

A **TELEPÜLÉSI** Ítéltábla a dr. Gaál Zsolt ügyvéd (CÍME) által képviselt FELPERES NEVE (FELPERES CÍME) felperesnek a Dr. Szilágyi Attila Ügyvédi Iroda (CÍME).; ügyintéző: Dr. Szilágyi Attila ügyvéd) által képviselt ALPERES NEVE (ALPERES CÍME) alperes ellen bérleti jog ellenértékének megfizetése iránt indított perében a **TELEPÜLÉSI** Törvényszék 2014. szeptember 30. napján meghozott 5.G.40.016/2014/34. számú ítélete ellen a felperes részéről 38. sorszámon, az alperes részéről pedig 37. sorszámon előterjesztett fellebbezések folytán indult másodfokú eljárásban meghozta és 2015. február 18. napján nyilvánosan kihirdette a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, a fellebbezett rendelkezéseit pedig részben és akként változtatja meg, hogy a felperes által az alperesnek fizetendő perköltség összegét 6 783 910 (Hatmillió-hétszáznyolcvanháromezer-kilencszáztíz) Ft-ra - mint együttes első és másodfokú perköltségre -, a felperes által az államnak fizetendő fellebbezési eljárási illeték összegét 2 099 700 (Kettőmillió-kilencvenkilencezer-hétszáz) Ft-ra, a felülvizsgálati eljárás illetékét 3 010 000 (Hárommillió-tízezer) Ft-ra felemeli, az alperes által az államnak fizetendő felülvizsgálati eljárási illeték összegét pedig 490 000 (Négyszázkilencvenezer) Ft-ra leszállítja.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett részét helybenhagyja.

Megállapítja, hogy az alperes javára - kérelmére 941 619 (Kilencszáznegyvenegyezer-hatszáztizenkilenc) Ft fellebbezési illeték visszatérítésének van helye, amely kérelem elbírálásához az ítéltábla az ítélete egy példányát - az elsőfokú bíróság útján - megküldeni rendeli a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Hajdú-Bihar Megyei Adóigazgatóságának.

Ez ellen az ítélet ellen nincs fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság a Kúria mint felülvizsgálati bíróság .../5. számú végzése folytán megismételt eljárásban, 34. sorszámon meghozott ítéletében kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 23 709 627 Ft-ot és annak 2009. február 1. napjától a kifizetés napjáig járó „A Polgári Törvénykönyvről” szóló 1959. évi IV. törvény (rég. Ptk.) 301/A. §-ának (2) bekezdésében meghatározott mértékű késedelmi kamatát, továbbá 2 767 912 Ft tőkésített késedelmi kamatot, ezt meghaladóan pedig a felperes keresetét elutasította.

Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 5 717 145 Ft perköltséget. Az alapeljárásban meghozott (első) elsőfokú ítélet elleni felperesi fellebbezés, valamint a jogerős ítélet elleni felperesi felülvizsgálati kérelem eredményességének arányában kötelezte a feleket a felperes illetékfeljegyzési joga folytán feljegyzett fellebbezési és felülvizsgálati illetéknek az állam javára történő megfizetésére.

Az ítéletben megállapított, a fellebbezések elbírálása szempontjából releváns tényállás a következő volt:

Az alperes mint bérbeadó 1996. augusztus 27-én határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötött az **RT NEVE**-vel a **CÍM** alatti üzlethelyiségre és a hozzá kapcsolódó pincehelyiségre.

A bérleti szerződés megkötését követően a bérlő - az alperes hozzájárulásával - a bérleményben jelentős beruházást hajtott végre, amelynek keretében a korábban cipőbolt céljára használt üzlethelyiségben egy magas színvonalú, ... Söröző elnevezésű vendéglátóipari egységet alakított ki.

A beruházás költsége nettó 37 744 480 Ft volt.

1996. december 9-én a szerződő felek megállapodtak abban, hogy a bérlő által a helyiségben elvégzett munkák ellenértékét beszámítják a bérleti díjba oly módon, hogy a bérlő 1997. január 1. napjától 1997. december 31. napjáig csupán a bérleti szerződésben kikötött bérleti díj 50%-át (400 Ft /m² / hó) köteles az alperesnek megfizetni.

Az **RT NEVE**-ből 1999. szeptember 9-i hatállyal kivált az **KFT NEVE**., amely gazdasági társaság a kiválást követően, mint jogutód lépett be az alperessel fennálló bérleti jogviszonyba.

2002. augusztus 5-én a felperes megvásárolta az **KFT NEVE**-től a **CÍM** alatti üzlethelyiség és pince bérleti jogát 60 000 000 + áfa vételárért.

Az alperes a bérleti jog átruházásához azzal a feltétellel járult hozzá, hogy a bérleti jog általa megállapított ellenértékének (62 460 000 + áfa) 20%-át, azaz 12 492 000 + áfa összeget a felperes használatba vételi díj címén megfizeti részére.

A felperes a megjelölt összeget az alperesnek megfizette, amelyre tekintettel 2002. szeptember 2-án a peres felek a **CÍM** alatti üzlethelyiségre, illetve pincehelyiségre vonatkozóan határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötöttek.

E szerződés 10. pontjában a felek rögzítették, hogy a bérlő által végzett beruházások megtérítésére az egymás közötti megállapodás az irányadó.

A bérleti szerződés 13. pontja pedig azt tartalmazta, hogy amennyiben a bérbeadó a bérleti szerződést felmondja, a bérlő a mindenkor forgalmi értéknek megfelelő bérleti jog ellenértékének megtérítésére tarthat igényt.

Az alperes a 2008. január 16-án keltezett felmondásával a bérleti jogviszonyt 2009. január 31. napjára felmondta.

A bérleti szerződés 13. pontja alapján a felperest megillető bérleti jog ellenértékét az alperes 34 140 000 + áfa (bruttó 40 903 461 Ft) összegben határozta meg és azt a bérlemény birtokba vételekor, 2009. február 2-án megfizette a felperesnek.

A felperes a bérleti jog ellenértékének az alperes által megállapított mértékét nem fogadta el, amely nyilatkozatát a felek a bérlemény visszaadásakor felvett jegyzőkönyvben is rögzítették.

Az elsőfokú bíróság tényállásként állapította meg továbbá, hogy a bérleti szerződés megszűnésének időpontjában, azaz 2009. január 31-én a bérlemény bérleti jogának ellenértéke nettó 40 588 076 Ft (bruttó 48 705 691 Ft), a felperes, illetve a jogelődje által

a bérleményben végzett beruházások költségeinek értéke - figyelemmel a beruházások eredményének elhasználódására is - nettó 17 132 540 Ft (bruttó 20 559 048 Ft) volt.

A felperes a jelen perben előterjesztett eredeti keresetében 203 310 000 Ft és járulékai, 2009. február 1. napjától kezdődően pedig további 375 000 Ft/hó használati díj megfizetésére kérte az alperest kötelezni.

Állította, hogy a bérleti jogviszony megszűnésekor az általa bérelt helyiségek bérleti jogának tényleges forgalmi értéke nettó 109 305 000 Ft volt, amelyből az alperes csupán nettó 34 140 000 Ft-ot fizetett meg részére, így a tartozása ezen a jogcímen: nettó 75 165 000 Ft.

További nettó 75 000 000 Ft megfizetésére kérte az alperest kötelezni a régi Ptk. 361. §-a alapján állítva, hogy az általa, illetve a jogelődje által elvégzett beruházások ilyen mértékben növelték a bérlemény forgalmi értékét.

Igényt tartott továbbá a felperes a bérleti szerződés megkötésekor az alperesnek használatba vételi díj címén megfizetett nettó 12 492 000 Ft-ra. A havi 300 000 Ft + áfa használati díj iránti igényét pedig a felperes arra alapította, hogy a bérleti jogviszony megszűnését követően az alperes az ő tulajdonát képező eszközök egy részét is az új bérlő birtokába és használatába adta.

Az alperes a felperes valamennyi jogcímen előterjesztett keresetének az elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság a 2012. május 11-én meghozott .../7. számú ítéletében kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 54 627 374 Ft-ot és járulékait, ezt meghaladóan pedig a felperes keresetét elutasította.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes és az alperes is fellebbezést terjesztett elő.

A fellebbezéseket elbíráló **TELEPÜLÉSI** Ítéltábla a 2013. március 27-én meghozott .../5. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, a fellebbezett rendelkezéseit pedig részben és akként változtatta meg, hogy az alperes marasztalásának tőke összegét 7 442 200 Ft-ra leszállította, a felperes által az alperesnek fizetendő elsőfokú perköltség összegét pedig 4 174 000 Ft-ra felemelte, egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helyben hagyta.

A jogerős ítélet alapján az alperes 2013. május 10-én 4 651 651 Ft-ot a felperesnek megfizetett.

A jogerős ítélet ellen a felperes felülvizsgálati kérelmet terjesztett elő, az azt elbíráló Kúria pedig a 2013. december 4. napján meghozott .../5. számú végzésével a jogerős ítéletet az elsőfokú ítéletre is kiterjedően hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasította.

A Kúria álláspontja szerint a beruházások értékének megtérítésére irányuló keresetet az ítéltábla tévesen utasította el arra hivatkozással, hogy a beruházások elszámolását az érintettek az általuk 1996. december 9-én megkötött megállapodással rendezték, e megállapodás ténye pedig kizárta annak lehetőségét, hogy a felperes utóbb a régi Ptk. 361. §-a alapján igényelje az alperestől a beruházások eredményeként bekövetkezett értéknövekedés megtérítését.

Rámutatott, hogy a fenti megállapodás alapján a bérlő csupán a bérbeadó helyett elvégzett munkák költségeit számíthatta be az általa fizetendő bérleti díjba. A jelen esetben azonban

a bérlő nem a bérbeadót terhelő munkákat végzett, hanem azokon kívül eső átalakítási munkákat, amelyek költségei a bérbeszámítással nem térülhettek meg.

„A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról” szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 36. §-ának (1) bekezdésében és 15. §-ának (1) bekezdésében, valamint a régi Ptk. 427. § -ának (3) bekezdésében, 479. §-ának (3) bekezdésében, 486. §-ának (2) és (3) bekezdéseiben és a 194. §-ának (2) bekezdésében foglaltakra hivatkozással a Kúria megállapította továbbá, hogy a felperes a jogelődje által elvégzett beruházások hasznos költségeinek megtérítésére tarthat igényt annyiban, amennyiben a beruházások eredménye a bérleti jogviszony megszűnésekor még megvolt. Ezt az értéket azonban az eljáró bíróságok nem határozták meg, ezért a Kúria az új eljárásra vonatkozó iránymutatásában előírta az elsőfokú bíróság számára, hogy szakértő közreműködésével határozza meg a beruházások költségét és azt, hogy azok eredménye a bérleti jogviszony megszűnéséig milyen arányban használódott el.

A bérleti jog ellenértékével összefüggésben pedig a Kúria rámutatott, hogy azt maguk a felek a bérleti szerződésben 62 460 000 Ft + áfa összegben meghatározták. Ezzel szemben pedig annak bizonyítása, hogy a bérleti jog ellenértéke nem a szerződésben meghatározott összeg, azt a felet terheli, aki ettől el kíván térni.

Megállapította továbbá, hogy „a bérleti jog, azaz bérleti szerződés megkötésére való hajlandóság forgalmi értékéről csak akkor lehet szó, ha több bérbeadó is kínál bérbeadásra a perbelihez hasonló adottságú helyiséget és a szerződéskötésre csak a bérlő által a bérleti díjon felül fizetendő térítés ellenében hajlandó. Ha csak kizárólag alperes által megszabott szerződéskötési díjak állnak rendelkezésre, forgalmi értékről nem lehet szó; ez esetben a bérleti jog ellenértékének a bérleti szerződésben meghatározott értéket kell tekinteni.”

A megismételt eljárásban a felperes a keresetét 141 886 000 Ft és járulékai erejéig leszállította.

A bérleti jog ellenértékét a bérleti szerződésben szereplő nettó 62 460 000 Ft-ban kérte megállapítani, amelyből levonva az alperes által már teljesített összegeket - ezen a címen - további 32 521 000 Ft-ra tartott igényt.

A beruházásokkal kapcsolatos költségelszámolás címén a keresetét 75 000 000 Ft + áfa összegben tartotta fenn, valamint továbbra is kérte az általa a szerződés megkötésekor megfizetett 12 492 000 + áfa használatba vételi díj visszafizetésére kötelezni az alperest.

Az alperes a felperes módosított keresetének is a teljes mértékben történő elutasítását kérte.

A bérleti jog ellenértékének megfizetésére irányuló kereseti kérelem tekintetében előadta, hogy az általa már teljesített bruttó 45 555 000 Ft teljes mértékben fedezi a bérleti jog ellenértékét, ezért a felperes további követelése alaptalan.

A beruházási költségek elszámolására irányuló kereseti kérelem tekintetében pedig arra hivatkozott, hogy a bérleti jogviszony fennállta alatt a beruházások már teljes mértékben elavultak, azok a jogviszony megszűnésekor értéket nem képviseltek.

A használatba vételi díj visszafizetése iránti kereseti kérelem tekintetében pedig fenntartotta azt az alapeljárásban tett nyilatkozatát, miszerint annak visszafizetésére a szerződési rendelkezések alapján nem köteles.

Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban lefolytatott további bizonyítási eljárás eredményeként meghozott újabb ítéletében a felperes módosított keresetét részben találta alaposnak.

A felperesnek a 12 492 000 Ft + áfa használatba vételi díj visszafizetésére irányuló kereseti kérelmét teljes egészében alaptalannak találta, amely döntését azzal indokolta, hogy a bérleti szerződés rendelkezései alapján a felperes ezt az összeget nem jogosult visszakövetelni az alperestől.

A bérleti jog ellenértékének, valamint a felperes jogelődje által elvégzett beruházások 2009. évi értékének meghatározására az elsőfokú bíróság további szakértői bizonyítást rendelt el.

A megismételt eljárásban beszerzett, **Ü.L.** igazságügyi szakértő által készített és az elsőfokú bíróság által aggálytalannak elfogadott szakértői vélemény alapján pedig a felperes és jogelődje által elvégzett beruházásoknak a bérleti szerződés megszűnéskori értékét bruttó 20 559 048 Ft-ban, a bérleti jog ellenértékét pedig bruttó 48 705 691 Ft-ban határozta meg, amelyből levonásba helyezte az alperes részéről már nem vitásan megfizetett bruttó 45 555 112 Ft-ot és az alperest a különbözet, azaz 23 709 627 Ft és járulékai megfizetésére kötelezte.

A bérleti jog ellenértékének meghatározása során az elsőfokú bíróság - utalva a Kúria végzésében foglaltakra - elfogadta a szakértőnek azt a megállapítását, hogy a rendelkezésre állt összehasonlító adatok közül csak azokat lehetett figyelembe venni, amelyeknél az alperestől független személy volt a bérbeadó, vagy az alperes tulajdonát képező bérlemények bérleti értékesítették egymásnak a bérleti jogot.

Ugyancsak helytállóan fogadta el az elsőfokú bíróság a szakértőnek az úgynevezett multinacionális szorzó alkalmazásának indokoltságára vonatkozó megállapítását, valamint azt a véleményét, amely szerint az alperes alaptalanul kérte a bérleti jog ellenértékének megbontását az üzlethelyiség és a pince tekintetében.

Az elsőfokú bíróság megállapította továbbá, hogy mivel az alperes az általa eddig teljesített 45 555 112 Ft-ból 4 651 651 Ft-ot nem a felperesi követelés esedékessé válásakor (2009. január 31.), hanem csak 2013. május 11-én - jogerős ítélet alapján - fizetett meg, a felperest a megjelölt összeg után megilleti az esedékessé válástól a teljesítés időpontjáig járó, törvényes mértékű késedelmi kamat is, amelynek összegét 2 767 912 Ft-ban határozta meg és a régi Ptk. 301. §-ának (1) bekezdése és a 301/A. §-ának (1) és (2) bekezdései alapján az alperest ezen összeg megfizetésére is kötelezte.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes és az alperes is fellebbezést terjesztettek elő.

A felperes a fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását kérte akként, hogy az alperes marasztalásának összegét az ítélet tábla egyrészt a másodfokú tárgyaláson helyesbített nyilatkozata szerint 26 246 309 Ft-tal emelje fel, másrészt az alperest a 2 767 912 Ft tőkésített késedelmi kamat után is kötelezze 2013. május 11. napjától kezdődően a régi Ptk. 301/A. §-ában meghatározott mértékű késedelmi kamatnak a megfizetésére.

A felperes a fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének a bérleti jog ellenértékével kapcsolatos megállapításait sérelmezte. Álláspontja szerint ugyanis az elsőfokú bíróságnak a bérleti jog ellenértékét a szerződésben szereplő 62 460 000 Ft + áfa összegben kellett volna megállapítania.

Ezzel összefüggésben hivatkozott a Kúria hatályon kívül helyező végzésében tett arra a megállapításra, miszerint ha csak kizárólag az alperes által megszabott szerződéskötési díjak állnak rendelkezésre, forgalmi értékről nem lehet szó; ez esetben a bérleti jog ellenértékének a bérleti szerződésben meghatározott értéket kell tekinteni.

A felperes álláspontja szerint e megállapításra tekintettel a bérleti jog ellenértékének meghatározása során az alperes által bérbe adott ingatlanokkal kapcsolatos összehasonlító adatokat a szakértőnek és az elsőfokú bíróságnak is figyelmen kívül kellett volna hagynia.

A felperes véleménye szerint ugyancsak mellőzni kellett volna a bérleti jog ellenértékének meghatározása során azt a 3 db újsághirdetésen alapuló adatot, amelyek vonatkozásában a bérbeadó személye és a bérleti jogviszony feltételei nem voltak megállapíthatók.

Ezeknek az összehasonlító adatoknak a figyelmen kívül hagyása esetén pedig mindösszesen két olyan ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat állt rendelkezésre, amelyek alapul szolgálhattak volna a bérleti jog ellenértékének meghatározásához.

A felperes megítélése szerint azonban e két adat alapján nem lehetett megállapítani, hogy „a bérleti joggal kapcsolatosan valós forgalmi értékek megállapítására alkalmas alperestől független piaci helyzet állt volna fenn”, amelyre tekintettel a bíróságnak a bérleti jog ellenértékét - figyelemmel a Kúria végzésében foglaltakra - a szerződésben szereplő összeggel azonos mértékben kellett volna meghatároznia.

Mindezeket túl a bérleti jog ellenértékének megállapításával összefüggésben a felperes sérelmezte a szakértő által multinacionális szorzónak nevezett korrekció alkalmazását, mivel **TELEPÜLÉS** belvárosában minden esetben tőkeerős multinacionális cégek, illetőleg pénzügyintézetek bérelnek üzlethelyiségeket.

Megjegyezte, hogy a **TELEPÜLÉS, CÍM** alatti ingatlan vonatkozásában a szakértő számítási hibát is vétett, mivel az általa meghatározott fajlagos négyzetméter ár - a szakvéleményben szereplő 234 043 Ft/m² helyett helyesen: 284 043 Ft/m².

Arra az esetre, ha az ítéletábra a rendelkezésre álló összehasonlító forgalmi adatok mellőzésével kapcsolatos jogi érvelését nem fogadná el, indítványozta, hogy a másodfokú bíróság hívja fel a szakértőt a szakértői véleménye kiegészítésére azzal, hogy annak során a szakértő kizárólag nem az alperestől származó összehasonlító forgalmi adatokat vegyen figyelembe.

Az alperes a másodfokú tárgyaláson pontosított fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását akként kérte, hogy az ítéletábra a marasztalása tőkeösszegét 6 471 169 Ft-ra szállítsa le.

Ennek indokaként arra hivatkozott, hogy a bérleti jog ellenértékének meghatározása során a bíróságnak különbséget kellett volna tenni az üzlethelyiség és a pince között és a pincehelyiség bérleti jogának ellenértékét csupán az alperes 2000. december 12-én keltezett levelében felajánlott áron (bruttó 186 690 Ft) kellett volna figyelembe vennie, szemben a szakértői véleményben szereplő bruttó 10 042 926 Ft-tal.

Az alperes előadta továbbá, hogy az 1996. december 9-én megkötött megállapodás alapján a felperes jogelődje összesen 1 914 000 Ft bérleti díj kedvezményben részesült, amely összeget és annak a bérleti jog megszűnéséig számított törvényes mértékű kamatát, 7 382 222 Ft összegben kérte beszámítani a felperes követelésébe.

Az elsőfokú bíróság ítéletének a perköltség viselésére vonatkozó rendelkezései kapcsán sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság az alperesnek járó ügyvédi munkadíj meghatározása során „A bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről” szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet (Rendelet) 3. §-ának (6) bekezdésére is hivatkozott, amelyből az következik, hogy az elsőfokú bíróság a jelen esetben indokoltnak tartotta a jogszabály alapján megállapítható ügyvédi munkadíj mérséklését.

Az alperes véleménye szerint azonban az adott ügyben a jogszabály alapján megállapítható mértékű ügyvédi munkadíj mérséklésére nem volt indok, figyelemmel arra, hogy az alperesi képviselő mintegy öt éve tartó, nem egyszerű megítélésű ügyben jelentős ügyvédi munkát fejtett ki.

Ezért a fellebbezésében azt kérte, hogy az ítéletábra az alperesnek ügyvédi munkadíj címén járó elsőfokú perköltség összeget nettó 3 725 128 Ft-ra emelje fel.

A saját fellebbezéseikkel nem érintett körben a felek az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását kérték.

Az ítéletábra mindenekelőtt megállapította, hogy a peres felek nem nyújtottak be fellebbezést az elsőfokú bíróság ítéletének az alperest a felperes javára 6 471 169 Ft és járulékai, valamint 2 767 912 Ft késedelmi kamat megfizetésére kötelező, továbbá a keresetnek a 12 492 000 Ft + áfa használatba vételi díj visszafizetésére és a beruházási költségek bruttó 20 559 048 Ft és kamatait meghaladó részei elutasítására vonatkozó rendelkezései ellen, amely rendelkezések a Pp. 228. §-ának (3) és (4) bekezdései alapján (rész)jogerőre emelkedtek.

Ezért az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (3) bekezdése alapján csak a fellebbezési kérelmek és ellenkérelmek korlátai között bírálta felül.

Az ítéletábra megállapítása szerint a felperes fellebbezése teljes mértékben, az alperes fellebbezése pedig a túlnyomó részében alaptalan.

A felperes fellebbezésének vizsgálata során az ítéletábra nem értett egyet a felperesnek azzal az állításával, hogy a bérleti jog ellenértékének meghatározása során a szakértőnek - ezáltal pedig az elsőfokú bíróságnak is - figyelmen kívül kellett volna hagynia azokat az összehasonlító adatokat, amelyek az alperes által bérbe adott ingatlanok bérleti jogának ellenértékére vonatkoztak.

Ezekben a szerződésekben az alperes szerződő félként nem szerepelt, azokat a bérlemények jelenlegi és majdani bérloői kötötték egymással. A szerződésekben szereplő bérleti jog ellenértékeket nem az alperes, hanem a szerződést kötő felek határozták meg, amelynek során az alperes által alkalmazott szerződési feltételeken túl, számos más körülményt is mérlegelniük kellett (például a bérleményben jelenleg folytatott és az új bérloő által folytatni kívánt tevékenységek jellegét, a bérlemény műszaki állapotát, egy esetleges átalakítás műszaki feltételeit, a hasonló adottságú bérlemények iránti kereslet alakulását stb.).

A peres felek között 2002-ben létrejött bérleti szerződés alapján megállapítható volt továbbá, hogy az alperes az új bérloővel történő szerződéskötés során eltérhetett a régi és az új bérloő szerződésében meghatározott értéktől és maga határozhatta meg a bérleti jog ellenértékét, mint az egyszeri használatba vételi díj alapjául szolgáló összeget.

Mindezekből következően pedig a felperes által kifogásolt szerződésekben kikötött bérleti jog ellenértékeket nem lehetett „az alperes által megszabottnak” tekinteni, amelynek következtében a Kúria végzésében foglaltakkal sem állt ellentétben ezeknek az összehasonlító adatoknak a figyelembe vétele a bérleti jog ellenértékének meghatározása során.

Helyesen járt el tehát az elsőfokú bíróság akkor, amikor a megismételt eljárásban beszerzett szakértői véleménynek a bérleti jog ellenértékével kapcsolatos megállapításait aggálytalannak tekintette és az ítéletét arra alapította.

A felperes az összehasonlító adatokkal, valamint a multinacionális szorzó alkalmazásával kapcsolatos aggályait már az elsőfokú eljárásban is megfogalmazta, amelyekre a szakértő a meghallgatása során olyan kimerítő válaszokat adott, melyek az ítéltábla megállapítása szerint is kellően meggyőzőek voltak (33. sorszámú jegyzőkönyv 8-12. oldala).

A Pp. 206. §-ának (1) bekezdése szerint a bíróság a tényállást a felek előadásának és a bizonyítási eljárás során felmerült bizonyítékoknak az egybevetésével állapítja meg, a bizonyítékokat pedig összességében értékeli és meggyőződése szerint bírálja el.

A bírósági mérlegelése kiterjed egyrészt az egyes bizonyítékok bizonyító erejének megállapítására, másrészt a bizonyítékoknak és a felek, valamint a per egyéb résztvevői magatartásának egybevetésére és a maguk összességében való értékelésére.

Az ítéltábla megállapítása szerint az adott esetben elsőfokú bíróság a Pp. hivatkozott rendelkezésének megfelelő mérlegeléssel minősítette aggálytalannak **Ü.L.** szakértői véleményének bérleti jog ellenértékével kapcsolatos megállapításait is és ennek megfelelően helyesen, jogszabálysértés nélkül alapította arra a döntését.

Tévesen hivatkozott a felperes a fellebbezésében arra is, hogy a szakértő a **CÍM** alatti üzlethelyiség fajlagos bérleti jogának meghatározása során számítási hibát vétett.

A szakértői vélemény 10. oldalán található táblázatból ugyanis kétséget kizáróan megállapítható, hogy a szakértő a 234 043 Ft/m² összegű fajlagos értéket a 116 m² alapterületű üzlethelyiség és a 25 m² kiegészítő helyiség (mindösszesen 141 m²) alapul vételével határozta meg, amelynek során számítási hibát nem vétett.

Mindezekre tekintettel az ítéltábla a felperesnek a bérleti jog ellenértékével kapcsolatos fellebbezését teljes egészében alaptalannak találta.

Ugyancsak megalapozatlannak találta az ítéltábla a felperes fellebbezését az elsőfokú ítéletben megítélt 2 767 912 Ft késedelmi kamat utáni további kamatigény vonatkozásában.

A per során ugyanis a felperes a megismételt eljárásban módosított keresetében maga nyilatkozott akként, hogy az alperes részteljesítését - a régi Ptk. 293. §-ában foglaltakkal ellentétesen - a tőketartozásra számolta el.

A felperesnek a részteljesítés elszámolására vonatkozó e rendelkezésétől pedig utóbb a másodfokú tárgyaláson tett kijelentésével sem a felperes, sem a bíróság nem térhetett el, figyelemmel arra, hogy a régi Ptk. 293. §-a a részteljesítés jogszabály szerinti elszámolásától való eltérést csupán a kötelezett esetében tiltja, a jogosult számára azonban azt lehetővé teszi.

Ebből pedig az következik, hogy az elsőfokú bíróság már a 4 651 651 Ft összegű részteljesítés után sem ítélt meg jogszerűen késedelmi kamatot a felperes

számára, azonban erre vonatkozó fellebbezési kérelem hiányában az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletének ezt a részét nem érinthette.

A részteljesítésnek a tőketartozásra történt elszámolása ugyanakkor akadályát képezte az elsőfokú bíróság által megítélt késedelmi kamat utáni további késedelmi kamat felszámításának figyelemmel a régi Ptk. 293. §-ában, valamint a BDT 2010. évi számában 2272. sorszámon közzétett eseti döntésben foglaltakra.

Az alperes fellebbezésével összefüggésben pedig az ítéletábra a következőket állapította meg:

A bérleti jog ellenértékének az üzlethelyiség és a pince vonatkozásában történő megbontása kérdésében az ítéletábra - az összehasonlító adatok értékeléséhez hasonlóan - azt állapította meg, hogy az elsőfokú bíróság a Pp. 206. §-ában foglaltaknak megfelelő mérlegeléssel fogadta el a szakértőnek azt a megállapítását, miszerint a bérleti jog ellenértékét nem lehetett az alperes által állítottak szerint megbontani figyelemmel egyrészt arra, hogy ilyen jellegű összehasonlító adatok nem álltak rendelkezésre, másrészt pedig arra, hogy a bérleti jog ellenértékének meghatározása során a szerződő felek a bérleményt maguk is egységes egésznek tekintették.

Ezzel összefüggésben az ítéletábra rámutat arra is, hogy a bérleti jog ellenértékének egységes meghatározását a bérleti szerződés megkötésekor az alperes sem kifogásolta és az általa önként teljesített bruttó 40 903 461 Ft meghatározása során sem alkalmazta a megjelölt megbontást.

E megállapítás természetesen nem zárja ki annak lehetőségét, hogy egy adott bérlemény vonatkozásában valaki kizárólag a pincehelyiségre vonatkozóan kössön bérleti szerződést és erre tekintettel esetleg a bérleti jog ellenértékét is alacsonyabb összegben határozza meg. A bérleti jog ellenértéke azonban ilyen esetben is egy, illetve ugyanolyan funkciójú helyiséghez kapcsolódik. Olyan összehasonlító adatot pedig az alperes nem tudott szolgáltatni, amelyben a felek a bérleti jog ellenértékét a bérleményben található különböző funkciójú helyiségekre megbontva határozták volna meg.

Ezért az ítéletábra az alperesnek a bérleti jog ellenértékének az üzlethelyiség és a pince vonatkozásában történő megbontására alapított fellebbezési kérelmét alaptalannak találta.

Az ítéletábra megállapítása szerint ugyancsak alaptalan volt az alperesnek az 1 914 000 Ft bérbeszámítás és kamatainak a felperes követelésébe történő beszámítására irányuló fellebbezési kérelme.

Ezzel összefüggésben a felperes helytállóan hivatkozott arra, hogy ezt a jogkérdést a Kúria lényegében eldöntötte a hatályon kívül helyező végzése 7. oldalán tett megállapításokkal.

Eszerint ugyanis a peres felek 1996. december 9-én létrejött megállapodása a felperes jogelődje által elvégzett azokra a munkákra vonatkozhatott, amelyeket a jogelőd az alperes mint bérbeadó helyett végzett el.

Ebből pedig az következik, hogy a bérbeszámítás erejéig a Kúria is érvényesnek fogadta el a peres felek 1996. december 9-én megkötött megállapodását, amely megállapítása szerint kizárólag az alperes mint bérbeadó helyett elvégzett, az Ltv. 10. és 13. §-aiban felsorolt munkákra vonatkozhatott.

E munkák vonatkozásában tehát a felek között az elszámolás - bérbeszámítással - megtörtént, amelyre tekintettel azonban az alperes a bérbeszámítás összegét ismételten

nem kérhette beszámítani a felperesnek a jogelődje által elvégzett beruházásokkal kapcsolatos, a felek jogviszonyában még el nem számolt követelésébe.

Megalapozottnak találta ugyanakkor az ítéletábra az alperesnek a részére megítélt elsőfokú ügyvédi munkadíj összegét sérelmező fellebbezését.

E tekintetben az ítéletábra egyetértett az alperesnek azzal a fellebbezési hivatkozással, hogy a mintegy 5 éve folyamatban lévő, nem egyszerű jogi megítélésű ügyben nem volt alapos indok az alperest a jogszabály alapján megillető mértékű ügyvédi munkadíj mérséklésére, különösen arra is figyelemmel, hogy a Rendelet 3. §-ának (4) bekezdése alapján a hatályon kívül helyezés folytán a megismételt eljárásban a peres eljárásban felszámítható ügyvédi munkadíj 50%-os összegére igényt tarthatna a pernyertes fél.

Az alperes jogi képviselője az eljárásban mindvégig aktívan részt vett, beadványaival elősegítette a bíróság munkáját. Ilyen körülmények között pedig a 203 310 000 Ft perértékű ügyben az alperest a Rendelet alapján - teljes pernyertessége esetén - megillető nettó 4 233 100 Ft ügyvédi munkadíj pedig nem tekinthető aránytalanoknak az alperesi képviselő által kifejtett ügyvédi tevékenységre.

Ugyanakkor az ítéletábra megállapította azt is, hogy az elsőfokú bíróság ítéletében rögzítettektől eltérően az alperes peresztessége 14%-os, mert az elsőfokú bíróság által megítélt 23 709 627 Ft-ot hozzá kell számítani az eljárás alatt általa kiegyenlített 4 651 651 Ft-ot is. A következetes bírósági gyakorlat szerint ugyanis pernyertesnek kell tekinteni azt a felperest, aki az alperesnek a per során történt teljesítése miatt a keresetét a teljesítéshez igazodóan leszállította (BH1993.318.). Emiatt a felperes 203 310 000 Ft-ra irányuló eredeti keresetéhez viszonyítva az elsőfokú bíróság által megítélt és az alperes által teljesített összesen 28 361 278 Ft, 14%-os peresztességi arányt jelent az alperes számára.

Ennek figyelembevételével a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alapján számította ki az ítéletábra a peresztesség-pernyertesség arányának megfelelően a peres felek számára járó perkötséget. Eszerint a felperest megilleti a kereseti kérelmére lerótt illetékből a pernyertességére eső 126 000 Ft illeték, az alperesnek pedig jár

- figyelembe véve a felek által előlegezett kötségeket - 490 170 Ft szakértői díj és bruttó 3 870 740 Ft elsőfokú eljárásra eső ügyvédi munkadíj (amelynél az ítéletábra nem mérsékelte a jogszabályban előírt mértékű összeget), illetve a Kúria által a felülvizsgálati eljárásban megállapított ügyvédi munkadíjából 360 000 Ft. Ezért az alperest ezeken a címenek - levonva belőle a felperes javára a kereseti illeték arányos részét - 4 594 910 Ft illeti meg.

A másodfokú eljárás során az ítéletábra figyelembe vette, hogy a fellebbezésekkel összefüggésben felperesi peresztesség 57%-os, ugyanis a felperes fellebbezése nem, az alperesé pedig az első elsőfokú ítélethez képest részben vezetett eredményre.

Ezért az ítéletábra az alperest az általa lerótt fellebbezési illetékből a másodfokú pernyertességének megfelelően 1 425 000 Ft, valamint 764 000 Ft ügyvédi munkadíj, összesen 2 189 000 Ft illeti meg, amely hozzászámítandó az előzőekben megállapított perkötséghöz, ezért 6 783 910 Ft az az összeg, amelyet a felperes az eddigi eljárásokban felmerült kötségekből peresztessége arányában viselni köteles.

Az ítéltábla „Az illetékekről” szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. §-ának (3) bekezdése folytán irányadó „A költségmentesség alkalmazásáról a bírósági eljárásban” tárgyú 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése, valamint 15. §-ának (1) és 3) bekezdései alapján rendelkezett a módosított pervesztességi-pernyertességi arányoknak megfelelően a felülvizsgálati eljárás illetékének viseléséről (e körben az elsőfokú eljárásban megállapított pervesztességi-pernyertességi arányt figyelembe véve), illetve kötelezte a felperest - az Itv. 51. §-ának (1) bekezdésében írt illetékkedvezmény folytán - az általa a megismételt másodfokú eljárásban előterjesztett (felemelt) fellebbezési kérelme után számított 2 099 700 Ft fellebbezési eljárási illetéknek az állam javára történő megfizetésére.

Az ítéltábla mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján részben - csupán a perköltségviselésre és az államnak járó illeték megtérítésre - vonatkozóan megváltoztatta.

Az alperes a fellebbezését illeték kiszabására bemutatta, azonban az Itv. 51. §-ának (1) bekezdésében foglalt illeték kedvezmény miatt az abban megjelölt és azóta megfizetett illeték visszatérítésének van helye az Itv. 80. §-a (1) bekezdésének i) pontja alapján. Ezért az ítéltábla az Itv. 81. §-ának (2) bekezdése alapján rendelte el a határozata megküldését az adózó székhelye szerint illetékes adóigazgatóságnak.

Debrecen, 2015. február 17.

Dr. Drexlerné dr. Karcub Edit sk. a tanács elnöke, Dr. Szűcs Lajos sk. előadó bíró,
Dr. Dzsula Marianna sk. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -