

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Gf. III. 30.755/2014/5. szám

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Birk Csaba ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt felperes neve (felperes címe, Cg.01-09- ...) felperesnek-, a 198. számú „Juris-Invest” Tanácsadó, Befektető és Szolgáltató Kft. (felszámoló szervezet címe, felszámolóbiztos: Dr. Kökényesi Antal), mint felszámoló szervezet megbízásából eljáró Dr. Nagy János Árpád ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt alperes neve (alperes címe, Cg.15-09- ..., adószáma: ...) I. r., és alperes neve (alperes címe) II. r. alperes ellen bérleti díj megfizetése és járulékai iránt indított perében a Nyíregyházi Törvényszék 2014. augusztus 26. napján kelt, 9.G.15-12-040072/20. számú ítélete ellen az alperesek részéről 21. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés alapján lefolytatott másodfokú eljárásban - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

Ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja azzal, hogy kötelezi a felperest fizessen meg az államnak - az illetékhatalóság külön felhívására - 330 000 (Háromszázharmincezer) Ft le nem rótt eljárási illetéket.

Kötelezi az alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 15 napon belül 31 750 (Harmincegyezer-hétszázötven) Ft másodfokú perköltséget, az államnak - az illetékhatalóság külön felhívására - 80 000 (Nyolcvanezer) Ft le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

A felperes az először fizetési meghagyás útján érvényesített, majd ellentmondás folytán 2011. október 13-án a Nyíregyházi Városi Bírósághoz benyújtott keresetében az alpereseket, egyetemlegesen 1 000 000 Ft elmaradt bérleti díj, valamint 500 000 Ft után annak a 2010. december 2. napjától, további 500 000 Ft után pedig a 2011. január 11. napjától a kifizetésig járó, a Ptk. 301/A. §-a szerinti mértékű késedelmi kamata és eljárási költsége egyetemleges megfizetésére kérte kötelezni.

A keresetét az I. r. alperessel szemben a vele a Sz. .../4. hrsz-ú „major” elnevezésű ingatlan 2010. január 1-től 2014. december 31. napjáig történő bérbeadásáról 2009. december 22. napján kötött bérleti szerződés 3.) pontjára (amely szerint a bérlő minden beépített épületszint után számolva havi 125 000 Ft + áfa bérleti díj megfizetését vállalta), a II. r. alperessel szemben pedig ugyanezen szerződés 12.) pontjára (amely szerint a

bérlőnek a szerződésből fakadó valamennyi tartozásáért készfizető kezességét vállalt) alapozta.

A Nyíregyházi Városi Bíróság által 2012. március 30-án megtartott tárgyaláson a felperes keresetét felemelte akként, hogy 2010. december 1-től 2011. december 31-éig terjedő időszakra járó, de elmaradt bérleti díjként 24 500 000 Ft elmaradt bérleti díj egyetemleges megfizetésére kérte kötelezni az alpereseket.

A felemelt keresetben szereplő követelés összege alapján a Nyíregyházi Városi Bíróság a keresetlevelet áttette a Nyíregyházi Törvényszékhez.

A Nyíregyházi Törvényszék (a továbbiakban: elsőfokú bíróság) által 2012. november 7. napján tartott első tárgyaláson az alperesek a felemelt kereset teljes elutasítását, és a felperes perköltségükben marasztalását kérték.

A kereset jogalapját elismerték, összecszerűségét azonban vitatták.

Azzal védekeztek, hogy az I. r. alperes a bérelt épület négy szintje helyett ténylegesen csak hármát használt, a felperes ezért arányos bérleti díjra tarthat igényt. Ezzel szemben azonban 1 039 385 Ft tekintetében beszámítási kifogást terjesztettek elő arra hivatkozva, hogy a bérleti szerződés fennállása alatt a bérelt ingatlanban az I. r. alperes ilyen értékben értéknövelő beruházásokat - a villamoshálózat felújítását és szabványosítását - végzett.

A 2013. május 23-án tartott tárgyaláson a felperes a keresetét 1 000 000 Ft-ra és annak járulékaire leszállította.

Az alperesek a leszállított kereset elutasítását kérték a már kifejtett indokok alapján.

Az elsőfokú bíróság a 20. sorszámú meghozott, fellebbezett ítéletében kötelezte az I. és II. r. alpereseket, hogy fizessenek meg egyetemlegesen 15 napon belül a felperesnek 1 000 000 Ft-ot, valamint 500 000 Ft-nak a 2010. december 2. napjától, 500 000 Ft-nak pedig a 2011. január 11. napjától kezdődően, „a kifizetés napjáig járó késedelmi kamatát”, valamint 186 300 Ft perköltséget.

Az elsőfokú bíróság a határozatának indokolása szerint a felperesnek a 2010. decemberére és 2011. januárjára esedékes, de elmaradt 500 000 + 500 000 Ft bérleti díj és járuléka megfizetése iránti keresetéről döntött.

A keresetet az alábbi indokokkal találta megalapozottnak:

Az alperesek a felperes és az I. r. alperes közötti bérleti jogviszony létrejöttét és annak tartalmát - ezáltal a kereseti követelés jogalapját - nem vitatták. A kereset összecszerűségével szembeni védekezésében állítottakat pedig az alperesek a perben nem tudták bizonyítani.

Az eljárás során meghallgatott T. Iné ugyanis a tanúvallomásában azt nyilatkozta, hogy az I. r. alperes bár tényleges tyúknevelést csak három épületszinten valósított meg, azonban birtokba vett több épületet is. Az ezzel kapcsolatos állítása bizonyítására az I. r. alperes további bizonyítékokat nem terjesztett elő annak ellenére, hogy arra az elsőfokú bíróság a lehetőséget biztosította.

Nem találta alaposnak az elsőfokú bíróság az alperesek beszámítási kifogását sem.

Ítéletének ezzel kapcsolatos indokolása szerint a bérleti szerződés 4.) pontja értelmében a bérlő a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a bérleményben átalakítást, és a rendszeres használatával együtt járó karbantartási, felújítási munkák kivételével értéknövelő beruházást nem végezhet.

A II. r. alperes - aki az I. r. alperes ügyvezetője - a per tárgyalásán a 9.G.15-12-040072/11. számú tárgyalási jegyzőkönyvben rögzítetten elismerte, hogy a bérleti szerződés 4.) pontja szerinti előzetes írásbeli engedéllyel nem rendelkezett.

Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az I. r. alperes - a bérleti szerződés 7.) pontja szerinti - a szerződés megszűnéskori - az értéknöveléssel kapcsolatos elszámolásra nem tarthat igényt.

Nem fogadta el az elsőfokú bíróság a beszámításra alkalmas I. r. alperesi követelés fennállásának bizonyítékeként azt sem, hogy az I. r. alperes a P.L. vállalkozó által kibocsátott számlákkal bizonyította a bérleményben a villanyszerelési munkálatok általa történt elvégeztetését. Ezt az értéknövelő beruházás elszámolásához való jogosultság hiányában azzal is indokolta, hogy a felperes könyvelőjének, Lné O.A.-nak tanúvallomása szerint a felpereshez bemutatásra nem kerültek, azok a felperes könyvelésében nem szerepelnek.

Az elsőfokú bíróság az alpereseknek késedelmi kamat megfizetésére kötelezéséről a Ptk. 301. § (1) bekezdése, és 301/A. § (2) bekezdése alapján, míg a teljes pervesztességükre tekintettel a felperes javára a közjegyzői fizetési meghagyásos eljárás 30 000 Ft-os költségéből a bírósági eljárás illeték összegére megfizetett 30 000 Ft-ból, 12 000 Ft tanúdíjból és a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (6) bekezdése szerint (27 %-os áfát tartalmazó) 114 300 Ft ügyvédi költségből álló, összesen 186 300 Ft felperesi perköltség egyetemleges megfizetésére kötelezésükről a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján rendelkezett.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I. r. és a II. r. alperesek fellebbeztek.

A fellebbezési kérelmükben az elsőfokú bíróság ítéletének a Pp. 252. §-ának (3) bekezdése alapján történő hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására, és újabb határozat hozatalára utasítását, és a felperesnek a másodfokú perköltségükben marasztalását kérték.

Perorvoslati kérelmük indokolása szerint az elsőfokú bíróság a szükséges bizonyítást teljes körűen nem folytatta le, ezért a rendelkezésre álló adatokból hiányosan állapította meg a tényállást is, amelyekből téves jogi következtetésre jutott.

A fellebbezés részletesen kifejtett indokai értelmében az elsőfokú bíróság nem megfelelően értékelte T. Iné tanúvallomását, mivel a tanú a jogvita eldöntése szempontjából releváns, 2010. február hónaptól a bérleményen belüli és kívüli állapotokról érdemben nem tudott nyilatkozni. Ezzel szemben P.L. villanyszerelő vallomása egyértelműen alátámasztotta az alpereseknek azt az állítását, amely szerint az I. r. alperes három szintet használt.

Az alperesek a fellebbezésükben sérelmezték, hogy az elsőfokú bíróság a beszámítási kifogás elbírálásánál csak a bérleti szerződés 4.) és 7.) pontját érintő értéknövelő beruházásokat vizsgálta, figyelmen kívül hagyta ugyanakkor a bérleti szerződés 9.) pontjában rögzítetteket, mely szerint a bérlő a bérleti szerződés tartalma alatt köteles betartani a vonatkozó tűzvédelmi, balesetvédelmi, környezetvédelmi, munkavédelmi szabályokat.

Állították; ahhoz, hogy az I. r. alperes az előírásoknak maradéktalanul megfelelhessen, az épületet olyan állapotba kellett hoznia, hogy az a fenti szempontok szerint is megfeleljen a követelményeknek, és rendeltetésének megfelelően használható legyen.

Az elsőfokú bíróság azonban mindezeket, és ezáltal azt is figyelmen kívül hagyta, hogy mindehhez milyen munkálatok elvégzésére, elvégeztetésére volt szükség az I. r. alperes részéről.

Figyelmen kívül maradt az, hogy az alperesek P.L. villanyszerelőnek a perben tett tanúvallomásaival igazolták, miszerint a baromfitelep villamoshálózata az átvételkor üzemképtelen és szabványtalan állapotban volt.

Az elsőfokú bíróságnak az a megállapítása pedig, amely szerint az alperesek ellenkérelmében megjelölt 3 db számla az I. r. alperes könyveiben nem szerepelt iratellenes.

Fellebbezési előadásuk szerint ugyanis az általuk az elsőfokú eljárás során becsatolt három számla is szerepel a NAV által vizsgált azok között a számlák között - amelyeket a hatósági ellenőrzés végeztével az adóhatóság bocsátott a felszámoló rendelkezésére, és amelyeken szerepel a könyvelési rendszer iktatószáma, ami bizonyítja, hogy a könyvelési rendszeren átfutottak.

A fellebbezésük mellékleteként csatoltak 16 db számlát (állítva, hogy azokat a NAV csak az elsőfokú ítélet meghozatalát követően bocsátotta rendelkezésükre) amelyekkel teljes körűen bizonyítani tudják és kívánják a felperesnél maradt felszámolás alatt álló, az I. r. alperes tulajdonát képező vagyontárgyak körét. Állították, hogy ez alapján lehetőség nyílik a felek közötti teljes körű elszámolásra, amelynek eredményeként az I. r. alperesnek jelentős összegű visszatérítési, illetve a vagyontárgyak természetbeni kiadása iránti igénye merült fel a felperessel szemben, amely a II. r. alperes kezési felelősségét is alaptalanná teszi.

A felperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte, mivel a rendelkezésre álló bizonyítékokat helyesen mérlegelve helyes tényállást állapított meg.

Az ítélet tábla az alperesek fellebbezését a Pp. 256/A. § (1) bekezdésének f.) pontja alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

Az ítélet tábla a fellebbezést az alábbiakra tekintettel nem találta alaposnak.

Az alperesek a fellebbezésükben kizárólag az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítását kérték.

A Pp. 235. § (1) bekezdése szerint a fellebbezésben meg kell jelölni azt a határozatot, amely ellen a fellebbezés irányul és elő kell adni, hogy a fél a határozat megváltoztatását mennyiben és milyen okból kívánja. A fellebbezésben új tény állítására, illetve új bizonyíték előadására akkor kerülhet sor, ha az új tény vagy az új bizonyíték az első fokú határozat meghozatalát követően jutott a fellebbező fél tudomására, feltéve, hogy az - elbírálása esetén - reá kedvezőbb határozatot eredményezett volna. A fellebbezésben új tény állítására, illetve új bizonyíték előadására, vagy az elsőfokú bíróság által mellőzött bizonyítás lefolytatásának indítványozására akkor is sor kerülhet, ha az az első fokú

határozat jogszabálysértő voltának alátámasztására irányul; a 141. § (6) bekezdésében foglaltakat azonban ebben az esetben is alkalmazni kell.

A bírói gyakorlat nem követeli meg a fellebbezőtől a fellebbezési kérelme szabatos megfogalmazását és pontos meghatározását akkor, ha ez a fellebbezés tartalmából egyébként kétségtelenül meghatározható. Elegendő a megtámadott határozat hatályon kívül helyezését kérni, annak a Pp. 235. § (1) bekezdésében írt megváltoztatásra irányuló kérelem nélkül, azonban a fellebbezési kérelem csak akkor irányulhat kizárólag az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére, ha a fellebbezés vagy a Pp. 251. § (1) bekezdése alkalmazandóságára, vagy olyan eljárási szabálysértésre hivatkozik, amelynek megállapítása esetén a másodfokú bíróságnak az elsőfokú ítéletet hatályon kívül kell helyeznie, és erre tekintettel az érdemi felülbírlata nem lehetséges.

Ennek kötelező eseteit a Pp. 252. § (1) bekezdése szabályozza, ezek fennállása esetén ugyanis az elsőfokú bíróság ítéletét a másodfokú bíróságnak hatályon kívül kell helyeznie.

A másodfokú bíróság mérlegelésétől függően történhet ugyanakkor az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése, a Pp. 252. § (2) bekezdése alapján, abban az esetben, ha az elsőfokú eljárás lényeges szabályainak megsértése miatt szükséges a tárgyalás megismétlése, illetőleg kiegészítése.

A jelen esetben az alperesek a fellebbezési kérelmükben - annak tartalma szerint - a hatályon kívül helyezés indokaként az elsőfokú bíróság részéről a releváns tények tekintetében a szükséges bizonyítás lefolytatásának, a másodfokú eljárásban nem pótolható elmulasztását jelölték meg.

Ez tipikusan a bizonyítási eljárás nagy terjedelmű vagy teljes megismétlése, illetőleg kiegészítése szükségességén alapuló, a Pp. 252. § (3) bekezdésében meghatározott hatályon kívül helyezési ok, amely jogszabályt a fellebbezés is nevesítette.

A bírói gyakorlat, a Pp. 252. § (2) bekezdés szerinti (tehát az érdemi döntésre való kihatásától függő) hatályon kívül helyezési oknak tekinti azt, ha az ítélet alapjául szolgáló tényállás felderítetlen, és az elsőfokú bíróság alapvető jelentőségű bizonyítást nem rendelt el.

A Pp. 252. § (2) bekezdése szerinti, a fellebbezés érdemi korlátaira tekintet nélkül történő hatályon kívül helyezést megalapozó, lényeges és súlyos eljárási szabálysértést valósít meg az is, ha az elsőfokú bíróság úgy rója a fél terhére a bizonyítatlanságot, hogy saját maga elmulasztotta a bizonyítandó tényekre, a bizonyítás szükségességére és bizonyítatlanság következményeire történő, a Pp. 3. § (3) bekezdése szerinti megfelelő tájékoztatását, ami miatt a releváns tényállás feltárása elmaradt.

Ezekben az esetekben ugyanis a bíróság a bizonyítás szabályainak megsértésével hoz határozatot.

Mindezekből következik: az alperesek részéről kizárólag az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése iránti fellebbezési kérelem előterjesztésének csak a Pp. 252. § (2) bekezdése szerinti hatályon kívül helyezési okra hivatkozással nem volt akadálya, a bizonyítási eljárás - Pp. 164. § (1) bekezdésen és 3. § (3) bekezdésében írtak - lényeges megsértésén kívüli, más okra hivatkozással azonban nem volt helye.

Ennek pedig az az eljárásjogi következménye, hogy az ítélet tábla csak a fellebbezésben hivatkozott okokra tekintettel állított lényeges eljárási szabálysértésről és arról dönthetett, hogy amiatt szükséges-e a tárgyalás megismétlése, illetőleg kiegészítése.

Az alperesek a fellebbezésükben azonban valójában nem hivatkoztak arra, hogy az elsőfokú eljárásban általuk indítványozott bizonyítás fogatosítása elmaradt volna az elsőfokú bíróság részéről.

Az alperesek a perben - a 2012. november 7-i tárgyaláson - előterjesztett, és mindvégig fenntartott ellenkérelmükben a felperes végleges keresetének teljes elutasítását egyrészt arra hivatkozással kérték, hogy az I. r. alperes a felperes ingatlanából bérleményként csak 3 szintet vett igénybe, ezért a szerződés alapján kiszámítható havi bérleti díj összege 468 750 Ft volt. Másrészt arra hivatkozva, hogy a felperesnek az I. r. alperessel szemben bérleti díj címén keletkezett követelése az I.r. alperesnek az értéknövelő beruházás elszámolása iránti igénye beszámítási kifogással történő érvényesítése folytán megszűnt. A bérleményre fordított értéknövelő beruházást az 1 039 385 Ft költségen elvégeztetett a villamos hálózat felújításában és szabványosításában jelölték meg.

A fellebbezésükben az alperesek nem hivatkoztak az elsőfokú bíróság részéről lényeges eljárási szabálysértésre a felperes által jogszerűen felszámítható bérleti díj összegének megállapítása kapcsán. Az elsőfokú ítéletet kizárólag a beszámítási kifogásuk elutasításával összefüggésben elkövetett, a bizonyítással kapcsolatos eljárási szabálysértések miatt támadták.

Itt mutat rá az ítéletábla arra, hogy az elsőfokú eljárás során, a tárgyalás berekesztéséig az alperesek a keresettel szembeni ellenkérelmük, védekezésük körében nem hivatkoztak arra, hogy az I. r. alperesnek a tulajdonát képező tárgyi eszközei maradtak a bérleményben. Ehhez képest a II. r. alperes perbeli nyilatkozatára alapítottn kizárólag a fellebbezésben előterjesztett, arra való hivatkozásuk, hogy „a baromfitelepen maradtak tojófészkek, mintegy 7 500 000 Ft, valamint itatócső 200 000-300 000 Ft értékben”, a fellebbezésben tett új tényállítás volt, amire azonban a Pp. 235. § (1) bekezdése csak meghatározott feltételek fennállása esetén ad lehetőséget. Az alperesek nem valószínűsítették, de nem is állították, hogy a fellebbezésükben állított tények az első fokú ítélet meghozatala után jutottak a tudomásukra, ezért az ítéletábla a határozata meghozatalánál azokat figyelmen kívül hagyta.

Mindezekre tekintettel, az alperesek fellebbezése alapján csak annak megítélése képezte a másodfokú eljárás tárgyát, hogy megállapítható-e lényeges eljárási szabálysértés az elsőfokú bíróság részéről az alperesek beszámítási kifogásának elutasítása kapcsán.

Ebben az ítéletábla az alábbi megállapításokat tette.

Ahogy az elsőfokú bíróság helyesen megállapította, „A lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó szabályokról” szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 15. §-ának (1) bekezdésére tekintettel a bérbeadó a bérlő által a bérleményben végzett beruházásokat csak erre vonatkozó külön megállapodás szerint köteles a szerződés megszűnésekor megtéríteni.

A jelen esetben a felek bérleti szerződésének 4. pontja úgy rendelkezett, hogy a bérlő a bérbeadó előzetes hozzájárulása nélkül a bérleményben átalakítást, és - a rendszeres használat mellett együtt járó karbantartási, felújítási munkák kivételével - értéknövelő beruházást nem végezhet. A szerződés 7. pontjába foglalt megállapodásuk pedig - ezzel

összhangban - a szerződés megszűnésekor csak a 4. pont szerinti feltételnek megfelelő értéknövelő beruházás miatti értéknövekmény elszámolását tette lehetővé a bérelő számára. Mivel a felperes részéről ilyen előzetes hozzájárulást az alperesek nem bizonyítottak, az I. r. alperes a bérleményben a saját költségén elvégzett villamos hálózat felújítása és szabványosítása miatti értéknövekmény elszámolására nem tarthat igényt, ezért az erre alapított, a felperes bérleti díj követelésével szembeni beszámítási kifogás alaptalanságára az elsőfokú bíróság helytálló jogi következtetésre jutott.

Alaptalanul hivatkoztak az alperesek a fellebbezési kérelmük megalapozásaként a bérleti szerződés 9. pontjára.

Az ezzel összefüggésben kifejtett fellebbezési érvelésre tekintettel az ítéletábrának abban kellett állást foglalnia, hogy, az I. r. alperesnek a villamoshálózat felújítására és a szabványosításra fordított, számlával igazolt költségei megtérítése iránti igényét a felperessel szemben megalapozhatja-e.

Az kétségtelen, hogy a perbeli bérleti szerződés 4. pontjából következően az I. r. alperes bérelőként a bérleményben a rendszeres használattal együtt járó karbantartási és felújítási beruházást a felperes, mint bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül is végezhetett.

A szerződés 9. pontjára való hivatkozás azonban irreleváns annak eldöntésénél, hogy ez alapján igényt tarthat-e a felperessel szemben a beruházásai költségének elszámolására.

A bérleti szerződés 2. pontja szerint ugyanis az I. r. alperes kifejezetten tojástermelő tyúkok tartása céljára, megtekintett állapotban vette bérbe a bérleményt, az 5. pontban rögzítetten pedig kijelentette, hogy az ingatlant a bérleti szerződés fennállta alatt rendeltetésszerűen használja. Ebből, valamint abból, hogy - a szerződés 5. pontja szerint - az I. r. alperes a szerződésben kötelezettséget vállalt arra, hogy a birtokbavételt követő 3 napon belül a villanyáram méréséhez almérőt szereltet fel, okszerűen arra vonható le következtetés, miszerint az adott esetben a felperes a bérbe adott ingatlant az alperes által a bérleményben folytatni kívánt tevékenység gyakorlására alkalmas állapotban adta birtokba az I. r. alperesnek.

Arra ugyanis a perben nem merült fel adat - és az alperesek a fellebbezésükben sem hivatkoztak rá - hogy a birtokbavételt követően az I. r. alperes, mint bérelő szavatossági igényt jelentett volna be a felperessel, mint bérbeadóval szemben a bérlemény rendeltetésszerű használatra való alkalmatlansága miatt.

A Ltv. 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.

A Ltv. 37. §-a szerint a helyiség átadásával, rendeltetésszerű használatával, karbantartásával, felújításával, kapcsolatban a bérbeadó és a bérelő 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 bérelő 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 rendezzi.

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 eltérő szerződéses kikötés hiányában, a bérlő 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 I. r. alperesnek tehát a bérbe vett ingatlant az igényeinek megfelelő tojástermelő tyúktartási tevékenység folytatásához a saját költségén kellett felújítania, a felperest 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 szerződés 7. pontjában írt, a 4. pont szerinti feltételnek megfelelően az ingatlanfejlesztésre fordított kiadásainak megtérítési kötelezettsége (az előzőekben leírtak szerint) fel sem merülhet, az I. r. alperes köteles az átalakítási, értéknövelő beruházási munkák költségét viselni, azok megtérítésére a felperestől, mint bérbeadótól megalapozottan nem tarthat igényt.

A jogalap hiánya folytán az elsőfokú bíróságnak az alperesek részére a Pp. 3. § (3) bekezdése szerint további tájékoztatást adnia nem kellett, ezért e vonatkozásban az ítéletének hatályon kívül helyezését megalapozó lényeges eljárási szabálysértés fel sem merülhet. A jogalap hiányában pedig szükségtelen volt arra bizonyítást lefolytatni, hogy valójában mi tette indokolttá az I. r. alperes számára a bérleményben az általa állított munkák elvégzését, mint ahogyan arra is, hogy a megrendelésére e munkákat elvégző vállalkozó által a vállalkozói díjról kiállított számlák ténylegesen kiegyenlítésre - és ennek során az I. r. alperes könyvelésén „átfuttatásra” - kerültek-e. Emiatt az elsőfokú bíróság az alperesi beszámítási kifogást megalapozó bizonyítás során sem sértett olyan eljárási szabályt, amely miatt a tárgyalás megismétlése, illetőleg kiegészítése volna szükséges. Nincs ugyanis a fellebbezés eredményeként új eljárás lefolytatását szükségessé tevő lényeges eljárási szabálysértés, ha az elsőfokú bíróság az ügy megítélése szempontjából érdektelen bizonyítást nem folytatott le.

Az alperesek a felperes kereseti követelésével szemben arra hivatkozva, hogy a bérleti jogviszony megszűnése után, a bérleményben az I. r. alperesnek a felszámolási vagyona körébe tartozó tárgyi eszközei - így tojófészek, itatócső - maradtak, az elsőfokú tárgyalás berekesztéséig ellenkövetelést nem terjesztettek elő.

Ilyen tartalmú tényállítást, és arra alapítottan „visszatérítési igény, illetve a vagyontárgyak természetbeni kiadása” iránti igény „felmerülése” miatt a felek közötti teljes körű elszámolásra vonatkozó igénybejelentést csupán a fellebbezésükben tettek, anélkül azonban, hogy igazolták volna e - tartalma szerint - beszámítási kifogás másodfokú eljárásban történő előterjesztésének a Pp. 247. § (3) bekezdésében írt eljárásjogi feltételei fennállását.

Ezért az ítéletábra a másodfokú döntése meghozatalánál ezt a fellebbezési hivatkozást nem vette (nem vehette) figyelembe, így az abban felhozottak az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezésben kért hatályon kívül helyezését nem eredményezhették.

A kifejtett indokok alapján az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint helybenhagyta.

Észlelte azonban az ítéletábra, miszerint annak ellenére, hogy az elsőfokú eljárásnak a Nyíregyházi Városi Bíróság előtt folyamatban lévő szakaszában, a 2012. március 30-án tartott tárgyaláson a felperes a keresetét a marasztalási összeg tekintetében 24 500 000 Ft-ra felemelte, az elsőfokú bíróság ennek „Az illetékekről” szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) szerinti következményeiről sem az elsőfokú eljárás során, sem az ítéletében nem rendelkezett.

Az Itv. 41. § (2) bekezdésének második mondata szerint, ugyanis a kereset felemelés bejelentésekor a bíróságnak a felperest - a felemelt pertárgyérték alapján megfizetendő - az Itv. 42. § (1) bekezdés a.) pontja szerinti mértékű, és a már lerótt illeték közötti különbséget megfizetésére kellett volna felhívnia, hivatalos lelet készítésének terhével. Az elsőfokú bíróság azonban ezt elmulasztotta, és a perben megfizetendő, még hiányzó eljárási illeték viselésére vonatkozó bírói rendelkezés az ítéletben is elmaradt. Az a körülmény ugyanis, hogy a felperes a keresetét utóbb, a 2013. május 23-i tárgyaláson bejelentve ismét módosította, és az eredeti marasztalási összegre leszállította, az illetékfizetési kötelezettség szempontjából az Itv. 41. § (2) bekezdésének első mondata szerint nem bír jelentőséggel.

Mindezek miatt - a Pp. 253. § (3) bekezdése utolsó mondatában adott felhatalmazás alapján - az ítéletábra határozott a le nem rótt illeték viseléséről a következők szerint.

A felperes, a bérleti szerződés szerinti havi 500 000 Ft bérleti díjnak a 2010. december - 2014. december 31-e közötti időszakra járó összegeként kérte az alpereseknek 24 500 000 Ft megfizetésére kötelezését.

Az eljárási illeték számításánál figyelembe veendő illetékalap ezért a per tárgyának a Pp. 24. § (2) bekezdés a.) pontjában írt szabály szerint meghatározott értéke, azaz (12 hó x 500 000 Ft) 6 000 000 Ft.

E pertárgyérték, mint illetékalap után, az Itv. 42. § (1) bekezdés a.) pontja értelmében - a 6 %-ának megfelelő - 360 000 Ft illetéket kell fizetni, amelyből a felperes 30 000 Ft illetéket már az elsőfokú eljárásban igazoltan teljesített, így a perben még 360 000 - 30 000 = 330 000 Ft kereseti illetéket kell fizetni.

A következetesen érvényesülő bírói gyakorlat szerint a kereset leszállítása esetén a leszállítással érintett rész tekintetében a keresetet leszállító felet pervesztesnek kell tekinteni.

Mindezek alapján az ítéletábra, az elsőfokú bíróság ítéletét azzal a kiegészítéssel hagyta helyben, hogy a - 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 15. § (1) és (3) bekezdésében írtak szerint - a felperest kötelezte az állam javára (az illetékhatóság külön felhívására) 330 000 Ft le nem rótt eljárási illeték megfizetésére.

Az alperesek a fellebbezésük eredménytelensége folytán a másodfokú eljárásban is pervesztesek lettek. Ennek megfelelően a fellebbezésükkel felmerült saját perköltségüket maguknak kell viselniük, és - a Pp. 239. §-a szerint alkalmazott Pp. 78. § (1) bekezdése alapján - kötelesek megtéríteni a felperesnek az ügyvédi díjból származó másodfokú perköltségét. Ennek összegét az ítéletábra, az 1 000 000 Ft fellebbezési pertárgy érték alapul vételével, a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) a.) pontja, (5) bekezdése és 4/A. § (1) bekezdése szerint - de arra figyelemmel, hogy az ügyben másodfokú tárgyalásra nem került sor - a (6) bekezdés alkalmazásával 31 750 Ft (27 %-os áfát is tartalmazó) mérsékelt összegben állapította meg.

Az alpereseknek az állam javára, az illetékfeljegyzési joguk folytán le nem rótt, az Itv. 46. § (1) bekezdése szerinti mértékű fellebbezési eljárási illeték megfizetésére kötelezése pedig a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdésén, 15. § (1), (3) bekezdésén alapul.

, 2015. május hó 28. napján

Dr. Madarász Anna sk a tanács elnöke, Dr. Riczu András sk előadó bíró, Dr. Görög Attila sk bíró

A kiadmány hitelül:

Kiadó