

A Fővárosi Ítéltábla a jogtanácsos által képviselt felperes neve (**felperes címe**) felperesnek - a Kussinszky és Juhász Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Kussinszky Péter ügyvéd) által képviselt alperes neve (**alperes címe**) alperes ellen ingatlan kiürítése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2013. július 11. napján meghozott 2.P.21.765/2012/17. számú részítélete ellen az alperes részéről 20. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

r é s z í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság részítéletének fellebbezéssel meg nem támadott részét nem érinti.

Fellebbezett rendelkezését azzal hagyja helyben, hogy az alperes illetékmentessége folytán az állam által viselendő illeték 1.200.000 (egymillió-kétszázezer) forint.

A le nem rótt 2.500.000 (kétmillió-ötszázezer) forint fellebbezési illetéket az alperes illetékmentessége folytán az állam viseli.

A részítelet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A **H.** Zrt. és az alperes között 2006. február 2. napján bérleti szerződés jött létre a helyrajzi szám alatti ingatlanon fekvő A-G jelű, valamint porta megjelölésű épületek tekintetében. A felek a bérleti szerződést az ingatlanra vonatkozóan a birtokba adás napjától számított 5 éves határozott időre kötötték. A szerződés értelmében az alperes az ingatlanon a szerződés mellékletét képező tervek szerinti felújítási munkálatok elvégzését vállalta abból a célból, hogy ott tevékenységének megfelelően művészeti iskolát üzemeltessen. Az alperes köteles volt a felújítási munkálatokat 2006. május 15. napjáig megkezdeni, és legkésőbb 2010. december 31. napjáig befejezni. A felek a szerződésben rögzítették, hogy a felújítási munkák keretében elvégzendő beruházások összege nem haladhatja meg a nettó 259.000.000 forintot. A szerződés szerint a bérleti díjat a bérlő 2007. január 1. napjától a felújításra fordított összegek kompenzációjával teljesíti akként, hogy az elvégzett és a felek által elfogadott felújítások összegéről évente utólag, legkésőbb a tárgyév február hónapjának utolsó napjáig számlát bocsát ki a bérbeadó részére, amelyet a bérleti díjról szóló számlákkal szemben elszámolnak. A **H.** Zrt. a 2006. évben elvégzett felújítások alapján az alperessel 2007. évre vonatkozóan bruttó 19.183.932 forint összeg erejéig számolt el.

A felperes 2007. április 11. napján kelt adásvételi szerződéssel megszerezte a perbeli ingatlan tulajdonjogát. Az alperes a bérleti szerződés lejártá előtt jelezte, hogy további 15 évre bérbe kívánja venni az ingatlant, a felperes közgyűlése azonban a 125/2011. (I. 31.) Főv. Kgy. számú határozatával a további bérbeadáshoz nem járult hozzá. A felperes a 2011. február 2. napján, illetve ezt követően kelt leveleiben kérte az alperest az épületek birtokba adására, illetve a használati díj megfizetésére. Az alperes azonban csak a B és D jelű épületeket

adta át a felperesnek 2011. április 11. napján, a többi épület átadására nem került sor.

A felperes módosított keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest a bérlemény felépítményei közül az A, C, E, F, G és a porta megjelölésű épület kiürítésére és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő átadására, valamint a 2013. március 31. napjáig számított bérleti és használati díj iránti igény címén 483.920.343 forint megfizetésére. A felperes az ingatlan kiürítése iránti kérelmét a Ptk. 112. §-ára, 193. § (1) bekezdésére, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. LXXVIII. törvény (Ltv.) 17. § (1) bekezdésére, 23. § (2) bekezdésére alapította. Előadta, hogy az alperes a bérleti szerződés megszűnésével az ingatlan birtokban tartott épületeit jogalap nélkül használja, használati díjat nem fizet.

Az alperes ellenkérelmében kérte a kereset elutasítását. Előadta, hogy a jogviszony kezdete óta csak a C és F megjelölésű épületeket használta, ezért a többi épület vonatkozásában sem visszamenőleg, sem a jövőre nézve nincs helye bérleti díj vagy használati díj iránti követelésnek, és ezen épületek vonatkozásában a kiürítés jogalapja sem áll fenn. Előadta, hogy a bérleti szerződés értelmében a bérlő a felújítási munkálatok ellenértékét a bérleti díj iránti követelésbe beszámíthatja. Miután azonban a felperes nem vitásan tulajdonosa lett az ingatlannak, a felújítási munkák végzését ellehetetlenítette, és maga sem tett eleget annak. Hivatkozott arra, hogy az általa elvégzett felújítási munkák értéke meghaladja a 145 millió forintot, amelyet az alperes a felperes bérleti díj követelésével szemben érvényesíteni jogosult. A bérleti szerződés alapján a feleknek el kell számolnia egymással a bérleti díj és a felújítási költségek tekintetében, az elszámolás hiányára tekintettel a bérleti jogviszony még nem szűnhetett meg. A felek szerződéses akarata ugyanis arra irányult, hogy a bérlet mindaddig fennálljon, amíg az alperes által elvégzett beruházások értéke és a bérleti díj összege ki nem egyenlíti egymást. A felek között ebben a körben szóbeli megállapodás született, amely a Ptk. 217. § (2) bekezdésére figyelemmel a bérleti szerződés 18.2. pontjában foglaltak ellenére érvényesen létrejött. Az alperes a felújítási költségekre hivatkozással beszámítási kifogást terjesztett elő, amelynek összegét 145.273.511 forint összegben határozta meg.

A felperes előadta, hogy a felújítási munkálatok költségének igazolási határideje a szerződésben rögzítettek szerint lejárt, ebből következően vitatta az alperes hivatkozását az el nem számolt felújítási munkák tekintetében. Előadta, hogy a bérleti szerződést határozott időre kötötték, amely az idő folyásával automatikusan megszűnt.

Az elsőfokú bíróság részítéletében kötelezte az alperest, hogy a perbeli ingatlanon lévő A, C, E, F, G és porta épületeket 90 napon belül ürítse ki és bocsássa a felperes rendelkezésére, illetve fizessen meg a felperesnek 250.000 forint perköltséget. Megállapította, hogy a 900.000 forint kereseti illetéket a Magyar Állam viseli. Az ítélet indokolásában kifejtette, hogy a felperesi jogelőd és az alperes között a Ptk. 423. §-a szerinti bérleti szerződés jött létre. Megállapította, hogy a bérleti szerződés az Ltv. 23. § (2) bekezdése alapján a szerződésben kikötött határozott idő leteltével minden további jogcselekmény nélkül megszűnt. A felek a birtokbalépés időpontját ugyan pontosan megjelölni nem tudták és birtokba adási jegyzőkönyv sem állt rendelkezésre, azonban az alperesi előadásból és az általa becsatolt számlákból megállapítható, hogy 2006 márciusában a felújítást megkezdte, tehát az ingatlanok birtokba adása is meg kellett, hogy történjen, amelyből következik, hogy a bérleti szerződés legkésőbb 2011. március 31-én megszűnt, ezért az Ltv. 36. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó 17. § (1) bekezdése alapján, illetve a 91/A. § 13. pontja és a Ptk. 193. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperest a perbeli épületek

kiürítésére azzal, hogy a teljesítési határidőt az épületben kifejtett oktatási tevékenység jellegére figyelemmel 90 napban határozta meg. Kifejtette továbbá, hogy nem teszi alaptalanná a keresetet az A, E és G épületek esetében az a körülmény, hogy azokat az alperes előadása szerint soha nem használta. A szerződés tárgyát valamennyi épület együttesen képezte, mindegyik bérleménynek minősül, ezért ennek megfelelően az alperest is valamennyi épület tekintetében terhelte felújítási kötelezettség. A bérleti szerződés érvényes jogcímet teremtett a birtoklásra és a használatra. Az, hogy ennek lehetőségével az alperes nem vagy csak részben élt, nem szüntette meg a birtoklás, a birtokban tartás tényét és lehetőségét. Utalt emellett a peres felek által becsatolt, 2010 októberében készült szakértői vélemény megállapításaira, amely szerint az A épület emeletén az alperes által üzemeltetett irodák működtek. Hangsúlyozta, hogy a Ltv. szabályozása értelmében a határozott idő elteltével a helyiségbérleti jogviszony minden esetben megszűnik, ebben a körben nem alkalmazható a dologbérletnek a Ptk. 431. § (2) bekezdésébe foglalt szabálya. A Ltv. 2. § (5) bekezdése szerint a bérleti szerződés érvényesen csak írásban jöhet létre és szerződésmódosítás is csak írásban történhet érvényesen, ezért az alperes által hivatkozott, az alaktság megsértésével kötött szerződésmódosítás a Ptk. 217. § (1) bekezdése alapján semmis. A Ptk. 217. § (2) bekezdése pedig azért nem alkalmazható, mert az alakis feltétel nem a felek megállapodásán, hanem jogszabály előírásán alapul. Megjegyezte, hogy a rendelkezésre álló adatok és iratok nem utaltak atipikus elszámolási szerződésre, sem a bérleti jogviszony meghosszabbítására. Ennek tényét az alperes a felperesi vitatással szemben nem is bizonyította.

A részítélettel szemben az alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben a bérlemény tárgyát képező C és F megjelölésű épületek kiürítésére irányuló kötelezésére vonatkozó részítéleti rendelkezés megváltoztatását és a kiürítésre irányuló kereset elutasítását kérte. Másodlagosan kérte a teljesítési határidő felemelését, illetve a felperes javára megítélt rész-perköltség mérséklését. A fellebbezés indokaként előadta, hogy a bérleti szerződés 5.2. pontja egy sajátos kompenzációs mechanizmust tartalmazott, amely megalapozza az alperes által végzett beruházások értékének elszámolásáig az alperes használati jogosultságát. A felek megállapodása e körben tehát áttörte és meghosszabbította a szerződésben eredetileg meghatározott határozott idő lejáratát idejét, ezért az alperes által ténylegesen használt C és F jelű épületrészek vonatkozásában nincs helye kiürítésre kötelezésnek, ugyanis az elszámolás megtörténteig nem szűnhetett meg a felek közti bérleti jogviszony, amely mindaddig fennáll, amíg a beruházások és az elszámolható bérleti díjak ki nem oltják egymást.

Az alperes fellebbezése nem érintette az elsőfokú részítéletnek az A, E és G jelű épület kiürítésére kötelező rendelkezését, amely fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett [Pp. 228. § (4) bekezdés].

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a részítélettel érintett körben a tényállást helyesen állapította meg, helytálló jogi következtetéssel és megalapozott indokolással, jogszabálysértés nélkül kötelezte az alperest a perbeli épületrészek kiürítésére. A részítélet meghozatalának a Pp. 213. § (2) bekezdése szerinti feltételei fennálltak, az ítéletábra az elsőfokú bíróság döntésével és annak indokaival maradéktalanul egyetértett, ezért annak megváltoztatására az alperesi fellebbezésben felhozott okok alapján sem látott lehetőséget.

Az alperes fellebbezése a teljesítési határidőt illetően is alaptalan. Az elsőfokú bíróság a Pp. 217. § (1) bekezdésében írtnál hosszabb teljesítési határidőt állapított meg, annak meghosszabbítására a Pp. 217. § (5) bekezdése alapján az alperes méltányolható érdekeinek hiányában nincs indok. Ugyancsak alaptalan az alperesnek a felperes javára megítélt rész-perköltség mérséklése

iránti kérelme, mivel az elsőfokú bíróság a pertárgy értékének figyelembevétel eleve mérsékelt összegben határozta meg a felperest illető perköltség összegét.

A bíróság megjegyzi egyben, hogy a pertárgy értéke a Pp. 24. § (2) c) pontjára tekintettel 86.475.590,- Ft, így a Pp. 386/A. § (1) bekezdés a) pontja alapján az eljárás nem tartozik a Pp. Ötödik Részében szabályozott kiemelt jelentőségű perekre irányadó szabályok hatálya alá.

Mindezek alapján az ítélet tábla az elsőfokú részítéletet a Pp. 254. § (3) bekezdése alapján, annak helyes indokaira utalással helybenhagyta azzal, hogy a részítélettel elbírált kereset illetéke helyesen 1.200.000 forint, amelyből 750.000 forint a bírósági meghagyás elleni alperesi ellentmondás feljegyzett illetéke, míg 450.000 forint a peres eljárás illetékének a részítélettel érintett része.

A fellebbezés alaptalannak bizonyult, ezért az alperes illetékmentessége folytán le nem rótt fellebbezési illetéket az állam viseli. A fellebbezési eljárásban a felperesnek költsége nem merült fel, ezért arról az ítélet táblának nem kellett határoznia.

Budapest, 2013. november 22.

. Czukorné dr. Farsang Judit s.k.
a tanács elnöke

Dr. Benedek Szabolcs s.k.
előadó bíró

Dr. Magosi Szilvia s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

Fővárosi Ítélet tábla
5.Pf.20.225/2014/3.

A Fővárosi Ítélet tábla a jogtanácsos által képviselt felperes neve (**felperes címe**) felperesnek - a Kussinszky és Juhász Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Kussinszky Péter ügyvéd) által képviselt alperes neve (**alperes címe**) alperes ellen ingatlan kiürítése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2013. december 19. napján meghozott 2.P.21.765/2012/30. számú ítélete ellen az alperes részéről 35. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel meg nem támadott részét nem érinti. Fellebbezett rendelkezését részben megváltoztatja, és az alperes marasztalását 94.369.949 (kilencvennégy millió-háromszázhatvankilencezer-kilencszáznegyvenkilenc) forintra, és ezen összeg elsőfokú ítéletben írt kamatára leszállítja. Az alperest a terhére megállapított elsőfokú perköltség térítése alól mentesíti, és a felperest kötelezi, hogy fizessen meg 15 napon belül az alperesnek 1.016.000 (egymillió-tizenhatezer) forint elsőfokú perköltséget.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja azzal, hogy az állam által viselt, le nem rótt kereseti illeték 450.000 (négy százötvenezer) forint.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az alperesnek 254.000 (kétszázötvennégyezer) forint másodfokú perköltséget. A le nem rótt 2.500.000 (kétfélmillió-öttszáz ezer) forint fellebbezési illetéket a felek illetékmentessége folytán az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a **H.** Zrt. és az alperes között 2006. február 2. napján bérleti szerződés jött létre a helyrajzi szám alatti ingatlanon fekvő A-G jelű, valamint porta megjelölésű épületek tekintetében. A felek a bérleti szerződést az ingatlanra vonatkozóan a birtokba adás napjától számított 5 éves határozott időre kötötték. A szerződés értelmében az alperes az ingatlanon a szerződés mellékletét képező tervek szerinti felújítási munkálatok elvégzését vállalta abból a célból, hogy ott tevékenységének megfelelően művészeti iskolát üzemeltessen. Az alperes köteles volt a felújítási munkálatokat 2006. május 15. napjáig megkezdeni, és legkésőbb 2010. december 31. napjáig befejezni. A felek a szerződésben rögzítették, hogy a felújítási munkák keretében elvégzendő beruházások összege nem haladhatja meg a nettó 259.000.000 forintot. A szerződés szerint a bérleti díjat a bérlő 2007. január 1. napjától a felújításra fordított összegek kompenzációjával teljesíti akként, hogy az elvégzett és a felek által elfogadott felújítások összegéről évente utólag, legkésőbb a tárgyév február hónapjának utolsó napjáig számlát bocsát ki a bérbeadó részére, amelyet a bérleti díjról szóló számlákkal szemben elszámolnak. A **H.** Zrt. a 2006. évben elvégzett felújítások alapján az alperessel 2007. évben a 2007. 01. 01. - 2007. 04. 11. közötti időszakra vonatkozóan bruttó 19.183.932 forint összeg erejéig számolt el. Az alperes a bérlemény C és F jelű épületét teljesen, míg az A jelű épületet részlegesen, az első és második szintre kiterjedően felújította.

A felperes elővásárlási joga alapján a 2007. április 11. napján kelt adásvételi szerződéssel megszerezte a perbeli ingatlan tulajdonjogát. Az alperes a bérleti szerződés lejárta előtt jelezte, hogy további 15 évre bérbe kívánja venni az ingatlant, a felperes közgyűlése azonban a 125/2011. (I. 31.) Főv. Kgy. számú határozatával a további bérbeadáshoz nem járult hozzá. A felperes a 2011. február 2. napján, illetve ezt követően kelt leveleiben kérte az alperest az épületek birtokba adására, illetve a használati díj megfizetésére. Az alperes azonban csak a B és D jelű épületeket adta át a felperesnek 2011. április 11. napján, a többi épület átadására nem került sor.

A felperes végleges keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest a bérlemény felépítményei közül az A, C, E, F, G és a porta megjelölésű épület kiürítésére és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő átadására, valamint 2013. június 30. napjáig számított bérleti és használati díj iránti igény címén bruttó 522.733.503 forint és annak 2011. február 3. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes késedelmi kamata megfizetésére. A felperes a marasztalás iránti kérelmét a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. LXXVIII. törvény (Ltv.) 20. § (1) és (2) bekezdésére alapította. Kérte továbbá az alperes kötelezését kártérítés címén 1.181.000 forint vonatkozásában.

Az alperes ellenkérelmében kérte a kereset elutasítását. Előadta, hogy a jogviszony kezdete óta csak a C és F megjelölésű épületeket használta, ezért a többi, használhatatlan állapotú épület vonatkozásában sem visszamenőleg, sem a jövőre nézve nincs helye bérleti díj vagy használati díj iránti követelésnek. Előadta, hogy a bérleti szerződés értelmében a bérlő a felújítási munkálatok ellenértékét a bérleti díj iránti követelésbe beszámíthatja, ennek alapján 145.273.511 forint összegben beszámítási kifogást terjesztett elő, míg a felperes keresetét a C és F jelű épületek tekintetében 107.098.052 forint erejéig elismerte. Előadta, hogy a felperes az ingatlan tulajdonjogának megszerzését követően a felújítási munkák elvégzését ellehetetlenítette.

A felperes kérte az alperes beszámítási kifogásának elutasítását. Előadta, hogy a beruházási költségek nem egyneműek a használati díjjal, ezért beszámításra alkalmatlanok. A beszámítási kifogás emellett idő előtti is, mert a tulajdonos gazdagodása csak akkor állapítható meg, ha az ingatlant birtokba vette. A gazdagodás ebben az esetben is csak a beruházás miatti értéknövekedéssel, és nem a beruházás 2006. évi értékével azonos. Az alperes a beszámítási kifogásával elkésett, igénye elévült. Hivatkozott továbbá arra, hogy a felújítási munkálatok költségének igazolási határideje a szerződésben rögzítettek szerint lejárt, ebből következően vitatta az alperes beszámítási kifogását az el nem számolt felújítási munkák tekintetében.

Az elsőfokú bíróság az ingatlan kiürítése tárgyában 17. sorszám alatt részítéletet hozott, amelyben kötelezte az alperest, hogy a perbeli ingatlanon lévő A, C, E, F, G és porta épületeket 90 napon belül ürítse ki és bocsássa a felperes rendelkezésére, illetve fizessen meg a felperesnek 250.000 forint perköltséget. A részítéletet a Fővárosi Ítéltábla az 5.Pf.21.702/2013/4. számú ítéletével érdemben helybenhagyta.

Az elsőfokú bíróság ítéletében kötelezte az alperest, hogy fizessen meg 15 napon belül a felperesnek 522.733.503 forintot és annak járulékait. Megállapította, hogy a peres felek közötti határozott időre szóló bérleti jogviszony legkésőbb 2011. március 31. napján megszűnt. A bérleti jogviszony megszűntével az alperes az Ltv. 20. § (1) bekezdése alapján használati díj fizetésére köteles, amelynek összege a bérleti díj összegével azonos. A felperes a használati díj iránti igényét részletes, épületenkénti és időszakos bontásban elkészített kimutatásával bizonyította.

Az alperes szavatossági kifogásával összefüggésben megállapította, hogy az Ltv. 8. §-a szerinti kötelezettségét akkor sérti, ha a szolgáltatása a jogszabályban vagy a szerződésben előírt tulajdonságoknak nem felel meg. A felek a bérleti szerződésben azonban kifejezetten úgy állapodtak meg, hogy az alperes fogja az épületeket rendeltetésszerű használatra alkalmassá tenni. Erre tekintettel az alperes nem hivatkozhat arra, hogy az épületek nem voltak használhatóak, mivel a szerződést azzal kötötte meg, hogy a felújítási munkálatok elvégzésére kötelezettséget vállalt. Az alperes e kötelezettségének megsértésére szavatossági jogot nem alapíthat, ezért a bérletkérdés iránti kifogása sem alapos.

A beszámítási kifogást arra tekintettel utasította el, hogy az alperes a felújítási munkák elvégzését szerződésszegő módon elmulasztotta, így a felek között a szerződés szerinti elszámolás nem történt meg és jelen perben sem történhetett, mert a felperes bérleti díj iránti igényt nem érvényesített. Az alperes ezért legfeljebb az általa a felújítással a felperes vagyonában elért értéknövekedés összegét jogosult követelni jogalap nélküli gazdagodás címén a felperessel szemben. Ennek jogalapját és összegezését azonban az alperes felhívás ellenére sem igazolta a perben, ezért az elsőfokú bíróság a beszámítási kifogásnak sem adott helyt.

Az elsőfokú bíróság a felperes használati díj iránti igényének helyt adott, míg a kártérítés címén előterjesztett keresetet elutasította.

Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben az alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen kérte az ítélet megváltoztatását, a felperes keresetének teljes elutasítását, míg másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és újabb határozat hozatalára utasítását. Az elsőfokú bíróság tévesen foglalt állást az alperes szavatossági és beszámítási kifogását illetően, amikor azokat elutasította. Az alperes felújítással kapcsolatos költségeit a bérleti szerződés alapján és nem a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint kellett volna vizsgálni. A felek közötti elszámolásban kizárólag a rendeltetésszerű használatra alkalmas, és az alperes által ténylegesen használt C és F jelű épületek vehetők figyelembe.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében kérte az elsőfokú ítélet helybenhagyását.

Az alperes fellebbezése nem érintette az elsőfokú ítéletnek a felperes kártérítési keresetét elutasító rendelkezését, amely fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett [Pp. 228. § (4) bekezdés].

A fellebbezés részben megalapozott.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, azt az ítélet tábla csak annyiban egészíti ki, hogy az alperes a tulajdonváltást követően további felújítási munkálatokat nem végzett, ezt azonban a felperes sem igényelte, a szerződés teljesítésére ilyen értelemben az alperest nem hívta fel.

Az ítélet tábla az elsőfokú bíróság döntésével és annak jogi indokaival csak részben értett egyet. Az alperesi védekezésre tekintettel a per során abban kellett állást foglalni, hogy a felperes bérleti és használati díj iránti igénye alapos-e. A perben nem volt vitás, hogy az alperes ténylegesen csak az A, C és F jelű épületeket használta.

Az elsőfokú bíróság az alperesnek a használat tényleges terjedelmével kapcsolatos védekezését szavatossági kifogásként, a felújítással költségek beszámítását a jogalap nélküli gazdagodás szabályai, és nem azok tartalma szerint vizsgálta.

Az ítélet tábla előljáróban kiemeli, hogy a kiürítés tárgyában hozott jogerős részítelet nem a használat terjedelme és a díjfizetési kötelezettség fennállása tárgyában, hanem a birtokláshoz való jog kérdésében foglalt állást. A bérleti és használati díj iránti kereset elbírálásának körében nem a birtokláshoz való jognak, hanem az alábbiaknak van jelentősége.

Az Ltv. 36. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó Ltv. 2. § (2) bekezdése szerint a bér a helyiség használatának ellenértéke, a bérbeadót a használat fejében megillető ellenszolgáltatás. A használati díj összege a Ltv. 20. § (1) bekezdése alapján a bérleti díjjal azonos összeg. A felek olyan bérleti szerződést kötöttek, amely szerint a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele a bérlő feladata volt [Ltv. 9. § (1) bekezdés]. Bérleti jogviszonyban a bérlemény rendeltetésszerű állapotának biztosítása egyébként a bérbeadót terheli [Ltv. 7. § (1) bekezdés], a felek megállapodása alapján azonban ezt a kötelezettséget a bérlő alperes vállalta át azzal, hogy a szerződés V.5.2. pontja alapján a felújítás költségei a bérleti díjat kompenzálják. Az alperes ennek a szerződéses kötelezettségvállalásának nem vitásan nem tett eleget, ennnyiben a szerződést megszegte. Ha a bérlő a szerződésben vállalt felújítási kötelezettségének nem tesz eleget, a bérbeadói szolgáltatás nyújtását ellehetetleníti. Ezáltal azonban a felperes sem teljesíthette bérbeadói kötelezettségét, azaz nem szolgáltatott rendeltetésszerű használatra alkalmas bérleményt. A rendeltetésszerű használatra való alkalmasság hiánya a bérleti díj követelését kizárja, mivel a díj az Ltv. idézett 2. § (2) bekezdése szerint a

használat ellenértéke. Az alperes szerződésszegésének tehát nem az a következménye, hogy a felperes a használhatatlan épületrészek után is jogosult lenne bérleti vagy használati díjat követelni. A bérleti díj jellegét tekintve ellenszolgáltatás, a használati díj a tényleges használat ellenértéke, amelyek követelhetőségét a felperes teljesítése, nem pedig az alperes szerződésszegése alapozza meg. A felperes díjigényének érvényesítéséhez a szerződés szerinti kompenzációs teljesítés szabályára tekintettel fel kellett volna szólítania az alperest a felújítási kötelezettség teljesítésére, majd annak elvégzése után követelhetné volna a bérleti díj beszámítással való kiegyenlítését. Az alperes szerződésben vállalt kötelezettségei megsértésének következményeit a szerződésszegés jogkövetkezményeinek körében lehet levonni. A felperes tehát ilyen körülmények között bérleti vagy használati díjat a rendeltetésszerű használatra alkalmatlan épületrészek után nem igényelhet alappal. Bérleti vagy használati díj csak a ténylegesen használható állapotban lévő területek után jár.

A felek között nem volt vitás, hogy az alperes csak a C és F jelű épületet, valamint az A épület két szintjét használta. A tényleges használat terjedelmét és a többi épületrész állapotát az iratok között elfekvő szakvélemények is kétséget kizáróan igazolják. Ennek megfelelően a felperes a C és az F épület, valamint az A épület területarányos bérleti és használati díjára jogosult. Az A jelű épület teljes, 1857,6 m² területre vonatkozó díja bruttó 394.200.343 forint. A földszint összesen 1208,1 m², az első emelet 315,5 m², a második emelet 316,2 m², míg a tetőtér 17,8 m² nagyságú. A bérleti szerződés értelmében az egész A jelű épület iroda besorolású. Az egy m²-re vonatkozó bérleti díj alapján a használaton kívüli földszinti területre jutó bérleti díj levonás után az A épületre bruttó 137.830.062 forint díjigény érvényesíthető alappal. Ehhez hozzáadva a C épületre (bruttó 20.674.908 forint) és az F épületre (bruttó 61.954.558 forint) jutó bérleti díjat, a felperes teljes jogos követelése 220.459.528 forint összeget tesz ki.

A felperes követeléséből ugyanakkor levonandó az alperes által elvégzett felújítási munkálatok költsége. Tévedett az elsőfokú bíróság amikor az alperes beszámítási kifogását a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint vizsgálta. A felek a bérleti szerződés V.5.2. pontjában akként állapodtak meg, hogy az alperes a felújítási költségekről szóló számlákat jogosult a bérleti díj számlákkal szembe állítani, azokat kompenzációval beszámítani. A megállapodásra tekintettel a jogalap nélküli gazdagodás szubszidiárius szabályainak alkalmazása eleve nem lehetséges, azt a szerződés XVI.16.2. pontja egyébként is kifejezetten kizárja. Az alperes beszámítási kifogása tekintetében az elévülés kérdése a Ptk. 297. § (2) bekezdése alapján fel sem merül.

A felújítás 145.273.511 forint összegű költségét az alperes a bérleti jogviszony megszűnését megelőzően közölte a felperessel, azt a felperes akkor nem vitatta. A teljes felújítási költségéből azonban az alperes nem számíthatja be azt a bruttó 19.183.932 forint összeget, amelyet a felperesi jogelőddel szemben már elszámolt. A felperes díjigényéből ezért 126.089.579 forint levonása indokolt.

Mindezek alapján az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, és a felperest a ténylegesen használt bérlemények után a felújítási költségek levonásával meghatározott bérleti (használati) díj és járulékai tekintetében marasztalta.

Az ítéletábra a felek perköltségéről a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján a pernyertesség-pervesztesség arányára figyelemmel, az elsőfokú bíróság által megállapított és a felek által sem vitatott 1.000.000 forint alapulvételével rendelkezett. A mintegy 80%-ban pervesztés felperes ezért köteles az alperesnek a 800.000 forint + áfa összegű ügyvédi munkadíjból álló perköltséget megfizetni.

A részben eredményesen fellebbező alperes másodfokú perköltségét az ítélőtábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése alapján állapította meg.

Az eljárási és fellebbezési illetéket a felek illetékmentességére tekintettel az állam viseli, azzal a pontosítással, hogy a jogerős részítélet már rendelkezett 450.000 forint eljárási illetékről, ezért azt az állam terhén maradó illeték összegének megállapításánál figyelembe kellett venni.

Budapest, 2014. május 13.

. Czukorné dr. Farsang Judit s.k.
a tanács elnöke

Dr. Benedek Szabolcs s.k.
előadó bíró

Dr. Magosi Szilvia s.k.
bíró

A kiadmány hitelével: