hogy a bérlemény nincs a csatornahálózatra kötve. Az alperes a 2006. március 26-i

árvízkárok elhárítására, a rendeltetésszerű használat visszaállítására semmilyen lépést nem tett, a munkálatokat saját költségén kellett elvégeztetnie ahhoz, hogy a bérlemény legalább részben újra üzemeltethető legyen. Felsorolta, hogy mely munkálatok eredményezték az 1.660.000 forint összegű költségét (festés, mázolás, csempeburkolat javítás: 450.000 forint, hajópadló javítás: 55.000 forint, növények pótlása: 60.000 forint, kerti medence fugázás, fertőtlenítés: 120.000 forint, kert, söntés, mellékhelyiségek iszapmentesítése: 600.000 forint, söntés és mellékhelyiségek takarítása és fertőtlenítése: 110.000 forint, pince kiszivattyúzása és kiszárítása: 25.000 forint, mélyhűtő láda pótlás 2 db: 240.000 forint, összesen 1.660.000 forint). Utalt arra, hogy a II. r. alperes a kárigényét a 2006. november 21-i levelével elutasította, annak ellenére, hogy a bérleti szerződés 10. pontja arra enged következtetni, hogy a bérbeadónak a bérleményre vonatkozóan van olyan érvényes biztosítása, amely árvíz okozta károkra is kiterjed. A kárigény elutasítása nem mentesíti a bérbeadót az alól, hogy biztosítsa a bérlemény szerződésszerű használatra alkalmasságát. A ráfordítással csupán a söröző kerthelyiség része vált 2006. június 15-től üzemeltethetővé, az ún. körház étterem és a kávézó továbbra is alkalmatlan maradt vendéglátóipari tevékenység folytatására. A bérleti szerződést 2006. december 6-án azonnali hatállyal felmondta, mivel az rendeltetésszerű használatra alkalmatlanná vált és a rendeltetésszerű állapot helyreállítását az alperesek nem vállalták. Hangsúlyozta, hogy kártérítési követelése a vagyonában keletkezett csökkenés megtérítésére irányul. Az alperesek szerződésszegő magatartása abban áll, hogy az alperesek egyrészt többszöri felhívás ellenére sem biztosították a bérleményhez tartozó csatorna közmű kiépítését, másrészt az árvíz következtében rendeltetésszerű használatra alkalmatlanná vált bérlemény helyreállítására semmilyen intézkedést nem tettek, az árvízkárok megtérítését megtagadták. Hangsúlyozta, hogy a nagyszámú ráfordítások szükségességét tanúsítja a bérleti szerződés 4. és 5. pontja, amelyben az alperes érdekkörében beálló esetleges határozott idő előtti felmondás esetére az elszámolás feltételeit és mértékét közösen munkálták ki. Egyebek mellett 2003. április 25-i keltezésű „körház-sörkert költségvetése” elnevezésű okiratot csatolt, mely szerint a söntés kialakításának, a külső munkáknak és a körház átalakításának anyag- és munkadíja összesen 19.036.807 forint.

Az alperesek a kereset elutasítását, a felperes perköltségben marasztalását kérték. A keresetet jogalapjában és összecszerűségében is vitatták. Állították, hogy jogellenes magatartást nem tanúsítottak, a felperes szavatossági jogait pedig határidőn túl érvényesíti. A biztosító nem téríti meg a hullámtérben vagy nem a nem mentett árterületen keletkezett károkat.

Beszámítási kifogást is előterjesztettek 1.808.960 forint erejéig arra hivatkozással, hogy a felperes nem fizette meg a 2005. IV. negyedévi és a 2006. évi bérleti díjat 2006. december 15-ig összesen 1.808.960 forint összegben.

A felperes a beszámítási kifogás elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy a 2005. IV. negyedévre vonatkozó 500.000 forint összegű számlát 2006. március 29-én kiegyenlítette, a 2006. I. negyedévre vonatkozó 497.280 forint összegű számlából 2006. július 10-én 97.280 forintot teljesített. Állította, hogy az árvíz következtében a bérlemény használhatatlanná vált, a Ptk. 428. § (1) bekezdése alapján nem köteles bért fizetni arra az időre, amíg a bérlemény nem használható. 2006. június 15-én csak a sörkert részt tudta megnyitni. Ebből következően a 2006. II. negyedévre szóló bérleti díjkövetelést nem ismerte el, a III. negyedévi díjigényt 40 %-ban ismerte el, míg a IV. negyedéves bérleti díjkövetelést „jogszállal ellentétesnek, alaptalannak” tartotta.

Az elsőfokú bíróság széles körű tanú- és szakértői bizonyítást folytatott. Tanúként meghallgatta felperes ügyvezetőjét, I. r. alperes 2006 júniusától 2009 novemberéig volt ügyvezetőjét,, továbbá személyesen meghallgatta II. r. alperes törvényes képviselőjét polgármestert, tanúként II. r alperesi alkalmazottat, a felperes törvényes képviselőjével baráti viszonyban álló és is.

..... előadta, hogy a II. r. alperes a strandfürdőre, mivel az árvízterületen van, biztosítást nem kötött, tudomása szerint árvízi területekre biztosítást egyetlen biztosító sem köt. A bérleti szerződést készítő ügyvéd azt mondta, hogy a 10. pontot ő éppen fordítva értelmezi, a bérlő kössön biztosítási szerződést arra a területre, ha tud, és az abból befolyó kártérítési összegen túl az önkormányzat felé semmilyen kárigénye nem lehet. Az önkormányzatnak kötelessége volt a kár felmérése érdekében eljárni, de fizetést nem vállalt, a helyreállítás nem volt kötelezettsége.

..... előadta, hogy a felperes a 2005. évi IV. negyedéves bérleti díjat átutalással teljesítette, a továbbiakban 2006 júliusában teljesített 97.280 forintot.

..... úgy nyilatkozott, hogy a kis házakat egybeépítették, így alakították ki a sörkeretet. Az, hogy igényes mértékű volt ez az átalakítás, valós állítás. Mivel a bérleti szerződésben az idő előtti felmondás esetére megtérítési kötelezettség szerepelt, ezért a felperes és közte téma volt, hogy mennyibe került az neki. Arra már nem emlékezett, hogy vagy hangzott-e el a 20.000.000 forint körüli összeg. Ismerve a létrehozott állapotot ezt elfogadhatónak tartotta. Tény, hogy a normál állapothoz szükséges helyreállításra nem adott pénzt egyik alperes sem.

..... előadta, hogy a felperes a tervet megvalósította, a faházakat egybenyitotta, válaszfalakat eltávolították, burkolatot helyeztek fel, kifestették. A 2006-os

árvízkárnál a bérleményhez azért mentek ki, mert érkezett a felperes részéről bejelentés, kárfelmérést végeztek, a pontos árakkal nem voltak tisztában.

..... egyebek mellett előadta, hogy a helyiségek belső fertőtlenítését a felperes végezte, a pincéből a vizet is ki kellett szivattyúzni, iszapot lapátolt.

..... a felújításra nézve úgy nyilatkozott, hogy az teljes volt, komoly értéket képviselő, művészi munkát is magában foglaló érték jött létre.

Az elsőfokú bíróság a kirendelt igazságügyi építész- műszaki és ingatlanforgalmi szakértő feladatává tette a bérleményben végzett, árvíz előtti beruházások értékének mind az épület, mind a faházak tekintetében történő megállapítását a költségvetés adatai figyelembevételével; a beruházás árvíz után maradt értékének megállapítását; az árvízkárok elhárításához szükséges összegek meghatározását, a felperes által végzett kárelhárítás értéke meghatározását, illetőleg annak megjelölését, hogy milyen munkálatok elvégzésére lett volna még szükség a bérlemény vendéglátóipari egységként való üzemeltetéséhez építészeti szempontból.

Tájékoztatta a szakértőt, hogy a perbeli adatok szerint költségvetések, tervrajzok, részletes műleírások nem állnak rendelkezésre, ilyenek nem is készültek.

..... szakvéleményében úgy foglalt állást, hogy a 19.182.174 forint összegű munkálatok „nagy valószínűséggel” maradéktalanul elkészültek, az árvíz előtti felperesi beruházások értéke 2003. évi költségszinten 18.900.307 forint. A beruházásokból 14.673.170 forint érték maradt. Az árvízkárok elhárításához szükséges, indokolt összeget 1.660.000 forintban javasolta elfogadni.

Az alperes az igazságügyi szakértői véleményt nem fogadta el. és igazságügyi ingatlanforgalmi szakértők (.....) által készített, a kirendelt igazságügyi szakértői véleményt felülvizsgáló igazságügyi magánszakértői véleményt csatolt. A szakvélemény megállapításai szerint a költségvetésben felsorolt munkák közül maximálisan 4.927.476 forint értékű felújítási munka fogadható el, a bérlő maximum ilyen nagyságrendben költhetett a faházak felújítására, a ráfordítások az ingatlan értékét nem növelték. A megjelölt külső munkák az ingatlan mindennapos működéséhez szükséges, nem értéknövelő beruházások. A kórház épületén a felperes maximálisan 2.617.876 forint értékben végzett felújítási munkát. A felsorolt munkák felújítási munkák, nem beruházások, az ingatlan értékét nem növelik. A maximum nettó 7.545.352 értékű felújítási munkák tehát értéknövelő beruházásként nem vehetők figyelembe. Az értéknövelő beruházás értéke nulla forint. Az összes ingatlan felújítási munkaigényét az újrakezdéshez 1.619.316 forintban (810.467 + 808.849) határozták meg. A felperes

által feltüntetett 1.660.000 forint árvízkar elhárítási költségből 735.000 forint terheli a tulajdonost.

A felperes vitatta a magánszakvélemény felújítási munkálatok beruházásnak nem minősülő voltára tett megállapításait.

A szakvélemények közötti ellentmondások feloldására tett kísérlet nem vezetett eredményre.

Az elsőfokú bíróság a, mint II. r. alperesi beavatkozó 2010. december 1-jén előterjesztett kérelmére 2013. november 7-én kelt 45. sorszámú végzésével engedélyezte a biztosító perbeavatkozását.

A beavatkozó érdemi nyilatkozatot nem tett.

Az elsőfokú bíróság 2014. január 16-án kelt 21.G.24.451/2011/50. számú ítéletével kötelezte az I. r. alperest a felperesnek 2.765.834 forint tőke, annak 2008. október 3-tól a kifizetésig járó, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat hét százalékkal növelt mértékű késedelmi kamata megfizetésére. Kötelezte az I. és II. r. alpereseket a felperesnek bruttó 855.004 forint tőke, annak 2008. október 3-tól a kifizetésig járó, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat hét százalékkal növelt mértékű késedelmi kamata egyetemleges megfizetésére. Ezt meghaladóan a keresetet és a beszámítási igényt elutasította. Kötelezte a felperest az alpereseknek bruttó 747.000 forint perköltség, az államnak 747.000 forint feljegyzett illeték megfizetésére. Kötelezte az I. r. alperest a fennmaradt 153.000 forint illeték államnak megfizetésére. Az ítélet indokolásában úgy foglalt állást, hogy a felperes a bérlemény csatornarendszerbe bekötésének hiányából eredő szavatossági igényét jogvesztő határidőn túl érvényesítette, ezért a hibás teljesítésre alapított igény elutasításának volt helye. Az ingatlanfejlesztés értéke tekintetében arra az álláspontra helyezkedett, hogy a felperes nem az ingatlan forgalmi értékelkedését tartotta szem előtt, hanem saját ráköltéseinek megtérülését. Ezért nem rendelkezik relevanciával, hogy mekkora értékemelő beruházást, azaz forgalmi értékelkedést állított elő a felperes, hanem a beruházásai nettó összegének van jelentősége, melyet - egyéb feltételek mellett - a szerződés idő előtti megszűnésekor visszaigényelhet az I. r. alperestől. A felperes a 19.036.807 forint ráfordítást számlákkal nem tudta igazolni, szükségessé vált a tanúbizonyítás, valamint igazságügyi szakértő kirendelése. A tanúk a bérlemény igényes felújításáról nyilatkoztak. A kirendelt építési igazságügyi szakértő által készített szakvélemény nem volt elfogadható, mivel a szakértő azt adatokkal alátámasztani nem tudta. Rámutatott, hogy az igazságügyi

magánszakértői vélemény ugyanakkor pontos adatokkal alátámasztott és kimunkált módon állapította meg külön az épületeken belül, valamint az épületeken kívül a felperes által végzett beruházásokat, ezért az az alperesek bizonyítékaként elfogadható volt, melynek alapján megállapította, hogy a felperes az ingatlanrész felújítása átalakítása vonatkozásában összesen 7.545.352 forint nettó értékű beruházást végzett.

A rendeltetésszerű használat és a vis maior körében a Ptk. 424. § (1) bekezdése, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 8. § (1)-(2) bekezdése, a 10. § (1) bekezdés a), b) és c) pontja, a (2) bekezdése, a 36. § (1) bekezdése, a Ptk. 99. §-a idézését követően a bérleti szerződés 10. pontjának értelmezése tekintetében rögzítette, hogy a biztosítási szerződés kizárási feltételként kezeli az árvíz okozta károkat, ezért a biztosítónak helytállási kötelezettsége nem keletkezik. Az árvíz okozta károkat a tulajdonosnak kell viselnie. Az épületek és a terület tulajdonosa a II. r. alperes, a felek szerződése a kárviselésre a 10. pont vitatott rendelkezésén túl külön szabályt nem tartalmaz, így a Ptk. szabályai az irányadók.

A magánszakvélemény az árvízkárokat úgy határozta meg, hogy a rendeltetésszerű használatához szükséges helyreállítás költsége a kár, mindkét épületfajta esetében együttesen 810.467 forint, illetőleg a körház esetében még további 808.849 forint vakolási és festési munka, míg a kárelhárítás körében szükséges és indokolt a fertőtlenítési és takarítási költség 735.000 forint összegben. Ehhez azonban még hozzászámítandó a felperes által igazolt, medencetakarítással és fertőtlenítéssel felmerült további 120.000 forint.

Az 1.619.316 forint (810.467 forint + 808.849 forint) összegben kifejezett kár az épületekben következett be, ezt a tulajdonos II. r. alperes köteles viselni, szerződéses kikötés hiányában. A 10. pont ugyanis a felperesnek a saját tulajdonában keletkezett kára vonatkozásában értelmezhető, a más tulajdonában keletkezett kár esetében nem. A beruházások tekintetében a felek között közös tulajdon nem keletkezett, a felperes egy elszámolási mód és arány szerint tarthat igényt beruházásainak megtérítésére.

A továbbiakban úgy foglalt állást, hogy ugyanakkor a felperesi beruházások értéke a károkkal csökkent, ezért a 7.545.352 forintból levonva az 1.619.316 forint kárösszeget a felperesi elvégzett beruházás értékét 5.926.036 forintban határozta meg. Rámutatott, hogy a felperes a faházak esetében végezte el az üzleti tevékenység folytatásához szükséges munkálatokat. A szakértői vélemény szerint a felperes 577.737 forint értékű helyreállítást elvégzett, így ezzel az összeggel a beruházás értékét megnövelte, ezáltal az árvíz utáni aktuális felperesi beruházás értéke 6.503.773 forint volt. A felek közötti megállapodás szerint 2009. április 15. előtt a felperes beruházásainak a felét igényelhetette, ez az összeg 3.251.887 forintot tett ki.

Az árvíz után a felperes 855.000 forint összegben végzett kárelhárítási munkálatokat (kerti medence fugázás, fertőtlenítés: 120.000 forint, a kert, a söntés és mellékhelyiségek iszapmentesítése: 600.000 forint, takarítás és fertőtlenítés: 110.000 forint pinceszivattyúzás: 25.000 forint), mely összegeket a felperes fizette ki. A szerződés 15. pontja szerint a rendeltetésszerű használatra alkalmasságot az I. r. alperesnek kellett volna folyamatosan biztosítani, ezért felel a fenti munkák

elmaradásáért. A II. r. alperes tulajdonosként köteles lett volna a senkire át nem hárítható kárelhárítási munkákat ésszerű határidőn belül elvégezni, vagy elvégeztetni. Ez a késedelem, illetőleg mulasztás vezetett oda, hogy a felperesnek kellett fizetnie olyan kiadásokat, melyeket nem tartozott viselni. Ezt az összeget az alperesek egyetemlegesen kárként kötelesek a felperesnek megtéríteni. Az I. r. alperes szerződésszegő magatartása folytán a Ptk. 318. § (1) bekezdésén keresztül érvényesülő Ptk. 339. § (1) bekezdése szerint, míg a tulajdonos II. r. alperes a Ptk. 339. § (1) bekezdése alapján közvetlenül. A felperest a kárelhárítás 855.000 forint költsége teljes mértékben megilleti.

A két felmondás közül a felperesét tekintette jogszerűnek, azon indokkal, az a körülmény, hogy az alperesek felszólítás ellenére nem hozták rendben az épületeket sem és a kerti részeket sem, jogosulti késedelmet jelent, mely kizárta a felperes, mint kötelezett bérelő késedelmét. Rámutatott, hogy a felperest a kárelhárítási összegén túl a bérelengedés is megillette az árvíz levonulásától a munkálatok 2006. június 15-i elvégzéséig, erre a két és fél hónapra.

A 2006. június 15. és december 31. közötti időszakra a felperes bérleti díj csökkentése iránti igényét részben találta megalapozottnak, míg az árvíz előtti időszakra a jogvesztő határidő letelte miatt a felperesi igényt megalapozatlannak minősítette. A teljes időszakra (2004-2006.) előterjesztett elengedés, illetőleg visszatérítés igényébe tartozónak tekintette a részbeni elengedést és csökkentést is. Kifejtette, hogy az árvíz miatt bekövetkezett használhatatlanság elhárítása az I. r. alperes kötelezettsége lett volna, az alperesi mulasztás odavezetett, hogy a felperes a körházat hasznosítani nem tudta. Ennek eredményeként a felperes megalapozottan igényelte a bérleti díj csökkentését, a részleges hasznosítás miatt 50 %-os mértékben. Megállapította, hogy a felperes 2005. december 31-ig a bérleti díjat teljes mértékben kiegyenlítette, a 2006. évi bérleti díjból pedig 97.280 forintot fizetett meg. A beszámítási kifogás megalapozottságának vizsgálatánál az egy éves nettó 1.600.000 forint bérleti díjból indult ki. Ebből levonta a díjmentes 2,5 hónapra eső nettó 333.333 forintot, 6,5 hónapra pedig fele díjfizetési kötelezettséget vett figyelembe. Így a 2006. I. negyedévre a felperes fizetési kötelezettségét nettó 400.000 forintban, a II. negyedévre 66.667 forintban (400.000 forint - 333.333 forint), az 50 %-os csökkentés folytán az utolsó félévre pedig 800.000 forint helyett 400.000 forintban, összesen nettó 866.667 forintban határozta meg. A felperes a csatolt átutalási bizonylatok szerint bruttó 597.280 forintot fizetett meg, melynek nettó összege 477.827 forint, ezért a különbözetet (866.667 forint - 477.827 forint = 388.843 forint), bruttóban kifejezve 486.053 forintot az I. r. alperesnek megfizetni tartozik. A részben sikeres beszámítás folytán a beruházás felperesnek járó 3.251.887 forint összege csupán 486.053 forinttal volt csökkenthető, ezért a felperest további 2.765.834 forint illeti meg. A kifizetett bérleti díjak összegében megjelölt követelést, mint általános kártérítési igényt megalapozatlannak ítélte.

Az ítélet marasztaló rendelkezéseivel szemben az alperesek fellebbeztek. Az ítélet fellebbezett rendelkezései megváltoztatását, a kereset teljes elutasítását, a felperes első- és másodfokú együttes perköltségben marasztalását kérték. Előadták, hogy az elsőfokú bíróság az elfogadott igazságügyi magánszakértői vélemény

megállapítását figyelmen kívül hagyta, miszerint a 7.545.352 forint felújítási munka nem minősül értéknövelő beruházásnak. A felperes nem végzett értéknövelő beruházást, így az igénye nem megalapozott, azok a beruházások, amelyeket érvényesíteni kíván, javára nem számolhatók el. Az állagmegóvó, csak üzleti tevékenységet megteremtő munkálatok ellenértékei nem érvényesíthetők. Az elsőfokú bíróság nem adta indokát, hogy a 7.545.352 forintból miért és mit fogadott el, illetve annak sem, miért hagyta figyelmen kívül a szakértők azon megállapítását, hogy a bérlő nem végzett értékemelő beruházást, az igénye nem megalapozott. A szakvélemény a felperesi igény megalapozatlanságát támasztja alá. Hivatkoztak arra is, hogy az elsőfokú bíróság téves álláspontra helyezkedett, amikor egy külső elháríthatatlan erő okozta árvízkáráért a felelősséget az ingatlan tulajdonosára áthárította. Az elsőfokú bíróság a rendelkező részben írt marasztalási összeg megfizetésére ugyanakkor az I. r. alperest kötelezte, aki nem volt tulajdonos, és a II. r. alperest, aki tulajdonos volt, semmiben nem marasztalta. Állította, hogy mindent megtettek az árvíz kár elhárításával kapcsolatosan, az a kár azonban, ami keletkezett, az kizárólag a felperest kell hogy terhelje, hiszen erre az ingatlan részre biztosítási szerződés nem volt köthető.

A bérleti díj csökkentés és elszámolás körében arra hivatkozott, hogy a pert megelőző levelezésből megállapíthatóan az I. r. alperes 1.808.960 forint elmaradt bérleti díj megfizetését kérte a felperestől, ezen összeg erejéig beszámítási kifogást terjesztett elő. Az ítélet 10. oldala utolsó előtti bekezdése téves számítási adatokat tartalmaz. A beszámítási kifogás összecszerűségét az elsőfokú bíróság nem volt jogosult felülbírálni, és téves az a jogi következtetése, hogy 2006. I. negyedévre a felperes fizetési kötelezettsége 400.000 forint, a II. negyedévre 66.667 forint, az utolsó félévre pedig 400.000 forint. A beszámítási kifogással és a bérleti díj összegével kapcsolatosan a felperesnek nem volt kereseti kérelme, így a bérleti díj összegét a bíróság nem volt jogosult módosítani. A felperest esetleg megillető összegbe a teljes 1.808.960 forintot be kellett volna számítani. Hangsúlyozta, hogy a tanúk nem erősítették meg a keresetet, a beruházás összegét „0” forintban megállapító szakvéleményt szükséges elfogadni.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az ítélet fellebbezett rendelkezései helybenhagyását kérte.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezések és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között bírálta felül, és a fellebbezéseket az alábbiakra tekintettel megalapozottnak találta.

A 2014. március 14-ig hatályban volt, de jelen ügyben még alkalmazandó a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 434. § (1) bekezdése szerint a lakásbérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő szerződése hozza létre.

A (2) bekezdés szerint a lakásbérleti jogviszony létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, továbbá a lakásbérlet megszűnésére vonatkozó szabályokat külön törvény tartalmazza.

A (3) bekezdés értelmében a lakásbérlet szabályai főszabályként a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére is megfelelően alkalmazandó.

A Ptk. 434. § (2) bekezdésében említett külön törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.)

Az Ltv. 2. § (2) bekezdése értelmében a lakásbérleti szerződés alapján a bérbeadó köteles a lakást a bérlő használatába adni, a bérlő pedig a lakás használatáért bért fizetni.

A 8. § (1) - (2) bekezdése szerint a bérbeadó szavatol azért, hogy a lakás az átadásakor rendeltetésszerű használatra alkalmas, a bérlet fennállása alatt pedig a lakással összefüggő, törvényben meghatározott, illetőleg a szerződésben vállalt kötelezettségéért szavatol.

A 9. § (1) bekezdése szerint a bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá.

A (2) bekezdés szerint a bérlő a szavatossági hiba elhárításához szükséges munkát a bérbeadó helyett és költségére elvégezheti, ha a hiba elhárításáról a bérbeadó a bérlő írásbeli felszólításában megjelölt megfelelő határidőben nem gondoskodik.

A 10. § (1) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a bérbeadó köteles gondoskodni az épület karbantartásáról (a) pont), az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról (b) pont), a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.

A 11. § (1) bekezdés a) pontja kimondja azt is, hogy a bérbeadó a 10. § (1) bekezdésében meghatározott kötelezettségét az épület állagát veszélyeztető, azonnali beavatkozást igénylő hibák esetében haladéktalanul köteles teljesíteni.

A (2) bekezdés értelmében a bérlő az igazolt költségének egy összegben való megtérítését igényelheti a bérbeadótól, ha helyette azonnali beavatkozást igénylő munkát végzett.

A 12. § szerint a bérlő a bért a szerződésben meghatározott összegben és időpontban köteles a bérbeadó részére megfizetni.

A 23. § (1) bekezdése értelmében a lakásbérleti szerződés az arra jogosult felmondásával is megszűnik.

A 36. § (1) bekezdése ugyanakkor úgy rendelkezik, hogy a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályai az Ltv. Második részében foglalt eltérésekkel alkalmazandók.

Az ott elhelyezett 37. § szerint a helyiség átadásával, rendeltetésszerű használatával, karbantartásával, felújításával, kapcsolatban a bérbeadó és a bérlő jogaira és kötelezettségeire a felek megállapodása az irányadó.

Az idézett rendelkezésekből következően és a kialakult bírói gyakorlat szerint a helyiségbérleti szerződések esetében a helyiség rendeltetésszerű használatával, karbantartásával, felújításával kapcsolatosan a bérbeadó és a bérlő jogaira és kötelezettségeire a felek megállapodása irányadó, az Ltv. 7-11. §-ai, valamint 12-18. §-ai alkalmazására csak akkor kerül sor, ha ezen kérdéseket a felek megállapodása nem rendezi.

A felek eltérő megállapodása hiányában helyiségbérleti jogviszonynál a bérlő által a bérleményben folytatandó tevékenység gyakorlásához szükséges feltételek megteremtése, biztosítása nem tartozik a bérbeadó szavatossági kötelezettségei közé, ezért értelemszerűen kizárt a bérbeadói felelősség olyan kötelezettségek nem teljesítéséért is, amelyeket nem neki, hanem a bérlőnek kell elvégeznie. Ebből az is következik, hogy erre vonatkozó kikötés hiányában a bérlő megalapozottan nem tarthat igényt arra, hogy a bérbeadó végezzen el a szavatossági kötelezettsége körébe nem tartozó, a bérlemény igényeinek megfelelő tevékenység folytatására alkalmassá tételéhez szükséges munkálatokat, és ezáltal arra sem jogosult a bérlő, hogy a bérbeadói kötelezettségek körébe nem sorolható, általa elvégzett munkálatok ellenértékére igényt tartson.

A helyiségbérleti szerződések kapcsán kialakult ítélkezési gyakorlat szerint továbbá a bérlő, eltérő szerződéses kikötés hiányában, arra sem jogosult, hogy a bérbeadó szavatossági felelősségére hivatkozással a bérleti díjat visszatartsa. Amennyiben ugyanis a bérlő úgy ítéli meg, hogy a bérbeadó a szavatossági kötelezettségeit nem teljesíti, a bérlőt a Ptk. 424. § (1) bekezdése értelmében az azonnali hatályú felmondás joga illeti meg. Ha pedig a bérbeadó által kötelezően elvégzendő karbantartási munkákat végez el a saját költségére, ez a körülmény a költségei megtérítése igénylésére ad alapot, nem pedig a bérleti díj visszatartására.

Az adott ügyben az alperesek fellebbezése tükrében már csak annak megítélése képezte a másodfokú eljárás tárgyát, hogy az I. r. alperest terheli-e a felperes beruházásainak 2.765.834 forint megtérítési kötelezettsége, illetőleg az alperesek kötelesek-e egyetemlegesen további 855.000 forintot, mint a kárelhárítási munkálatok ellenértékét a felperesnek megtéríteni.

A 2004. április 1-jei bérleti szerződés szerint a helyiségbérleti jogviszony, annak ellenére, hogy azt tulajdonosként az ingatlant korábban a felperesnek bérbeadó II. r. alperes is aláírta, a bérlemény kizárólagos használatával, a bérbeadás jogával rendelkező I. r. alperes, mint bérbeadó és a felperes, mint bérlő között jött létre, tehát a bérleti szerződésből eredő jogok és kötelezettségek is a bérleti jogviszony alanyait - az I. r. alperest és a felperest - illették meg, illetőleg terheltek. A fent kifejtettek szerint a szerződő felek helyiségbérleti jogviszonyára, jogaira és kötelezettségeire nézve a bérleti szerződés rendelkezései az irányadóak, a bérbeadó szavatossági, karbantartási, valamint a bérlő díjfizetési kötelezettségére az Ltv. szabályai csakis a felek erre vonatkozó megállapodásának hiányában alkalmazandók.

A bérleti szerződés 6. pontja szerint a felperes kötelezettséget vállalt a bérlemény fejlesztésére. A 12. pontban azonban úgy rendelkeztek, hogy a bérleményben az I. r. alperes előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül elvégezheti az átalakítást, az értéknövelő beruházást és a rendszeres használattal együtt járó karbantartási, felújítási munkákat, de ennek minden költsége a felperest terheli. Ugyanezen pontban pedig azt is kikötötték, hogy a bérleti időszak végén, illetve rendkívüli felmondás esetén az ingatlanon végzett beruházások térítésmentesen a II. r. alperes tulajdonába mennek át. A felek a megállapodásukban egyetlen egy esetben tették az I. r. alperes kötelezettségévé a felperes által ingatlanfejlesztésre fordított, egyébiránt számlával igazolt összeg csökkenő mértékű megtérítését, amikor is a 4. pontban megteremtették az I. r. alperes 2008. április 15-től 2013. április 15-ig tartó időszakban történő rendkívüli felmondási jogát arra az esetre, ha az 5. pontban rögzített ingatlanfejlesztés értékének arányos megfizetését a felperes részére teljesíti.

A felperesnek tehát a bérbe vett ingatlant az igényeinek megfelelő vendéglátóipari tevékenység folytatásához a saját költségén kellett felújítania, az I. r. alperest e körben kötelezettség nem terhelte, ezért szavatossági felelőssége sem állhat fenn a tekintetben, hogy az ingatlan a bérleti időszak teljes tartama alatt alkalmas legyen a bérlői tevékenység folytatására. Arra figyelemmel pedig, hogy a bérleti jogviszony nem a bérleti szerződés 4. pontjában szabályozott, a bérbeadó által gyakorolható rendkívüli felmondással szűnt meg, az I. r. alperes felperes ingatlanfejlesztésre fordított kiadásainak megtérítési kötelezettsége fel sem merülhet, a szerződés idézett 12. pontjában foglalt rendelkezése értelmében a felperes köteles az átalakítási, értéknövelő beruházási munkák költségét viselni, azok megtérítésére az I. r. alperestől, mint bérbeadótól megalapozottan nem tarthat igényt. Megtérítésre való jogosulatlanságát támasztja alá a bérleti szerződés 10. pontja is, melyben a

felperes egyértelműen úgy nyilatkozott, hogy árvízkar esetén az állam által és a biztosító által fizetett kártérítést meghaladó összegre a bérbeadótól nem tart igényt. Ezen rendelkezés helyes értelmezése szerint a felperes csakis az állam, illetőleg a biztosító által megfizetett kár összegét igényelhetette volna. A perben nem volt vitatott azonban, hogy a bérlemény-ingatlant ért árvízkar folytán a biztosító (II. r. alperesi beavatkozó) és az állam sem teljesített fizetést az alperesek részére, így nem volt olyan kárösszeg, amelynek megtérítését a felperes jogszerűen igényelhetné. Tévedett ezért az elsőfokú bíróság, amikor a szerződés fenti rendelkezéseit figyelmen kívül hagyva úgy ítélte meg, hogy a felperes jogosult a beruházási költségei megtérítésére, és e körben szakértői bizonyítást folytatott, majd a magánszakértői vélemény adatából kiindulva az I. r. alperest 2.765.834 forint megfizetésére kötelezte. Figyelemmel arra, hogy a felperes a beruházási költségei megtérítésére nem jogosult, ezért a 19.036.807 forint összegben előterjesztett követelését teljes egészében megalapozatlannak kell tekinteni.

A felek a bérleti szerződésben a rendszeres használattal együtt járó karbantartási munkákat meghaladó karbantartási munkák elvégzésének kötelezettségéről, ezek költsége viseléséről nem rendelkeztek, e vonatkozásban tehát az Ltv. rendelkezései az irányadóak.

A felperes az árvízkar elhárítása érdekében felmerült költségét több tételből állóan 1.660.000 forintban jelölte meg. A Fővárosi Ítéltábla úgy ítélte meg, hogy a felsorolt tételek közül a kert, söntés, mellékhelyiségek iszapmentesítése, a söntés és a mellékhelyiségek takarítása és fertőtlenítése, továbbá a pince kiszivattyúzása és kiszáríttatása munkálatok voltak azok, amelyek szükségesek voltak az épület állagát veszélyeztető hibák elhárításához, és amelyeket az I. r. alperesnek, mint bérbeadónak az Ltv. 11. § (1) a) pontja értelmében haladéktalanul el kellett volna végezni, és amelyek elvégzése hiányában a felperes az Ltv. 11. § (2) bekezdése alapján igényt tarthat a fenti munkálatok általa összesen 735.000 forintban megjelölt, és a magánszakértői vélemény szerint is őt megillető ezen költségei megtérítésére.

Az ezt meghaladó munkálatok, illetőleg a hűtőládák cseréje olyan jellegű tevékenység volt, amely a bérleti tevékenység folytatásához volt szükséges. Ennek feltételei megteremtése azonban nem tartozott az I. r. alperes szavatossági felelőssége körébe, így ezen munkák ellenértékének megtérítését sem igényelheti a felperes megalapozottan.

Tévedett ezért az elsőfokú bíróság akkor is, amikor 855.000 forint összegben találta kárelhárítási munkálatok ellenértékét megalapozottnak.

Figyelemmel arra, hogy az I. r. alperes a bérleti díj megfizetésének elmulasztására figyelemmel 1.808.960 forint kereseti követelés erejéig beszámítási kifogást terjesztett elő, az elsőfokú bíróság helytállóan vizsgálta a beszámítási kifogás megalapozottsága körében, hogy az I. r. alperes milyen mértékű bérleti díjra tarthat

igényt. E vonatkozásban is azonban több tekintetében téves álláspontra helyezkedett.

Az alperes a 2006. évre a bérleti díj számláit negyedévenként bruttó 497.280 forint összegre állította ki. A felperes a bérleti díj ezen összegét nem tette vitássá, a bérleti díj 97.280 forintot meghaladó megfizetési kötelezettségének hiányát csupán azon okból állította, hogy a bérlemény az alpereseknek felróhatóan nem volt rendeltetésszerűen használható.

A fent kifejtettekből viszont egyrészt az következik, hogy az I. r. alperesnek, még kevésbé a tulajdonos II. r. alperesnek nem állt fenn az árvíz folytán károsult bérlemény felperesi tevékenység folytatásához szükséges helyreállításának kötelezettsége, e körben a szavatossági felelőssége, másrészt az, hogy még ha az a szerződés rendelkezéseinél fogva az I. r. alperes kötelezettségébe tartozott is volna, felperes akkor sem lett volna jogosult az I. r. alperest megillető bérleti díj visszatartására.

A Fővárosi Ítéltábla annyiban osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját, hogy az I. r. alperest megillette a 2006. év első negyedévére (2006. január 1-2006. március 30.) a bérleti díj, valamint, hogy az I. r. alperesnek a második negyedévre csakis a 2006. június 15-től 30-ig tartó időszakra jár bérleti díj. Ez számszerűsítve az első negyedévre 497.280 forint, továbbá a fél hónapra 82.880 forint.

Nem volt jogszabályi alapja azonban a harmadik negyedévre (2006. július 1-2006. szeptember 30.), és a bérleti időszak ezt meghaladó, felperesi felmondás hatályosulásáig tartó időszakára nézve a bérleti díj visszatartásának, mérséklésének.

A harmadik negyedévre tehát az I. r. alperest a 497.280 forint bérleti díj annak ellenére megillette, hogy a felperes a bérleményt teljes egészében hasznosítani nem tudta.

A 2006. év első, második és harmadik negyedévére az I. r. alperesnek járó bérleti díj összege 1.077.440 forint ($497.280 + 82.880 + 497.280$), melyből nem vitásan a felperes 97.280 forintot megfizetett. A fennmaradt 980.160 forint bérleti díjkövetelés a felperes megalapozott 735.000 forint követelését meghaladja, ezért a felperes 735.000 forint követelése a Ptk. 296. § (2) bekezdése értelmében megszűntnek tekintendő, melynek következtében a teljes alperesekkel szembeni keresete elutasítandó.

A kifejtettekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezéseit a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta, és a teljes keresetet elutasította.

Az alperes eredményes fellebbezése folytán a felperes pervesztes lett, ezért a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 78. § (1) bekezdése kötelezte a felperest az I. r. alperes 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet (IM rendelet) 3. § (2) bekezdés a) pontja, (5)-(6) bekezdése és 4/A. §-a alkalmazásával megállapított 570.000 forint + áfa összegű, a kifejtett jogi képviselői tevékenységgel arányos ügyvédi munkadíjból, valamint 290.000 forint lerótt fellebbezési illetékből álló első- és másodfokú együttes perköltsége, továbbá a II. r. alperes (IM rendelet) 3. § (2) bekezdés a) pontja, (5)-(6) bekezdése és 4/A. §-a alkalmazásával megállapított 500.000 forint + áfa összegű, a kifejtett jogi képviselői tevékenységgel arányos ügyvédi munkadíjból, valamint 30.000 forint előlegezett szakértői díjból álló első- és másodfokú együttes perköltsége megfizetésére.

A felperes a le nem rótt 900.000 forint kereseti illetéket a Pp. 78. § (1) bekezdése és a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján köteles az államnak megfizetni.

Budapest, 2015. január 21.

. Gál Judit s.k.
a tanács elnöke

Dr. Rutkai Éva s.k.
előadó bíró

. Molnár József s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

Oláhné Sárközi Veronika
bírószági ügyintéző