

A Fővárosi Ítéltábla dr. ... ügyvéd ... által képviselt felperes nevéfelperesnek dr. ... ügyvéd ... által képviselt ... alperes ellen bérleti díj megfizetése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2014. szeptember 15. napján kelt 18.G.43.862/2013/31. számú és 2015. június 8. napján kelt 34.G.40.910/2015/10. számú ítélete ellen az alperes részéről 32., illetve 11. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság 34.G.40.910/2015/10. számú ítéletét helybenhagyja;

a 18.G.43.862/2013/31. számú ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit azzal hagyja helyben, hogy az alperes a felperes nevének külön felhívásra tartozik a le nem rótt illetékeket megfizetni;

kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 150.000 (Százötvenezer) forint + áfa másodfokú perköltséget, továbbá a felperes nevének külön felhívásra 1.471.050 (Egymilliónégyszázhetvenegyezer-ötven) forint jogorvoslati illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A Fővárosi Ítéltábla 2013. szeptember 10. napján kelt 10.Gf.40.059/2013/3. számú részítéletével - melyet a Kúria 2015. január 14. napján kelt Pfv.V.20.087/2014/10. számú részítéletével hatályában fenntartott - az elsőfokú bíróság 2012. október 19. napján kelt 18.G.40.122/2008/85. számú ítéletét a viszontkereset elutasító részében - a túlfizetett bérleti díjra vonatkozó kérelem kivételével - helybenhagyta, egyebekben a kereseti kérelem és a bérleti díj visszakövetelésére irányuló viszontkereset vonatkozásában a per újabb tárgyalását és újabb határozat hozatalát rendelte el a Pp. 252. § (2) bekezdése alapján, hivatkozva a Pp. 221. § (1) bekezdése szerinti indokolási kötelezettség megsértésére. A folytatódó eljárásra előírta, hogy az elsőfokú bíróságnak alperes szavatossági kifogása alapján az igazságügyi szakértői véleményre figyelemmel állást kell foglalnia a teljesítés hibája, az indokolt árleszállítás mértéke, ebből következően a kereset, illetve a bérleti díj leszállítása iránti viszontkereset összességében, figyelemmel a szolgáltatás oszthatóságára vonatkozó helytálló álláspontjára.

Felperes a megismételt eljárásban keresetét változatlanul fenntartva 5.099.527 forint bérleti díj és szemétdíj tartozás, valamint annak a 2007. november 16-án kelt előkészítő iratában részletezettek szerinti késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni az alperest 2001. január 1-től 2005. július 15-ig terjedő időszakra az 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 12. § (1) bekezdése alapján. Változatlanul arra hivatkozott, hogy 1998. szeptember 14-én kötött bérleti szerződés alapján üzlet, iroda és raktár céljára bérbe adta a ... szám alatti ingatlanban lévő 226 négyzetméter területű, nem lakás céljára szolgáló helyiségcsoportot; a szerződésben a bérlő a minden év január 1-jével 20 %-kal emelkedő bérleti díj mellett víz-, csatorna-, szemétszállítási díj megfizetését vállalta. A peresített időszakban történt bérleti díjemelések mellett figyelembe véve a bérlemény beázásait, többször díjelengedést és díjsökkentést alkalmazott, illetve a helyreállításra fordított összegek beszámítását engedte, így a bérlő 2000. december 31-ig fennálló tartozása 999.540 forintra mérséklődött, ezért ezen összeg a tartozást részletező táblázati kimutatás (15.P.20.249/2008. számú irat 4/F/15. sorszám alatti melléklete) kiinduló egyenlege. Előadta, hogy a bérlemény albérletbe adását engedte, ugyanakkor nem járult hozzá a melegkonyhás étteremmé történő átalakításához, továbbá a nagy összegű tartozás felhalmozódása miatt a bérleti szerződést felmondta, a szerződő felek között a hozzájáruló nyilatkozat megtagadása, a felmondás érvényessége, illetőleg a helyiség kiürítése vonatkozásában több jogvita folyt.

Az alperes változatlanul a kereset elutasítását kérte, álláspontja szerint a bérlemény oszthatatlan szolgáltatásként a többszöri egymást követő beázás miatt nem volt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, ezért a beázással érintett időszakra felperes nem jogosult bérleti díjat követelni, a szavatossági kifogás mellett jogalap nélküli gazdagodás jogcímén fenntartott viszontkeresete szerint felperes 2.409.428 forint bérleti díjat, valamint annak a 2014. július 16. napján kelt előkészítő iratában részletezettek szerinti késedelmi kamatát megfizetni tartozik a szolgáltatás alkalmatlansága folytán.

Viszontkeresetként előterjesztve, utóbb érvénytelenségi kifogásként fenntartva hivatkozott alperes az 1998. szeptember 14-i bérleti szerződés érvénytelenségére, jogcímként az 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 200. § (2) bekezdését, 201. § (2) bekezdését, 202. §-át, 209. §-át és 209/A. §-át megjelölve. Az érvénytelenségi kifogás körében arra hivatkozott, hogy az általános szerződési feltételeket alkalmazó bérbeadóval fogyasztóként kötött szerződést, melyből a bérbeadó egyoldalúan, törvénysértő módon és tisztességtelenül eljárva kihagyta a vendéglátó tevékenység megjelölést, ugyanakkor a szerződés létrejöttéhez szükséges lényeges kérdések szabályozására - mely hiányosságokat a 2014. július 16-án kelt előkészítő irata 7. oldalán sorolt fel -, valamint az alkalmazandó önkormányzati rendelet konkrét megjelölésére nem tért ki. Emellett külön figyelemfelhívás nélkül megváltoztatta a pincére irányadó díjtételt, melynek következtében 4,5-szeres emelés következett be, a díjemelés az Ltv. 1. számú mellékletébe ütközött, figyelmen kívül hagyva, hogy az eredeti szerződés a helyiséggazdálkodásra vonatkozó jogszabályok hatálya alá tartozva jött létre. A díjemelés - jogszabályba ütközése mellett - feltűnő értékaránytalanságot is eredményezett, mert az figyelmen kívül hagyta, hogy a pincészet a földszinti helyiséghez képest eltérő adottságokkal rendelkezett. Az uzsorás jelleg körében azt állította, hogy a beázások miatti használhatatlanság korlátozta a bérlemény albérletbe adás útján történő hasznosítását és nála gazdasági válsághelyzetet eredményezett, ennek ellenére felperes a bérleti díj megfizetését követelte.

Alperes viszontkeresetét kiterjesztve a Ptk. 137. § (3) bekezdése és a PK 7. számú állásfoglalása alapján annak megállapítását is kérte, hogy a perbeli ingatlan 2/3 tulajdonrészén, 142 négyzetméter nagyságú területen jogelődje a ... Rt. által végzett beruházás folytán ráépítés jogcímén tulajdonjogot szerzett. A bérlemény használatának elősegítését célzó átépítések, korszerűsítések a bérlemény minden részletére - a földemeket és a főfalakat érintően is - kiterjedtek, mindez tulajdonjogi igényt eredményezett, melyet alátámaszt a ... Kft. valamint az alapperben kirendelt igazságügyi szakértő

szakvéleménye. A tulajdonba adás és a „birtokba adás megerősítése” mellett kérte továbbá a tulajdon-közösség természetbeni, Ptk. 147 §-a és 148. § (1) bekezdése alapján történő megszüntetését.

Felperes valamennyi jogcímen vitatta az érvénytelenségi kifogás megalapozottságát, továbbá elévülésre és a jogszabályi feltételek teljesülése hiányára alapítva kérte a viszontkereseti kérelmek elutasítását. Elévülési kifogása körében arra hivatkozott, hogy az alperes a szavatossági igény közlésével, az arra alapított igényérvényesítéssel, a bérleti díj visszakövetelésével elkésett. A ráépítés vonatkozásában a keresetösségi jog vitatása mellett arra hivatkozott, hogy a bérleti szerződésben foglaltak kizárják ezen igény jogalapját, továbbá az alperesi jogelőd nem végzett ráépítést eredményező építési munkálatokat.

Az elsőfokú bíróság 2014. április 24. napján kelt 18.G.43.862/2013/13-II. számú végzésével az alperes ráépítés jogcímen tulajdonjog megállapítása iránt előterjesztett viszontkeresetét érdemi tárgyalás nélkül elutasította, és ezen határozat elleni alperesi fellebbezés eredményének a bevétele nélkül 2014. szeptember 15. napján kelt 18.G.43.862/2013/31. számú ítéletével az ügy érdemében határozott. Kötelezte az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 2.313.676 forintot, valamint ezen összeg után 2004. február 1. napjától a kifizetésig terjedő időre a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatot, az ezt meghaladó keresetet elutasította, az alperes viszontkeresetét elutasította. Megállapította, hogy a peres eljárással felmerült költségeiket a felek maguk viselik, az alperest a felperes nevéjére 153.000 forint kereseti és 72.500 forint viszontkereseti illeték megfizetésére kötelezte, megállapítva, hogy a további 153.000 forint kereseti és 72.500 forint viszontkereseti illetéket a felperes neveviseli.

Megállapította, hogy a szerződő felek között az Ltv. 36. § (1) bekezdése értelmében alkalmazandó 2. § szerinti helyiségbérleti szerződés jött létre, nem volt vitás a perben, hogy ezen szerződés rendelkezései alapján támasztott követelést a felperes, és az alperes azt sem vitatta, hogy a követelt bérleti díj megfizetésére a részéről nem került sor. Az elsőfokú bíróság elsődlegesen a bérleti szerződésre vonatkozó érvénytelenségi kifogásokat vizsgálta; álláspontja szerint az Ltv. hatálya alá tartozó szerződés jött létre, így az alperes alaptalanul hivatkozott arra, hogy a jogviszony a helyiséggazdálkodási, illetőleg önkormányzati normákba ütközik, arra sem volt adat, hogy a szerződés jogszabály megkerülésével jött volna létre, és mivel hivatalból sem volt észlelhető semmisségi ok, ezen érvénytelenségi kifogást alaptalannak találta. A szerződés megkötésekor a Ptk. 209/A. §-a nem volt hatályban, ezért a felek jogviszonyára nem alkalmazható, alperes továbbá nem fogyasztó, a Ptk. 209. §-a alapján fogyasztóként nem hivatkozhat szerződési feltétel tisztességtelenségére.

A perben alperest terhelte annak bizonyítása, hogy a szerződés aláírásakor gazdasági válsághelyzetben volt, melyet a bérbeadó kihasznál, ennek ellentmond, hogy a szerződés megkötését követő első időszakban eleget tett bérleti díjfizetési kötelezettségének, sőt többször vételi ajánlatot tett a bérlemény megvételére.

A Ptk. 201. §-a alapján sem találta megalapozottnak az érvénytelenségi kifogást, utalt arra, hogy a perben kirendelt szakértő véleménye és az azt megalapozó összehasonlító adatok alapján feltűnő értékaránytalanság nem volt megállapítható, továbbá figyelembe vette azt is, hogy az alperes kifejezetten átépítési szándékkal választotta ki a bérleményt. Nem osztotta az elsőfokú bíróság a jóerkölcsbe ütközésre vonatkozó alperesi okfejtést sem, kifejtette, hogy ezen jogszabályhely alapján a szerződés érvénytelensége akkor állapítható meg, ha az elérni kívánt cél, a szerződés tárgya vagy az ott kikötött szolgáltatások jellege sérti az elfogadott társadalmi normákat. Ezen szempontok alapján a helyiségbérleti szerződés nem ütközött jóerkölcsbe, ugyanígy az értékkövető kikötés sem kifogásolható, mert annak funkciója a szolgáltatás és ellenszolgáltatás szerződéskötéskori

egyensúlyának a fenntartása, a szerződések gyakorlatában általánosan elfogadott eszköz, emellett az alperes a Ptk. 241. §-a alapján kérhette volna a szerződés módosítását, melyre nem került sor.

A hibás teljesítésre alapított túlfizetés vonatkozásában kifejtette az elsőfokú bíróság, hogy a felek között a bérleményről a bérleti jogviszony fennállása alatt kiterjedt levelezés folyt, mely tartalmazta - többek között - a bérlemény állagára, a beázásokra vonatkozó közléseket. Felperes helytállóan hivatkozott arra, hogy a bérlő által jelzett időszakban és terjedelemben elismerte a beázásokat, és ezen körülményt figyelembe vette a bérleti díj számlázásánál azzal, hogy mindösszesen 70 négyzetméter területre nem számolt bérleti díjat. Ezen levelezés bizonyítja a hivatkozott beázásokat és azok következményeit, így az alperes szavatossági kifogása nem évülhetett el, a díjköveteléssel szemben a hibás teljesítésre hivatkozhatott.

Nem fogadta el az elsőfokú bíróság a szolgáltatás oszthatatlanságára vonatkozó alperesi álláspontot sem, erre vonatkozó szerződési kikötést ugyanis a felek nem alkalmaztak, továbbá az alperes maga is oszttottan, albérletbe adás útján hasznosította a bérlemény egy részét. A díjleszállítás vizsgálata körében az elsőfokú bíróság figyelembe vette az álláspontja szerint aggálytalan, ellentmondásmentes szakértői véleményt, melyben az igazságügyi szakértő 2.785.851 forint bérleti díj leszállítást tartott indokoltnak, azt elfogadva, a szavatossági kifogásra tekintettel a felperes keresetét az annak megfelelő összeg erejéig utasította el. A túlfizetésre irányuló viszontkeresetet felperes megalapozott elévülési kifogására tekintettel nem találta az elsőfokú bíróság érvényesíthetőnek.

A Fővárosi Ítéltábla 2014. szeptember 4. napján kelt 10.Gpkf.43.996/2014/2. számú végzésével az elsőfokú bíróság 18.G.43.862/2013/13-II. számú végzését hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot a ráépítés jogcímén előterjesztett tulajdoni igény érvényesítésére irányuló viszontkereset vonatkozásában a per újabb tárgyalására, és újabb határozat hozatalára utasította. Ezen másodfokú határozat alapján eljárva az elsőfokú bíróság 2015. június 8. napján kelt 34.G.40.910/2015/10. számú ítéletével az alperes viszontkeresetét elutasította és kötelezte, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 381.000 forint perköltséget, valamint a felperes nevenak külön felhívásra 1.100.000 forint illetéket.

Határozata indokolásában kifejtette, alperes a ráépítés jogcímén történt tulajdonszerzését a korábbi bérlő, a ... Rt. által végzett értéknövelő beruházásaira alapította, és keresetösségi joga alátámasztására nevezett társaság felszámolójának 2014. január 7. napján tett nyilatkozatát csatolta, mely szerint a helyiségben folytatott korábbi értéknövelő beruházások eredménye az alperes részére átadásra került. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felszámoló nyilatkozat nem jelöli meg a követelést pontosan és határozottan, a kötelezett személyére sem utal, ezért lényeges tartalmi elemek meghatározatlansága folytán nem állapítható meg olyan követelés, amely engedményezhető lenne. A felszámoló nyilatkozat az alperes által kívánt joghatás kiváltására nem alkalmas, ezért törvényi felhatalmazás hiányában nem jogosult a saját nevében a ... Rt. részéről elvégzett beruházások érvényesítésére. Felhívta az elsőfokú bíróság a Fővárosi Ítéltábla 10.Gf.40.059/2013/3. számú részitélete indokolásának azon részét, melyben a jogelődi beruházások vonatkozásában rögzítést nyert, hogy az alperesnek nincs keresetösségi joga, a bérleti jog tekintetében bekövetkezett és elismert jogutódlás önmagában - az elszámolható beruházások értékének engedményezése nélkül - nem jogosítja az alperest a jogelődöt esetlegesen illető követelések érvényesítésére.

Arra az esetre, amennyiben a felszámoló nyilatkozat megfelelne a jogszabályi követelményeknek rögzítette, hogy a beruházások nem eredményezhetnének az alperes javára ráépítés jogcímén történő tulajdonszerzést. Utóbbinak feltétele ugyanis, hogy az építmény tartós fennmaradásra alkalmas legyen, az építtető az építmény létesítéséhez szükséges engedélyeket beszerezze, a perben azonban nem merült fel adat arra vonatkozóan, hogy a ... Rt. nevére akár építési, használatbevételei, akár fennmaradási engedélyt kiadtak volna.

Alapítvány alperes azon hivatkozása is, hogy tulajdoni igénye a szakértői véleményekre alapítottan jogszerű, a ... Kft. a 2007. június 14-i helyszíni szemle során rögzítette ugyan, hogy a bérlő 1997-ben a felújításokat elvégezte, azok nagy része azonban már addigra elavult (festés, mázolás). ... igazságügyi szakértő a 2010. november 25-i szakvéleményében pedig azt rögzítette, hogy az 1999. májusi beázás megszüntetés során vakolatfelület javítási és festési munkákat végeztek. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint mindezt nem állapítható meg, hogy szerkezetet érintő építési munka történt volna.

Utalt arra is, hogy a szerződő felek közötti bérleti jogviszonyra figyelemmel nem a ráépítés, hanem a bérleti szerződés tartalma irányadó, annak III. pontja egyértelműen rögzíti, hogy a bérlő által végzett beruházások külön megállapodás tárgyát képezhetik; a per tartama alatt az alperes nem csatolt olyan külön megállapodást, amely a perbeli ingatlan szerkezetét érintő karbantartási, korszerűsítési, felújítási vagy más építési munkára vonatkozott volna.

A továbbiakban vizsgálta az elsőfokú bíróság alperes viszontkeresetében tett azon nyilatkozatát, hogy az 1998. szeptember 14-i bérleti szerződés az 1998. március 1. napjától hatályos Ptk. 205. §-a és más szakaszai alapján törvénysértő; hogy fogyasztóként kötött szerződést; illetve a megállapodás tisztességtelen kikötéseket tartalmaz. E körben a Kúria felülvizsgálati eljárásban hozott határozatára utalással kifejtette, hogy a felek között az 1998. szeptember 14-én létrejött bérleti szerződés irányadó, a jogvita ennek alapján bírálendő el. Alap talán az a védekezés, hogy nem állt fenn a felek között kölcsönös és egybehangzó akaratnyilvánítás. Az eljárás adatai szerint az alperes a perrel érintett ingatlanra vonatkozó bérleti szerződést szakmai, gazdasági tevékenységének fejlesztése, kiszolgálása céljából kötötte, tehát nem minősülhet fogyasztónak. A Ptk. 209/A. § (1) és (2) bekezdése figyelembevételével pedig fogyasztói jellege hiányában a szerződés megtámadására lett volna jogosult, melyre nyitva álló, a Ptk. 236. § (2) bekezdés c) pontja szerinti határidő eltelt, így a megtámadással elkésett.

Mindkét elsőfokú ítélet ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést; a Fővárosi Ítéltábla a jogorvoslati elbírálásra felterjesztett ügyek egyesítését, a jogorvoslati kérelmek együttes tárgyalását rendelte el 10.Gf.40.528/2015/2. számú végzésével.

Alperes a fellebbezésében az ítéletek megváltoztatását, a kereset teljes elutasítását, viszontkeresetének történő helyt adást kért.

Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság a 2.313.676 forintos marasztalást, illetve a követelés 2.785.851 forinttal történő csökkentését számítással nem vezette le, nem adta indokát, hogy a szakvéleményt összességében mennyiben és miért fogadta el, továbbá alaptalan az elévülésre levont jogi következtetése. Álláspontja szerint az érvénytelenségi kifogás elutasítására is alaptalanul került sor, fenntartotta a jogszabályba ütközésre vonatkozó érvelését, kifejtve, hogy az 1994. január 1. napján hatályba lépett Ltv. az 1. számú mellékletében sorolta fel a hatályon kívül helyezett jogszabályokat, a III. rész utolsó bekezdésében egyértelműen rögzíti, hogy a helyiségbérről szóló rendelkezéseket a már megkötött szerződésekre továbbra is alkalmazni kell. Az 1998. szeptember 14-én kelt bérleti szerződés ettől nem megengedett módon eltér, mert a földszinti és a pince helyiségek esetében megkülönböztetés nélkül azonos díjat szabott. A szerződés VI. része rögzíti az önkormányzati rendeletekre hivatkozást, az elsőfokú bíróság elmulasztotta tisztázni, hogy melyik számmal és címmel megjelölt önkormányzati rendelet alkalmazásáról volt szó. A bérleti díj Ltv. szabályaiba ütköző megállapítása nemcsak jogszabályba ütköző, hanem a Ptk. 209. §-a szerint tisztességtelen; az elsőfokú bíróság e körben csupán alperes fogyasztói jellege hiányára tért ki, erre alapítva döntött ezen érvénytelenségi kifogás alaptalanságáról, holott a tisztességtelen szerződési feltétel fogalma nemcsak a fogyasztó kategóriája esetén alkalmazható, nem zárható ki a többi jogalany Ptk. 209. §-ára alapított jogvédelme. Ennek alátámasztására részletezte a 93/13. EKG irányelv magyar jogrendbe történő beépítését 1997. évtől kezdődően, utalva arra, hogy az 1998.

március 1. napjától hatályos Ptk. 209. §-a szerint a szerződési feltétel tisztességtelenségére az is hivatkozhat, aki az érvénytelenítési eljárásban nem vett részt. Fenntartotta, hogy a bérleti szerződést fogyasztóként kötötte meg, mert a Ptk. 685. § d) pontja csak a szerződést kötő személy megnevezést alkalmazza, azt nem korlátozza természetes vagy jogi személyre, mindezért téves az elsőfokú bíróság azon álláspontja, hogy a perbeli bérleti szerződésre nem lehet a Ptk. 209. §-ának rendelkezéseit alkalmazni.

Fenntartotta azon védekezését is, hogy az 1998. szeptember 14-én kelt megállapodás a lényeges feltételekben történő megegyezés hiányában nem jött létre, megismételte a 2014. július 16. napján kelt beadványában rögzített tartalmi hiányosságokat, továbbra is állítva, hogy általános szerződési feltételek alkalmazása folytán a bérleti díj megállapítása tekintetében külön figyelemfelhívó tájékoztatás lett volna szükséges, melyre nem került sor.

Kifogásolta alperes a válsághelyzet bizonyítatlanságára és a szolgáltatás oszthatóságára levont jogi következtetést is. Változatlanul állította, hogy a helyiségek beázása folytán krízishelyzetbe került, mert az átalakításra vonatkozó, ítélet által is elismert szándéka megghiúsult, az oszthatatlan helyiség használhatatlanná vált, ugyanakkor a bérleti díjat folyamatosan fizetni kényszerült. Kárelhárítás céljából hasznosította a bérlemény egy részét albérletbe adás útján, azonban sem ebből, sem a beázásból nem következik a bérlemény oszthatósága. Hangsúlyozta, hogy a szerződéskötési szándéka oszthatatlan szolgáltatás igénybevételére irányult, az oszthatóság a lényeges érdekét sértette volna, így a GK.65. számú állásfoglalás és az 1/2014. PJE figyelembevételével téves az e körbeni ítéleti okfejtés. Fenntartotta, hogy az étteremmé átalakítás engedélyezésének, illetve a hozzájárulás kiadásának a megtagadása jogellenes volt, a megváltozott körülmények nem akadályozták az étterem engedélyezését, ezt támasztja alá az is, hogy a jognyilatkozat pótlására vonatkozó ítéletet a felperes fellebbezés nélkül elfogadta.

A ráépítés jogcímén előterjesztett viszontkereset elutasítása téves, keresetösségi joga hiányára az elsőfokú bíróság alaptalanul vont le következtetést. Az értéknövelő beruházásokat megvalósító ... Rt. „fa.” volt az alperes alapító tulajdonos beltárgya, ebben a minőségében apportálta a bérlemény bérleti jogát, így nem kellett saját magára engedményeznie az értéknövelő beruházásokat. A felszámoló a bérleményt is tartalmazó üzletrészt valamennyi járulékával, jogával és kötelezettségével együtt mint műszaki és jogi egységet apportálta az alperesi cégbe, illetőleg adta el a későbbi beltárgy részére. Az értéknövelő beruházásokat a bérlő a bérleti jogviszony végén, annak megszűnésekor igényelheti a bérbeadótól. A ... 1998. április 7-én kelt iratában tudomásul vette a bérlemény vonatkozásában kialakult tényleges állapotot, és hozzájárult a bérleti jog apportálásához, így a teljes bérleti jogviszonyra az alperes vált jogosulttá. A keresetösségi jog hiánya vonatkozásában nem hívhatta volna fel az elsőfokú bíróság a Kúria felülvizsgálati eljárásban hozott határozatát, az ugyanis olyan tényeket is a vizsgálati körébe vont, és az ítélete alapjául tette meg, amely sem az első, sem a másodfokú eljárásban nem szerepelt, ekként minősül az engedményezés kérdése és a ráépítés mértéke.

Fellebbezése kiegészítésében előadta, hogy a ráépítés megtörtént, annak műszaki adatai a felperes által is ismertek és a ... Kft., valamint ... igazságügyi szakértő szakvéleményével is alátámasztott; iratokat csatolt ezen viszontkereseti kérelme igazolására, valamint szakértői bizonyítást indítványozott.

Felperes fellebbezési ellenkérelmében az ítéletek helybenhagyását kérte, helytálló indokaik alapján. Véleménye szerint a fellebbezés bizonyítatlan tényállításokat tartalmaz, illetőleg számos esetben ítélt dolgot tesz vitássá, melyre nincs jogi lehetőség. A felek jogviszonyára a bérleti szerződés az irányadó, a bérbeadó nem alkalmazott általános szerződési feltételeket, a felek között egyedi megállapodás jött létre, így a szerződési feltételek tisztességtelenségére hivatkozás ez okból sem lehet megalapozott. Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság alperes fogyasztói jellege hiányát,

és nem tévedett, amikor a fellebbezésben hivatkozott önkormányzati rendeleteket nem tette vizsgálat tárgyává, tekintve, hogy bérleti díjak vonatkozásában nincs önkormányzati rendelet. Figyelemmel arra, hogy a felek jogviszonyára a bérleti szerződés alkalmazandó, ez kizárja a ráépítésre alapított tulajdonszerzést; a korábban eljáró bíróságok is megállapították, hogy nem történt cégjogi jogutódlás a ... Rt. és az alperesi társaság között. Az engedményezési okirat nem alkalmas engedményezés létrejöttének a megállapítására, továbbá a ráépítés körében csatolt újabb okirati bizonyítékok figyelembevételét a Pp. 235. § (1) bekezdése kizárja.

A Fővárosi Ítéltábla a jogorvoslati eljárás során a Pp. 253. § (3) bekezdésére és a Pp. 228. § (3) bekezdésére figyelemmel nem bírálta felül a 18.G.43.862/2013/31. számú ítélet keresetet részben elutasító rendelkezését, valamint ezen ítélet indokolásából a bérleti szerződés uzorás jellegére, jóerkölcsbe ütközésére, és mindkét ítélet indokolásából a Ptk. 209/A. § (2) bekezdésére alapított érvénytelenségi kifogás vonatkozásában kifejtetteket mellőzte, tekintettel arra, hogy ezeken a jogcímenek alperes érvénytelenségi kifogása az elsőfokú bíróság 18.G.40.122/2008/85. számú ítéletével, a Fővárosi Ítéltábla 10.Gf.40.059/2013/3. számú részítéletével és a Kúria Pfv.V.20.087/2014/10. számú részítéletével már elbírálást nyert. A másodfokú eljárásban hozott részítélet hatályon kívül helyező rendelkezése ezen érvénytelenségi kifogások ismételt elbírálását nem írta elő, újabb eljárást a felperesi bérleti díjkövetelés és az alperesi bérleti díj visszakövetelés, illetve szavatossági kifogás vonatkozásában rendelt el.

A megismételt eljárás során tehát az elsőfokú bíróságot a kereset, a viszontkereset, a szavatossági kifogás fenti körben elrendelt eldöntése, valamint az időközben ráépítés jogcímén előterjesztett új viszontkereseti kérelem és a Ptk. 200. § (2) bekezdésének első fordulatára, 201. § (2) bekezdésére, Ptk. 209. §-ára, 209/A. § (1) bekezdésére alapított új érvénytelenségi kifogás elbírálása terhelte, a Fővárosi Ítéltábla az e körbeni igények vonatkozásában levont jogi következtetések helytállóságát vizsgálhatta.

Alperes fellebbezése egyik ítélet vonatkozásában sem alapos érdemben.

A fellebbezésben foglaltaktól eltérően az elsőfokú bíróság a 18.G.43.862/2013/31. számú ítélete meghozatalával eleget tett a Fővárosi Ítéltábla 10.Gf.40.059/2013/3. számú részítéletében foglaltaknak; a hatályon kívül helyező rendelkezésnek megfelelően igazságügyi szakértő bevonásával vizsgálta felperes teljesítését és a helytállóan aggálytalannak minősített igazságügyi szakértői vélemény alapján vont le következtetést az alperesi szavatossági kifogás részbeni megalapozottságára. Ugyanakkor helytállóan hiányolta alperes a fellebbezésében az ítéleti döntés alapjául szolgáló számszaki levezetést, ez azonban ... igazságügyi szakértő 2010. november 25-én kelt szakvéleménye 29. és 30. oldalán szereplő adatok alapján az alábbiak szerint pótolható volt. A beázásokkal érintett korlátozottság miatt a szakértő 86 négyzetméter földszinti és 30 négyzetméter pince, mindösszesen 116 négyzetméter alapterülettel számolt, és a bérleti szerződésben rögzített 3646 forint/négyzetméter éves bérleti díjból kiindulva a peresített időszakra irányadó inflációs ráta figyelembevételével évenkénti bontásban munkálta ki a 2001. évre járó 557.844 forint, a 2002. évre járó 587.424 forint, a 2003. évre járó 615.032 forint, a 2004. évre járó 656.908 forint és a 2005. évre járó 680.572 forint bérleti díjat. Tekintve, hogy felperes a keresetében 2001. január 1-től 2005. július 15-ig terjedő időszakra támasztott követelést, 2001-2004. évekre a szakértő által megállapított egész évi, 2005. évre 6,5 hónapra eső bérleti díj volt figyelembe vehető, ez mindösszesen 2.785.851 forint csökkentett összegű bérleti díjfizetési kötelezettséget jelentett, mely végeredményt a Fővárosi Ítéltábla a 10.Gf.40.059/2013/3. számú részítélete indokolásában már szerepeltetett. Az elsőfokú bíróság tévedett, amikor nem ennek megfelelően, hanem a szakértő által kimunkált összeg és az 5.099.527 forintos kereseti összeg különbözete, azaz 2.313.676 forint erejéig marasztalta az alperest, a szakértői véleményben foglaltakat félreértve, akként értelmezve,

hogy 2.785.851 forintos díjleszállítás indokolt. A Fővárosi Ítéltábla a számszaki levezetés pótlásán túl a felperes terhére eső, az alperes javát szolgáló tévedést felperesi fellebbezés hiányában nem tudta korrigálni, és ugyanezen okból nem bírálhatta felül a szavatossági igénnyel szemben felperes részéről előterjesztett elévülési kifogás elutasítását sem.

Felperes a fellebbezésében sérelmezte a bérleti díj túlfizetés iránti viszontkereseti kérelme elévülésére levont jogi következtetést is, ezen fellebbezési érvelésének azonban a helytállósága esetén sem lenne az érdemi döntésre kiható jelentősége, mert abból, hogy a díjleszállításra vonatkozó szavatossági igény csak részlegesen vezetett sikerre, ezen védekezése nem eredményezte a keresettel érvényesített bérleti díjkövetelés teljes elutasítását, következik a bérleti díj túlfizetésre alapított viszontkereseti kérelem megalapozatlansága is. Nyilvánvaló ugyanis, hogy ugyanazon ténybeli alapon, azaz a szolgáltatás alkalmatlansága miatt jogalap nélküli gazdagodás jogcímén sem léphet fel megalapozottan díjvisszatérítés iránti igénnyel, ha a szavatossági kifogás részbeni eredménytelensége folytán még őt terheli fizetési kötelezettség.

A szavatossági igény és a bérleti díj túlfizetés vonatkozásában egyaránt hivatkozott és a megismételt eljárás során változatlanul fenntartott, a bérlemény oszthatóságát állító érvelés kapcsán a Fővárosi Ítéltábla - tekintve, hogy e körben új tény, körülmény nem merült fel - visszautal a 10.Gf.40.059/2013/3. számú részítéletében már kifejtett álláspontjára.

Érdemben osztotta a Fővárosi Ítéltábla a Ptk. 200. § (2) bekezdésének első fordulatra, valamint a Ptk. 209. §-ára, 209/A. § (1) bekezdésére alapított semmisségi kifogás megalapozatlanságára levont ítéleti jogi következtetést, melyet a fellebbezésben foglaltakra figyelemmel az alábbiak szerint szükségesnek vélt kiegészíteni.

Nem tévedett az elsőfokú bíróság, amikor nem látott jogszabályba ütközést megállapíthatónak, a bérleti jogviszony tekintetében az Ltv. 41. § (2) bekezdése szerinti szinguláris jogutódlás következett be, mely a bérlő 1988. évi VI. törvény alapján történő eljárása esetére a jogutódot a bérleti jogviszony folytatására jogosította. A jogutód ezen joggyakorlása - jogszabályi rendelkezés hiányában - nem volt leszűkíthető a bérleti szerződés bérlői oldalán bekövetkező alanycserére, nem volt kizárt, hogy a bérbeadó és a jogutód új megállapodást kössön.

A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint a ... Rt. 1992. március 10-i bérleti szerződésébe az alperes bérlői oldalon nem lépett be, a bérbeadóval 1998. szeptember 14-én az Ltv. hatálya alá eső új bérleti szerződést kötött, így a fellebbezésben hivatkozott jogszabályba ütközés nem állt fenn, az alperes által alkalmazandónak tekintett jogszabályok a per tárgyát képező bérleti szerződésre nem irányadóak.

A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint a fenti bérleti szerződések elkülönültségét támasztja alá a ... 1998. április 7. napján kelt levele, mely rögzíti a ... Rt. bérleti joga 1998. március 31-i megszűnését, a vele történő elszámolás megtörténtét, a jogviszony lezárását, és bár bérlői névcserére is utal, az érintettek ettől eltérve új szerződést kötöttek egymással.

Az 1998. szeptember 14-i megállapodás azon alperes által kifogásolt hiányossága, hogy annak VI. pontjában nem nevesítették, hogy mely helyi önkormányzati rendeletet tekintik irányadónak, ugyancsak nem eredményez jogszabályba ütközést, figyelemmel arra, hogy a Ptk. 205. § (2) bekezdése nem kívánja meg a felek megállapodását olyan kérdésben, amelyet jogszabály rendez, a felek jogviszonyát szabályozó jogszabály annak szerződésbe beemelése nélkül is alkalmazandó, jogszabályhely megjelölésének a hiánya pedig nem érvénytelenségi ok.

Döntően alaptalanul sérelmezte alperes a fellebbezésében a Ptk. 209. § (1) bekezdésére és 209/A. § (1) bekezdésére alapított érvénytelenségi kifogása elutasítását is.

Helyesen fejtette ki az elsőfokú bíróság, hogy a 2006. évi III. törvény 5. § (2) bekezdésével megállapított Ptk. 209/A. § (1) bekezdése 2006. március 1. napjától hatályos, az ezt követően kötött szerződésekre alkalmazható, így a perbeli jogviszonyra nem irányadó.

Ugyanakkor a szerződéskötéskor hatályos Ptk. 209. § (1) bekezdése a tisztességtelen általános szerződési feltétel sérelmet szenvedő fél általi megtámadását engedte, mely joggyakorlás feltételéül nem szabta azt, hogy a sérelmet szenvedő fél fogyasztó legyen, továbbá a Ptk. 236. § (3) bekezdése engedte, hogy a megtámadásra jogosult a határidő eltelte után a szerződésből eredő követeléssel szemben kifogás útján érvényesítse megtámadási jogát.

Mindebből következően alperes a bérleti szerződés feltételeinek tisztességtelenségére attól függetlenül hivatkozhatott, hogy - az elsőfokú ítéletben egyébként helyesen rögzítettek szerint - nem fogyasztó, a keresettel szembeni kifogásként előterjesztett védekezése érdemi elbírálásának volt helye, ennek során azonban felperes vitatásával szemben a Pp. 164. § (1) bekezdése szerint elsődlegesen annak bizonyítása terhelte, hogy a sérelmezett kikötés a Ptk. 209/C. §-a szerinti általános szerződési feltétel. A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint alperes ezen bizonyítási kötelezettségének nem tett eleget, önmagában abból, hogy a bérbeadó más bérleményekre hasonló tartalmú szerződéseket kötött, még nem következik a peres felek közötti egyedi megállapodás kizártsága; az okirat nem blanketta formátumban készült, a szövegezése egyedi megállapodást tükröz, nincs utalás arra, hogy a bérbeadó előre kidolgozott feltételekkel szerződött volna, továbbá alperes éppen egyedi megtárgyalás eredménye rögzítésének az elmaradását, azt kifogásolta, hogy nem került feltüntetésre a bérlemény vendéglátás céljára hasznosíthatósága.

Nem osztotta a Fővárosi Ítéltábla a szerződés létre nem jöttére alapított alperesi védekezést sem; az 1998. szeptember 14-i bérleti szerződés a bérleti jogviszony lényeges elemeire kiterjedő, a Ptk. 205. § (1) bekezdése szerinti akarategyezőséget igazolja. Az okirat VI. fejezetében megállapodtak abban, hogy a nem szabályozott kérdésekre a Ptk. és az Ltv. rendelkezései irányadók, e körben is utal a Fővárosi Ítéltábla a Ptk. 205. § (2) bekezdésében foglaltakra, mely szerint a feleknek nem kell megállapodniuk olyan kérdésekben, amelyeket a jogszabály rendez. A jogviszony lényegét meghatározó feltételekben történő megállapodást támasztja alá az a körülmény is, hogy a bérleti szerződés alapján az alperes a szolgáltatást éveken keresztül igénybe vette és bérleti díjfizetést is eszközölt, emellett amennyiben bármely általa fontosnak tartott feltétel a megállapodásból mégis kimaradt, az lett volna életszerű, hogy azt haladéktalanul és nem csupán évekkal később a perben kifogásolja.

Alperes 34.G.40.910/2015/10. számú ítélet elleni fellebbezése sem megalapozott; teljes egészében osztotta a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság azon álláspontját, hogy az alperes nem bizonyította a ráépítésre alapított tulajdoni igénye vonatkozásában keresetösségi joga fennállását. Utóbbi, azaz az ügybeli legitimáció a fél és a per tárgya közötti anyagi jogi kapcsolatot feltételez, azt, hogy az igénnyel fellépő felet az ellenérdekű féllel szemben megillessen a keresettel (viszontkeresettel) érvényesített jog. Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az alperes a viszontkeresetében megállapítani kért tulajdonszerzését nem a saját, hanem a ... Rt. által végzett beruházásokra alapította, mely körülmény annak vizsgálatát tette szükségessé, hogy alperes jogosulttá vált-e tulajdonjoga megállapítását követelni. Az ennek alátámasztására csatolt, a ... Rt. felszámolójának 2014. január 7-i nyilatkozata értékelése körében nem tévedett az elsőfokú bíróság, a fellebbezésben foglaltaktól eltérően helytállóan állapította meg, hogy az okirat alperes követelésszerzését nem bizonyítja, lényeges tartalmi hiányosságai folytán a Ptk. 328. § (1) bekezdése szerinti engedményezésnek nem minősül.

Nem foghat helyt az apportálás tényéből következő keresetösségi jogra vonatkozó fellebbezési érvelés sem; alperes által sem vitatottan az apportálás tárgyát a bérleti jog képezte, mely - külön engedményező nyilatkozat nélkül - nem tartalmazza a beruházások alapján támasztható

követeléseket, így a tulajdonjogi igényt sem. Az engedményezés szükségletességére vonatkozó fellebbezési okfejtés akkor lenne helytálló, amennyiben a ... Rt. és az alperes között általános cégjogi jogutódlásra került volna sor, ezt azonban az alperes maga sem állította.

Ezen vizontkereseti kérelem elutasításának az érdemi helytállóságát nem rontja le, hogy az elsőfokú bíróság a határozat indokolásában - párhuzamot vonva - beidézte az értéknövelő beruházások megtérítése körébeni alperesi igény kapcsán Pfv.V.20.087/2014/10. számú határozatban Kúria által kifejtetteket, a felülvizsgálati eljárás fellebbezésben állított hibáinak a vizsgálatára pedig jelen jogorvoslati eljárás keretei között - jogszabályi rendelkezés hiányában - nem nyílhat lehetőség. A keresetösségi jog hiánya önmagában a vizontkereseti kérelem elutasítására kell, hogy vezessen, kizárja az igényérvényesítés további szempontok szerinti vizsgálatát, ezért a Fővárosi Ítéltábla a ráépítés jogszabályi feltételei teljesülésének a hiányára vonatkozó ítéleti okfejtést a határozat indokolásából mellőzte és, annak fellebbezésben kért érdemi felülbírálatára nem tért ki.

Ebből következően a Fővárosi Ítéltábla nem vizsgálhatta a jogorvoslati eljárás során ráépítés megtörténtének alátámasztására alperes által csatolt okirati bizonyítékokban foglaltakat, arra is tekintettel, hogy ezek figyelembevételét a Pp. 235. § (1) bekezdése is kizárja.

A fent kifejtettek szerint az alperesi fellebbezésben előadottak eltérő tényállás megállapítására, illetőleg érdemben eltérő jogi következtetés levonására nem adtak alapot, ezért a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság 34.G.40.910/2015/10. számú ítéletét, valamint a 18.G.43.862/2013/31. számú ítéletét - annak nem fellebbezett részét nem érintve - a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta, utóbbit a Pp. 253. § (3) bekezdésének utolsó fordulata felhatalmazása alapján eljárva pontosítással, azon hiányt pótolva, hogy az alperes az őt állam felé terhelő illetékfizetési kötelezettségét külön felhívásra tartozik teljesíteni.

Az alperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezte felperes másodfokú perköltsége megfizetésére, melyet a fellebbezett pertárgyérték (2.313.676 forint és 18.388.092 forint), valamint annak alapulvételével állapított meg, hogy az eljárás részben a Pp. 252. § (2) bekezdése szerinti hatályon kívül helyezés folytán került megismétlésre, így a jogi képviseleti munkadíjat a kifejtett ügyvédi tevékenységhez is igazodóan a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (4), (5) és (6) bekezdése alkalmazásával 150.000 forint + áfa összegben határozta meg.

A fent említett hatályon kívül helyezés folytán az 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 51. § (1) bekezdése értelmében a Fővárosi Ítéltábla kizárólag a ráépítésből eredő 18.388.092 forint pertárgyérték alapulvételével kötelezte alperest az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt jogorvoslati illeték megfizetésére a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján.

Budapest, 2016. január 26.

Dr. Tibold Ágnes s.k.
a tanács elnöke

Levek Istvánné dr. s.k.
előadó bíró

Dr. Felker László s.k.
bíró

A kiadmány hitelűl: