

A Fővárosi Ítéletábra a Gál és Társai Ügyvédi Iroda (...) által képviselt ... felperesnek a Dr. Borbély AndreaÜgyvédi Iroda (...) és helyettesként eljáró Sárvári István Ügyvédi Iroda (...) által képviselt I. r., a személyesen eljáró ... II. r., valamint a Dr. Borbély AndreaÜgyvédi Iroda (...) és helyettesként eljáró Sárvári István Ügyvédi Iroda (...) által képviselt ... III. r. alperes ellen bérleti, használati díj megfizetése és járulékaik iránt indított perében Fővárosi Törvényszék 2014. május 26-án kelt 18.G.41.097/2012/38. számú ítélete ellen az I. r. alperes részéről benyújtott fellebbezés folytán - nyilvános fellebbezési tárgyaláson - meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit helybenhagyja.

Kötelezi az I. r. alperest, hogy az államnak külön felhívásra fizessen meg 420.200 (négy százharmincezer-kettő száz) forint le nem rótt fellebbezési illetéket, valamint a felperesnek 15 napon belül 100.000 (egyszáz ezer) forint + áfa összegű másodfokú per költséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az I. r. alperes a ... átalakulással jött létre, mely cég szervezeti jogelődje a... volt. A II., III. r. alperesek a .. és ... is tagjai voltak, a III. r. alperes az I. r. alperesnek 2008. november 3-tól, az átalakulástól jelenleg is tagja, a II. r. alperes 2008. november 3-tól 2010. április 4-ig volt a tagja.

A felperesi jogelőd, illetve az I. r. alperesi jogelőd 1989. július 15-én kötött bérleti szerződést a ... (jelenleg: ...) számú ingatlan oldalkijáratára, a ... alatti pincehelyiség lejáratainak biztosítására határozatlan időtartamra. A felek 1991. december 1-jén 5 éves bérleti szerződést kötöttek a ... szám alatti utcai fronttal határos, mintegy 95 m² területű pincehelyiségre. A szerződés szerint „a határozott idő lejártával a bérleti jogviszony megszűnik, ha a felperes jogelődje a határidő lejárta előtt 3 hónappal értesíti a bérlőt, hogy a bérleményt nem adja bérbe vagy maga hasznosítja tovább. Az értesítésnek tértivevényes levéllel kell megtörténnie, ellenkező esetben a szerződés 5 évvel meghosszabbodik. A felek a jogviszony megszűnése esetén megállapodnak a bérlő értéknövelő beruházásai megtérítésében, megállapodás hiányában a megtérítési igény 3 év után aktualitását veszti.”

Az I. r. alperes jogelődje 1994. május 3-án megszerezte a ... alagsor 1. szám alatti ingatlan tulajdonát, melynek a ... felől található a bejárata. A felperestől bérelt pincehelyiség üzemeltetésére az I. r. alperes jogelődje és a ... 1996. augusztus 22-én szerződést kötött 5 évre, a ... 4.500.000 forintot fizetett az üzemeltetési jogért. Megállapodtak, amennyiben az I. r. alperes tulajdonossal kötött bérleti szerződése legalább három évvel meghosszabbodik, a ... opciós jog illeti meg az üzemeltetésre. Ha a szerződés 5 éves időtartamot követően megszűnik, az üzemeltető köteles az üzemeltetési jog ellenértéke 50%-át, annak inflációs rátával emelt összegét 30 napon belül

megfizetni. Amennyiben a szerződés meghosszabbodik vagy nem az I. r. alperes jogelődjének felróhatóan szűnik meg, az üzemeltető ellenértékre nem tarthat igényt.

A a pincehelyiséget bérbe adás útján hasznosította, az arra kötött bérleti szerződés 1996. december 1-től 5 évvel meghosszabbodott. A felperesi jogelőd és az I. r. alperes jogelődje 1997. január 21-én módosították a bérleti szerződést, módosították az oldallejárat bérleti díját is 1997. február 1-től.

Felperes 1999. év során kezdeményezte I. r. alperes felé a helyiségek használatának megszüntetését, a használat, hasznosítás módja, illetve bérleti díj nemfizetése miatt. Felperesi részről 2000. május 31-ével felmondás is történt, ugyanakkor az I. r. alperes jogelődje 2000. május 30-án birtokvédelmi eljárást kezdeményezett a felperessel szemben, utalva a szerződés lejáratára, a felperesi részről a helyiség áramszolgáltatásának 2000. márciusi megszüntetésére, illetve a helyiség bejáratí menyezete felbontására. 2000. július 6-án hatósági helyszíni szemlén felvett jegyzőkönyv szerint a mennyezeten lévő lyukat betömték, azonban az elektromos áramszolgáltatás nem állt helyre, a bérleményben lévő üzletek áramszükségletét a szomszéd házban lévő villanyóráról biztosítják. Az eljáró hatóság 2000. szeptember 5-én határozatában megállapította a felperesi birtokháborítást.

A Pesti Központi Kerületi Bíróság a felperes kereseti kérelme alapján 2001. április 18-án bírósági meghagyást bocsátott ki az I. r. alperes jogelődjével szemben, kötelezve a ...szám alatti 95 m² területű pincehelyiség és oldalkijárat kiürítésére. A Terézvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala 2001. augusztus 31-én kelt határozataival a helyiséget használó ...az ... és a ... cégek működési engedélyét azzal az indoklással vonta vissza, hogy a felperes és az I. r. alperesi jogelőd között a bérleti szerződés 2000. május 31. napjával megszűnt, így albérlők jogalapja is megszűnt az érintett üzlet üzemeltetésére. A Budapest Főváros Közigazgatási Hivatala a határozatokat 2002. április 16., 23. és 25-i határozataival helybenhagyta.

A bírósági meghagyással szembeni perújítási eljárásban a Fővárosi Bíróság 3.Gf.76.102/2005/3. számú 2006. április 4-i ítéletével kötelezte az I. r. alperes jogelődjét a ... szám alatti pincebérlemény 15 napon belüli felperesnek történő birtokba adásra, az oldallejárat kiürítésére és birtokba adására vonatkozó keresetet, valamint a beruházási költségek megtérítésére, illetve a telki szolgálatom megállapítására irányuló viszontkereseti kérelmet mint alaptalant elutasította. Ítélete indoklásában megállapítva, a pincehelyiség bérleti szerződés 2001. december 1. napján megszűnt. Az I. r. alperesi jogelőd tulajdonában lévő alatti ingatlanban van természetes bejárata az udvaron át. Az oldallejáró tekintetében a bérleti jogviszony a felmondás tartalmi hiányossága miatt nem szűnt meg. Az önkormányzat 2003. május 30-án ... működési engedélyét is visszavonta, megállapítva, ő a ... szám alatti üzlethelyiségben kultúrcikk üzletet üzemeltetett, melybe a alatti helyiségből költözött át, a használt helyiség tekintetében bérleti szerződést nem mutatott be, ami a működési engedély kiadási feltétele.

2005. augusztusában a ...képviselője útján átadta a szám alatti pincében lévő kiürített 55 m²-es üzlet kulcsát ... gondnoknak.

A felperes 2006. szeptember 13-án, majd október 11-én felmondta a ... szám alatti pincehelyiség bejáratára kötött bérleti szerződést, utóbbi felmondást a II. r. alperes I. r. alperes képviselője 2006. október 19-én átvette.

A Fővárosi Bíróság 3.Gf.76.102/2005/3. számú ítélete alapján indult végrehajtási eljárásban I. r. alperesi jogelőd végrehajtás megszüntetése és visszavégrehajtás iránti kérelme elutasításra került. ...

végrehajtó 2007. október 9-én a ...alatti pinceszinten korábban üzlet céljára használt helyiségeket átadta a felperesnek, megállapítva, hogy a helyiségek üresen állnak, átadta az oldallejáróban a bejáratnál szemben található 3-4 m²-en kialakított ... üzlet területét is, melyre egy üvegezett vasajtó felnyitásával került sor.

Az I. r. alperesi jogelőd a bérleti díjtartozását továbbra sem fizette meg, a lejárót sem adta át a felperesnek, 2008. november 3-án átalakult.

A felperes az oldallejáró birtokba adását, az I. r. alperes, illetve a II., III. r. alperesek, mint tagok - 2006. évi IV. törvény 88.§ (1) bekezdése szerint fennálló - felelőssége megállapítását és egyetemleges kötelezését kérte az oldallejáró, illetve a pincehelyiség tekintetében elmaradt bérleti, illetve használati díj megfizetésére.

Alperesek a kereset elutasítását kérték, beszámítási kifogást is előterjesztve. Hivatkoztak a helyiség áramellátása megszüntetésével, a mennyezeti helyiség megbontásával kapcsolatos hatósági eljárásra, illetve értéknövelő beruházásaikra, kárigényükre.

A Fővárosi Bíróság a 2011. február 9-én kelt 18.G.41.018/2008/23. számú ítéletével kötelezte az I. r. alperest, hogy 15 napon belül ingóságaitól kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja a felperes birtokába a ... szám alatti oldallejáratot, kötelezte 12.986.781 forint tőke, illetve annak különböző részösszegei és különböző kezdő időpontjai után késedelmi kamat fizetésére, a birtokba adásig havi 25.282 forint megfizetésére is kötelezte.

A Fővárosi Ítéletábrla a 2012. június 1. napján kelt 16.Gf.40.068/2012/3. számú végzésével az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasította; a felperes másodfokú perköltségét 300.000 forint + áfa, az alperesekét ugyancsak 300.000 forint + áfa összegben, illetve az I. r. alperes által le nem rótt fellebbezési illeték összegét 900.000 forintban, a II., III. r. alperes által lerótt fellebbezési illeték összegét 18.200 forintban állapította meg.

Az újabb eljárás során a felperes módosított kereseti kérelmében kérte, hogy a bíróság az I. r. alperest a alatti oldallejáró használatától tiltsa el, annak 2002. január 1-től 2009. május 31-ig terjedő használata folytán kötelezze egyetemlegesen alpereseket 1.865.341 forint és kamatai megfizetésére, korábbi keresetét leszállítva az ezt követő időszakra használati díjat nem kért. A pincehelyiségek tekintetében 12.986.781 forint bérleti, használati díj és kamatai megfizetésére kérte alperesek egyetemleges kötelezését, utalva arra, a megszűnt közkereseti társaságnak vagyontárgya nem maradt, a 2006. évi IV. törvény 65.§-a alapján a törléstől számított 5 éves határidő figyelembevételével a II., III. r. alperes helytállási kötelezettsége fennáll.

Alperesek korábbi előadásait fenntartva a kereset elutasítását kérték, az I. r. alperes szerződésszegés, illetve kártérítés alapján összesen 23.633.985 forint összegű beszámítási igényt jelölt meg.

Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárás során tanúkat hallgatott meg, további iratokat szerzett be, illetve helyszíni szemlét tartott, majd a 2014. május 26-án kelt 18.G.41.097/2012/38. számú ítéletével kötelezte az I. r. alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 5.591.028 forint tőkét és ezen összegből 338.387 forint után 2002. október 1-től, 5.252.943 forint után 2003. november 1-től a kifizetés napjáig terjedő időre a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamatnak megfelelő mértékű késedelmi kamatot, ezt

meghaladóan a felperes keresetét az I. r. alperessel, illetve a II., III. r. alperesekkel szemben teljes egészében elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. r. alperesnek 317.500 forint, valamint egyetemlegesen a II., III. r. alpereseknek 18.200 forint, továbbá a III. r. alperesnek 825.500 forint perköltséget. Kötelezte az I. r. alperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 300.000 forint kereseti és 300.000 forint fellebbezési illetéket, azzal, hogy a feljegyzett további 600.000 forint kereseti és 600.000 forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az elsőfokú bíróság az 1993. évi LXXVIII. törvény 2.§, 17.§, 36.§-ai, valamint a felperes és az I. r. alperesi jogelőd közti bérleti szerződés egyes pontjai felhívása után megállapította, jogerős ítélet szerint a pincehelyiségek tekintetében a bérleti szerződés 2001. december 1-jén megszűnt, így a felperes a 2002. január 1-től 2009. május 31-ig terjedő időre előterjesztett díjkövetelése kizárólag használati díj címén lehetne megalapozott az Ltv. 20.§-a alapján, annak összege a bérleti díjjal megegyezik. A keresettel érintett időszak azonban az egyébként a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján megállapítható 2005. augusztusi birtokba adáson túlmutat, így a használati díj iránti igény csak 2005. augusztusáig 5.252.943 forint összegben megalapozott, ezen túlmenően használati díjat a felperes nem követelhet.

Az elsőfokú bíróság a kereset megalapozott része után 2003. november 1-től középárányosan állapított meg késedelmi kamatot. Az oldallejáróval kapcsolatos bérleti szerződés kapcsán - a Ptk. 312.§ (1) bekezdésére, érdekbeli lehetetlenülés miatti megszűnésre utalva - az oldallejáró tekintetében követelt bérleti díjból kizárólag a 2003. június végéig terjedő időszakra állapított meg 338.387 forint bérleti díjat és ezzel kapcsolatos késedelmi kamatot, ezt meghaladóan a kérelmet elutasította, utalva ebben a körben a 2003. június 8-i ingatlan-nyilvántartási tulajdonjogi törlésre is.

Az elsőfokú bíróság a II., III. r. alperesekkel szemben a keresetet elutasította, mert az átalakulástól eltelt 5 év után mögöttes felelősségük már nem áll fenn.

Az I. r. alperes beszámítási kifogása körében a Ptk. 318.§, 339.§, 355.§-ai felhívása, valamint kiemelten ... tanú vallomására hivatkozva rögzítette, a felperesi magatartások közül az áramszolgáltatás beszüntetése, a mennyezet rongálása kapcsán keletkezhett az I. r. alperesnek használatot korlátozó hatása miatti, üzemeltetési díj leszállításában jelentkező kára, de a díjleszállítás mértékét, annak összegét az I. r. alperes nem bizonyította. Az áramellátást a felperes 2000. márciustól szeptember 19-ig nem biztosította, azonban a 2000. július 6-i helyszíni szemle szerint alperes más módon, a szomszéd házban lévő villanyóráról vételezett árammal ezt a helyzetet megoldotta. A földszinti használó által megbontott mennyezet jegyzőkönyv szerinti hibája a klímaberendezés beépítése kapcsán ténylegesen a használatot nem korlátozta, csupán esztétikai hiba volt. A hasznokkal nem fedezett költségei kifizetésére, bizonyítására sem került sor az I. r. alperes részéről, a felperes kárfelelőssége feltételei sem bizonyítottak. A működési engedélyek visszavonása a felek közti bérleti jogviszony 2001. december 1. napjának megszűnéséig szintén nem akadályozta a rendeltetésszerű használatot, mivel az érintett cégek a meghozott elsőfokú határozatok ellen fellebbezést nyújtottak be, mely a végrehajtásra halasztó hatályú volt. 2001. december 1. napját követően pedig nem volt jogosult az I. r. alperes a bérlemény használatára, sem hasznosítására, nem vált jóhiszemű jogalap nélküli birtokossá arra tekintettel, hogy a birtokláshoz való jogában alaptalanul bízott. A felperes írásbeli tájékoztatást küldött arról, hogy saját céljaira kívánja a helyiségeket használni a továbbiakban. Mindezekre tekintettel az I. r. alperes beszámítási kifogásának nem volt helye.

Az elsőfokú bíróság a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján döntött a II., III. r. alperessel szembeni perköltség fizetéséről, illetve a Pp. 81.§ (1) bekezdése alapján a felperes és az I. r. alperes tekintetében.

Az elsőfokú ítélettel szemben csak az I. r. alperes fellebbezett, a beszámítási kifogása elutasítása tárgyában hozott elutasító rendelkezést kifogásolta, kérte az elsőfokú ítélet megváltoztatását,

elsődlegesen 23.633.981 forint, másodlagosan 9.951.245 forint összegű beszámítási kifogásának helyt adással.

A felperesi jogelőd és az I. r. alperes jogelődje közötti jogviszony bemutatása után utalt a tanúvallomásokra, az általa csatolt táblázatokra, illetve arra, további tanúbizonyítást, ... meghallgatását is kérte, amit azonban az elsőfokú bíróság indokolatlanul mellőzött. Hivatkozott arra, a bérbeadó jogellenes magatartása az áramszolgáltatás kikapcsolásával, a használhatóságot zavaró fűdém munkálatok végzésével, a működési engedélyek visszavonásával, illetve megbízottjának az albérlőket befolyásoló magatartásával korlátozta a használatot, kárt okozott, a bevételkieséssel kapcsolatban az általa benyújtott összesítésekre hivatkozott. Az üzletek működésének ellehetetlenülésével kapcsolatban kiemelte, a felperes a 2001. április 18-án megszületett ítéletet használta fel a működési engedélyek visszavonására, a felperes hallgatott az I. r. alperes jogelődje székhelyváltozásáról, az általa kezdeményezett törvényességi felügyeleti eljárásról, összességében a bérleti szerződés ellehetetlenítésére törekedett. Utalt a bérleti szerződés 11. pontjára, mely szerint a bérleti szerződés megszűnése esetén kell a bérbeadónak és a bérlőnek megállapodni a bérlő értéknövelő beruházásai megtérítése feltételeiről. Megállapodás hiányában a megtérítési igény három év után aktualitását veszti. A nyilatkozatok, értelmezési módzatok e körben eltérőek, ellentmondóak.

Hivatkozott arra, az I. r. alperes ... kötött üzemeltetési szerződése 2. pontjában foglalt időtartamon belül a szerződés második 5 évének kitöltése előtt ellehetetlenült, így a jogelőd az üzemeltetési jog ellenértéke címén kifizetett, inflációval növelt összege felét volt köteles visszafizetni a ..., mely egyébként összegszerűségében az ingatlanra fordított értéknövelő beruházások költségének felelt meg és amely megegyezett I. r. alperes által a ..., ... és a ...kötött bérleti szerződésekben szereplő és a bérlők által a ... részére fizetett bérleti díjak összegével. A Ptk. 296.§, 424.§, 369.§, 370.§, 318. és 339.§, valamint 188.§ és 193.§-ai felhívásával elsődlegesen 23.633.981 forintban, másodlagosan a Ptk. 194.§-a alapján 9.951.245 forintban kérte meghatározni a beszámítással érvényesített összeget.

A felperes a fellebbezési tárgyaláson benyújtott fellebbezési ellenkérelmében lényegileg az elsőfokú ítélet helybenhagyását és az I. r. alperes másodfokú perköltség fizetésére kötelezését kérte. Vitatta az alperesi fellebbezés kitételeit a felperes üzletvitelt zavaró magatartásával kapcsolatosan. A csökkentett üzemeltetési díjra, illetve felmerült kárra vonatkozóan utalt arra, életszerű egy bérlet üzemeltetési jogviszony fenntartása, ha abból veszteség, kár származik. A bérleti szerződés 2001. decemberében megszűnt, az ezt követő időszakra nem értelmezhető az I. r. alperes kárigénye. A 11. pont értelmezése kapcsán utalt a 10.G.304.304/2002/32. számú ítéletre, s arra, a kulcsok átadására csak 2005. augusztusában került sor, alperesek magatartása jóhiszeműnek nem tekinthető, hiszen a szerződés megszűnésén túl ezen időig az ingatlanban tartózkodtak. Az I. r. alperes nem bizonyította sem egyéb beszámítási igényét, sem az üzemeltetési szerződéssel, a működési engedélyek visszavonásával kapcsolatosan előterjesztett igényét. Hivatkozott közjegyző 2001. június 27-i ténytanúsítványi jegyzőkönyvére, illetve a birtokháborítással összefüggő beszámítási igény alaptalansága körében a Fővárosi Bíróság 18.G.41.018/2008/23. számú ítéletére. Alaptalan alperesek hivatkozása, hogy az áramellátás 2000. március és szeptember közötti szüneteltetése a rendeltetésszerű használatot akadályozta, már a 2000. július 6-i helyszíni szemle során is megállapításra került, alperesek az áramot a szomszédos épület villanyórájáról vételezték, továbbra is zavartalanul működtették üzlethelyiségeiket. ... tanúkénti meghallgatása mellőzhető volt, eseti döntésekre hivatkozva rögzítette, az elsőfokú bíróság döntése helytálló volt. Kérte az ítélet helybenhagyását.

A fellebbezés megalapozatlan.

A felperes és a II., III. r. alperes fellebbezést nem terjesztett elő, az I. r. alperes pedig a beszámítási igényével kapcsolatban fellebbezett, ennek folytán a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253.§ (3) bekezdése alkalmazásával az elsőfokú bíróság ítéletét csak a fellebbezési kérelem és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között vizsgálta felül, nem fellebbezett rendelkezéseit nem érintette, míg fellebbezett rendelkezéseit helybenhagyta az alábbiak folytán:

A jelen ügyre alkalmazandó 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 296.§ (1) bekezdése értelmében a kötelezett a jogosulttal szemben fennálló egynemű és lejárt követelését - ha jogszabály kivételt nem tesz - a jogosulthoz intézett vagy a bírósági eljárás során tett nyilatkozattal tartozásába beszámíthatja.

A (2) bekezdés szerint a beszámítás erejéig a kötelezettségek megszűnnek.

Az I. r. alperes kártérítési igényének beszámítását kérte, a Ptk. 318.§ (1) bekezdése alapján a szerződésszegésért való felelősségre, valamint a kártérítés mértékére, a szerződésen kívül okozott károkért való felelősség szabályait kell alkalmazni.

A Ptk. 339.§ (1) bekezdése alapján aki másnak jogellenesen kárt okoz, köteles azt megtéríteni. Mentesül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

A Ptk. 355.§ (4) bekezdése szerint kártérítés címén a károkozó körülmény folytán a károsult vagyonában beállott értékcsökkenést és az elmaradt vagyoni előnyt, továbbá azt a kárpótlást vagy költséget kell megtéríteni, amely a károsultat ért vagyoni és nem vagyoni hátrány csökkentéséhez vagy kiküszöböléséhez szükséges.

Az I. r. alperes által előterjesztett kártérítési alapú beszámítással kapcsolatosan az elsőfokú bíróság a Pp. 206.§ (2) bekezdésére, illetve a Pp. 164.§-ára figyelemmel helytállóan utasította el az I. r. alperes beszámítási igényeit; a tényállást lényegileg ebben a körben is helyesen állapította meg és helytállóak voltak jogi következtetései is. Az I. r. alperes által bizonyított áramkimaradás, mennyezetrongálás tényleges veszteséget nem jelentett, az üzletek működési engedélye visszavonása a fellebbezések folytán csak a jogviszony megszűnése után hatályosult.

A fellebbezésben felhozottakra figyelemmel továbbá a Fővárosi Ítéltábla az alábbiakat emeli ki:

A Pesti Központi Kerületi Bíróság a 2005. július 6-án kelt 10.G.304.304/2002/32. számú ítéletével az ... felperesnek a ... alperes ellen felmondás érvényességének megállapítása, kiürítés iránt indított perében kötelezte a ... alperest, hogy 15 napon belül - ingóságaitól is kiürítve elhelyezési igény nélkül - hagyja el a szám alatti pince és oldallejárat bérleményét és azokat a felperesnek adja át. A felperes keresetét egyebekben és az alperes viszontkeresetét elutasította. Kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 500.000 forint ügyvédi munkadíjat, az államnak pedig külön felhívásra 600.000 forint illetéket.

Ítéletében többek között megállapította, a két bérleti szerződés közül a pincére vonatkozó határozott időtartamú volt, annak elteltével a szerződés is megszűnt, ezzel megszűnt az alperes jogcíme is a helyiség birtoklására, ezért azt el kell hagynia.

A pincére vonatkozó bérleti szerződés 11. pontjában foglaltakkal kapcsolatban a bíróság megállapította, a felek előírták, hogy az elszámolásról meg kell állapodni három éven belül és ha megállapodás nem születik, akkor három éven túl az alperes igényt nem támaszthat. Ilyen megállapodás nem született, a három év mind a szerződéskötéstől, mind annak megszűnésétől már

eltelt, alperes már nem követelheti beruházásai megtérítését. Rámutatott, hogy a beruházás összege is kétséges, a beruházás idején született alperesi irat szerint annak nagyságrendje 1.500.000 forint volt akkor, az alperes pedig 10.000.000 forintot követel, de jogalap hiányában.

A Fővárosi Bíróság a 2006. április 4-én kelt 3.Gf.76.102/2005/3. számú ítéletével alperesi fellebbezés nyomán a 10.G.304.304/2002/32. számú ítélet nem fellebbezett részét nem érintette, fellebbezett részét részben és akként változtatta meg, hogy felperesnek a szám alatti oldallejárat kiürítésére és birtokbaadására vonatkozó kereseti kérelmét elutasította, az alperes által az állam javára megfizetendő elsőfokú eljárás illeték összegét 590.100 forintra leszállította. Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Kötelezte alperest, hogy az államnak külön felhívásra fizessen meg 679.200 forint fellebbezési illetéket, illetve a felperesnek 250.000 forint másodfokú perköltséget. A Fővárosi Törvényszék többek között megállapította, hogy a helyiségbérleti szerződés a határozott idő leteltével 2001. december 1. napjával szűnt meg, a viszontkereset elutasító ítéleti rendelkezés indokolását azzal egészítette ki, ha a beruházási költségek megtérítése iránti igény a Ptk. 361.§-ában megjelölt jogcímre a perbeli esetben fennállt volna, alperes akkor sem az elvégzetetett munkák költségeinek megtérítését, hanem ezek eredményeként a helyiség forgalmi értékében bekövetkezett értékbeli növekedés megtérítését követelhette volna. Ilyen értékbeli növekedést nem bizonyított, de még csak nem is állított. Az oldallejáratra vonatkozó felmondás alaki hiba miatt nem lehetett figyelembe venni, az oldallejáratra vonatkozóan megállapította a jogviszony fennálltát.

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a 2007. január 18-án kelt Pfv.VIII.21.599/2006/7. számú ítéletével a Fővárosi Bíróság jogerős ítéletét hatályában fenntartotta, többek közt rámutatva, a jogerős ítélet alperesnek a beruházásai megtérítésére irányuló viszontkeresetét helyes indokokkal utasította el. A pincehelyiség bérletére kötött szerződés 11. pontjának értelmezésével kapcsolatban a bíróság a lehetséges bizonyítást lefolytatta. A Ptk. 207.§ (1) bekezdésében írt értelmezési szabályok helyes alkalmazásával következtetett arra, hogy a szerződéskötéskor a felek azt tartották szem előtt, hogy a beruházás a bérleti jogviszony tartós fennállása esetén három éven belül az alperesnek megtérül. Ezért három éven túl az alperes megtérítési igényét kizárták.

A fentiekre figyelemmel a szerződés 11. pontját érintő I. r. alperes által megjelölt értelmezés nem fogadható el, nem vehető figyelembe. Az elsőfokú bíróság a tanúvallomásokot is helytállóan értékelte, a kártérítés feltételeinek fennálltát az I. r. alperesnek kellett volna bizonyítani, azonban az általa benyújtott táblázatok, saját számítások és a tanúvallomásokból bizonyítottként kinyerhető információk nem jelentettek kellő bizonyítékot az általa előterjesztettek, különösen annak tükrében, hogy 2001. december 1. napjával a felperes és az I. r. alperes közti jogviszony megszűnt. Így nyilvánvaló, hogy az ezt követő időszakra az I. r. alperes semmilyen módon nem hivatkozhat a felperes zavaró, használatot korlátozó magatartására és az ezzel kapcsolatban esetleg keletkezett kárigénye megtérítésére sem. A kulcsok 2005. augusztusi átadása folytán az ezen időpontig történő I. r. alperes általi, illetve vele szerződéses kapcsolatban állók általi ingatlan használata bizonyított. Ily módon a további bizonyítás mellőzhető volt.

Mindezen körülményeket együttesen értékelve a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintve, fellebbezett rendelkezéseit a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A Pp. 78.§ (1) bekezdése és 239.§-a alapján kötelezte az eredménytelenül fellebbező I. r. alperest a felperes javára a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (5) és (6) bekezdése alapján mérlegeléssel megállapított mérsékelt, másodfokú eljárással kapcsolatos ügyvédi munkadíj, mint perköltség, illetve az államnak járó le nem rótt fellebbezési illeték megfizetésére.

Budapest, 2015. június 24. napján

. Gál Judit s. k.

a tanács elnöke

Dr. Molnár József s. k.

előadó bíró

Dr. Rutkai Éva s. k.

bíró

A kiadmány hitelül:

Gesztesi Diana

tisztviselő