

A Kúria a dr. Dezső Antal Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Dezső Antal ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Brutóczy János ügyvéd által képviselt alperes ellen ingatlan kiürítése iránt a Bíróságon 1.P.50.396/2013. szám alatt folyamatban volt és a Törvényszék 42.Pf.638.632/2013/5. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélettel szemben az alperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán megtartott tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A helyrajzi szám alatti üzlethelyiséget az akkori tulajdonosai 2010. május 3. napján, 110.000 forint bérleti díj ellenében, határozatlan időre bérbe adták az alperesnek. Megállapodtak abban, hogy a bérbeadók a szerződést két évig rendes felmondással nem bonthatják fel, ezt követően pedig - három hónapos felmondási idővel - a szerződés bármelyik fél részéről felmondható. A szerződés szerint, ha a bérleményben olyan kár keletkezik, amely nem a bérlő hibájából ered és ezért a bérlő a helyiséget nem tudja használni, a bérbeadó köteles az üzletet helyreállítani, a javítás idejére pedig a bérlő bérleti díjat, rezsit nem fizet.

A felperes 2011. szeptember 9-én megvette az ingatlant, majd azonnali hatállyal felmondta a szerződést, amit azonban az alperes nem fogadott el. A felperes ezért 2012. május 5-én - 3 hónapos felmondási idővel - rendes felmondással mondta fel a szerződést. 2012. július 5-én az üzlethelyiségben csőtörés miatt kár keletkezett, a helyreállítási munkákat a felperes az alperes felhívása ellenére nem kezdte meg, ezért azokhoz az alperes fogott hozzá. Az alperes az ebből eredő igényének érvényesítésére külön pert indított a felperessel szemben. A bérleményt az alperes ezt követően sem adta át a felperesnek, ott üzleti tevékenységet folytat, bérleti díjra pedig utolsó alkalommal 2012. augusztusban

fizetett meg 37.000 forintot a felperesnek.

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest az üzlethelyiség kiürítésére és annak az eredeti állapotban történő birtokba bocsátására. Kérte továbbá az alperes kötelezését 2012. augusztusától kezdődően 3 hónapra az elmaradt bérleti díj, a közös költség és a villany átalánydíj, továbbá 2012. november 1-től az ingatlan elhagyásáig havi 258.781 forint megfizetésére.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint a felperessel bérleti szerződést nem kötött, így jogviszonyban sem állnak. A szerződést ezért a felperes érvényesen nem mondhatta fel, az alperes pedig jogalap nélküli birtokosként élhet a visszatartási jogával addig, amíg az indokolt költségeit a tulajdonos felperes nem téríti meg.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy ürítse ki a bérleményt és bocsássa azt eredeti állapotában a felperes rendelkezésére. Kötelezte továbbá az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 293.000 forintot és ennek a kamatát, továbbá 2012. november 1. napjától az ingatlan kiürítéséig havi 110.000 forint használati díjat, ezt meghaladóan pedig a keresetet elutasította.

Az ítélet indokolása szerint a tulajdonosváltás a bérleti szerződést nem szüntette meg, az továbbra is irányadó volt a felek jogviszonyában. A szerződést az arra jogosult felperes rendes felmondással mondta fel érvényesen, az alperes birtoklása ezzel vált jogcím nélkülivé és köteles ezért az ingatlant a felperes részére átadni.

A bérlőt egyébként megillető visszatartási jog a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 433. §-ának (2) bekezdése szerint ingatlan és lakásbérletek esetén nem alkalmazható, ettől eltérően pedig a felek megállapodása sem rendelkezett. A szerződés szerint a kár elhárítása - ha az nem a bérlő hibájából ered - a bérbeadó feladata. Amennyiben ennek nem tesz eleget, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 11. §-a (4) bekezdésének b) pontja szerint helyette a javítást a bérlő is elvégezheti. A rendelkezés szerint azonban nincs lehetősége a bérlőnek visszatartási jog gyakorlására, csak a költségei megtérítését kérheti. Az ügyben tehát nem volt irányadó a régi Ptk. 193. §-ának (2) bekezdése, mert az alperes nem jogalap nélküli birtokos volt, hanem bérlőként tartózkodott az ingatlanban.

Az alperes havi 110.000 forintot fizetett a bérleményért, amelyet a bérleti szerződés megszűnésétől kezdődően - az Ltv. 20. §-ának (1) bekezdése alapján - használati díjként köteles megfizetni a

felperesnek. Erre az alperes attól függetlenül köteles, hogy a bérleményt mire használta, a felperes ezt meghaladó igénye azonban megalapozatlan. A bérlemény javítása július hónapban megtörtént, ezt követően az üzlethelyiség már használható volt, azt az alperes használta is. A felperes a keresetében csak augusztustól kért bérleti díjat, így a bíróságnak nem kellett állást foglalnia arról, hogy kinek a hibájából következett be a káresemény.

Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett rendelkezését nem érintette, a fellebbezett rendelkezését azzal hagyta helyben, hogy mellőzte a kiürítésre kötelező rendelkezésből az „annak eredeti állapotában” kitétele.

A jogerős ítélet indokolása szerint nem volt megállapítható, hogy az eredeti állapotban történő átadás melyik állapotra vonatkozott és e tekintetben bizonyítás lefolytatására sem került sor. A bérbeadók azonban hozzájárultak az üzlethelyiség átalakításához, így a bérlő jogszerűen változtatott a helyiségen még akkor is, amikor a beázás következtében végeztetett munkálatokat. Egyebekben a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét annak helyes indokaira utalással hagyta helyben.

A jogerős ítélettel szemben az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben – tartalma szerint – kérte, annak az elsőfokú bíróság ítéletére is kiterjedő hatályon kívül helyezésével az elsőfokú bíróság kötelezését új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára, vagy másodlagosan a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése mellett az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását és a kereset elutasítását.

A felülvizsgálati kérelem indokolása szerint a jogerős ítélet nem tartalmazott rendelkezést arra vonatkozóan, hogy az alperes milyen állapotban köteles a perbeli helyiséget visszaszolgáltatni, ezért az jogszabálysértő. A felperes az eredeti állapotban való birtokba adást kérte, de az elsőfokú bíróság jogszabálysértő módon nem folytatott le bizonyítást arra vonatkozóan, hogy ez mit jelent. A helyiség már átalakításra került, a feleknek e tekintetben voltak is bizonyítási indítványai, de az elsőfokú bíróság az eljárást megszakította és a bizonyítékokat mellőzte. Megszegte ezzel a Pp. 3. §-ának (2) bekezdésében foglaltakat és nem tett eleget a Pp. 3. §-ának (3) bekezdésében előírtaknak. Az alperes ebből eredően a káresemény miatt végzett felújítás folytán lényegében nagyobb értékű helyiséget köteles a felperesnek visszaadni.

A másodfokú bíróság a részbeni megváltoztatással megszegte a Pp. 213. §-ának (1) bekezdésében foglaltakat, mert döntése nem terjedt ki teljesen a felperes keresetében foglaltakra. Köteles lett volna vizsgálni a bíróság az eredeti állapotot, aminek az elmulasztását a

másodfokú bíróság ilyen módon - a Pp. 3. §-ának (2) bekezdésében foglaltakat is megsértve - próbálta megoldani.

A felperes arra hivatkozott, hogy a bérleti szerződés nem érvényes, keresetét a régi Ptk. 98. §-ára, 99. §-ára, 112. §-ára és a 193. §-ának az (1) bekezdésére alapította. Az alperes ennek megfelelően terjesztette elő a védekezését és a régi Ptk. 193. §-ának (2) bekezdésére hivatkozott. Amennyiben tudott volna arról, hogy a bíróság a bérleti szerződést érvényesnek tekinti, akkor lehetősége lett volna, hogy bizonyítsa a felperes szerződésszegését. A bíróság ezért e tekintetben is megszegte a Pp. 3. §-ának (3) bekezdésében foglaltakat.

Nem került értékelésre, hogy a felperes a bérleti szerződést már korábban, azonnali hatállyal felmondta és a felmondását nem vonta vissza. Az alperes erre adott válaszát nem lehetett volna úgy értékelni, hogy elismerte a bérleti szerződés érvényességét, hiszen a védekezése csak a rendkívüli felmondás elhárítására irányult. Nem lett volna értékelhető a szerződés fennállásának elismerésére az a körülmény sem, hogy ezt követően megfizette a bérleti díjakat, mert azt a szerződés szerint a költségekre kellett fordítani. A jogerős ítélet így a Pp. 215. §-ában foglaltak megsértésével túlterjeszkedett a kereseten, amely nem vonatkozott arra, hogy a bérleti szerződést rendes felmondással szüntette volna meg a felperes.

Az alperes az eljárás során előadott ellenkérelmében kérte a felperes felelősségének a megállapítását a kár helyreállítása tekintetében. Ehhez a nyilatkozathoz a bíróság szintén kötve volt, mégsem tett eleget e vonatkozásban sem a kötelezettségének. A munkálatokat a felperes leállította, vizsgálni kellett volna ezért azt, hogy megilleti-e a felperest a bérleti díj a javítás idejére és jogos-e az ezt követő használati díj iránti igénye. A helyiséget ezt követően, illetve a bérlet hátralévő idejében ugyanis már nem lehetett megfelelően használni.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására és az alperes perköltségben történő marasztalására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

A jogerős ítélet az ügy elbírálásához szükséges mértékben feltárt és helyesen megállapított tényállásból helytálló jogi következtetéseket vont le, jogszabálysértés nem történt.

A jogerős ítélet helyesen állapította meg, hogy a felek közt bérleti jogviszony állt fenn és azt a felperes jogszerűen mondta fel. Az alperes köteles ezért a bérleményt a tulajdonos felperes

birtokába bocsátani. A felperes keresetében a tényállást erre a rendes felmondásra alapította és erre tekintettel kérte az ingatlan kiürítését és lépett fel az elmaradt bérleti díj, továbbá használati díj iránti igényével. Az azonnali hatályú felmondást az alperes nem fogadta el és nem is adta át annak alapján az ingatlant a felperesnek. Ezt az álláspontját fejtette ki az alperes a 2011. december 7-i nyilatkozatában. Ezt a felperes tudomásul vette, nem fordult a bírósághoz, hanem bevárta a kétéves határidő leteltét és ezt követően élt a rendes felmondás lehetőségével. Téves és iratellenes ezért az alperes azon hivatkozása, amely szerint a felperes az igényét az azonnali hatályú felmondásra alapította volna és nem alaposak ezért a felülvizsgálati kérelemben ezzel kapcsolatosan megjelölt jogszabálysértésekre való hivatkozásai sem.

Tévesen alapította kérelmét az alperes tehát arra, hogy nem volt közte és a felperes között bérleti jogviszony és így arra is, hogy valamiféle visszatartási jog illette volna meg. A régi Ptk. 193. §-ának (2) bekezdése alapján egyébként ha a jogalap nélküli birtokos a dolog kiadását megtagadja, jogállására a felelős őrzés szabályai az irányadóak. A régi Ptk. 196. §-ának (2) bekezdése szerint pedig a felelős őrző a dolgot nem használhatja. Az alperesnek ez a hivatkozása tehát nem képezheti alapját annak, hogy jogalap nélküli birtokosként a jogalap nélküli birtoklását tovább folytassa.

A bérlemény eredeti állapotban való visszaszolgáltatásának kötelezettsége - a felperes előadásának megfelelően - egy a bérbeadót védő rendelkezés annak érdekében, hogy a bérleményt ne leromlott, lelakott állapotban, hanem úgy kapja vissza, ahogyan azt rendelkezésre bocsátotta. A bérleti szerződés 4. pontja szerint azonban az alperes jogosult volt a bérlemény átalakítására és élt is ezzel a lehetőségével, továbbá a bekövetkezett csőtörés miatt is beruházásokat végzett azon. A másodfokú bíróság erre való tekintettel helyesen döntött arról, hogy az alperes nem kötelezhető - jelentős költséggel - a bérlemény eredeti állapotban való visszaadására, hanem azt átadhatja úgy ahogy van a felperesnek. Mindez azt jelentette, hogy a keresetből az eredeti állapot helyreállítására vonatkozó igényt a bíróság elutasította. Ezt a felperes sérelmezhetette volna, de nem tette, a bíróság viszont így a kereseti kérelmet kimerítette és azon nem is terjeszkedett túl a döntésével. Az ügy megítélése szempontjából tehát közömbös az eredeti állapot kérdése, arra bizonyítási eljárást sem kellett volna lefolytatni. Az alperes azt őt esetlegesen megillető pénzbeli követelését a beruházásai után a másik - folyamatban lévő - perben érvényesítheti, de ez semmiféle jogalapot nem teremt a számára arra, hogy a felperes ingatlanát tovább használja.

Az alperes viszontkeresetet, beszámítási kifogást nem terjesztett elő, így e tekintetben fel sem merülhetett, hogy a bíróság valamilyen igényéről ne döntött volna, vagy valamely igényéhez

kötve lett volna. Az ügyben a bíróság csupán az alperes ellenkérelmében foglaltakat nem találta megalapozottnak.

A felperes a javítás idejére, 2012. július havára bérleti díj iránti igényt ebben a perben nem érvényesített, ezt követően pedig az alperes a bérleményt kereskedelmi célokra már használta. 2012 augusztusától kezdődően tehát köteles volt az alperes bérleti díjat fizetni, a felmondási idő leteltét követően pedig az alperes az üzlethelyiséget nem adta vissza, ezért - függetlenül attól, hogy azt használta-e bármire - köteles a továbbiakban a használati díj megfizetésére.

A Kúria a kifejtettekre tekintettel a jogszabályoknak megfelelő jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Pp. 270. §-ának (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban is irányadó Pp. 78. §-ának (1) bekezdése szerint kötelezte az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő alperest a felperes javára a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdése alapján a ténylegesen végzett ügyvédi tevékenységgel arányosan megállapított - és a 4/A. § (1) bekezdése szerint Áfa-val növelt összegű - ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.

Budapest, 2015. március 10.

Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, dr. Puskás Péter s.k. előadó bíró, dr. Kiglics Attila s.k. bíró

A kiadmány hitelével:

Sz.Sz.

bírósági ügyintéző