

Pfv. VII. 21. 324/2007/6.

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Abai Péter ügyvéd által képviselt I.r. és II.r. felpereseknek a dr. Nagy Péter ügyvéd által képviselt alperes ellen használati díj, kötbér és kártérítés megfizetése iránt a Fővárosi Bíróságon 10.P.22.435/2003. szám alatt folyt és a Fővárosi Ítéltábla 5.Pf.21.596/2006/5. számú ítéletével befejezett perében a felperesek által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az I.r. és a II.r. felperest, hogy fizessenek meg 15 nap alatt egyetemlegesen az alperes részére 1.000.000 (Egymillió) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

I n d o k o l á s :

A házastárs felperesek tulajdonában áll a B., ... kerületi ... és ... hrsz-on felvett, B. u. 23. és 25. szám alatt található ingatlan. Az 1998. január 23-án kötött bérleti és kölcsönszerződéssel a felperesek 1998. május 15-től 2001. május 15-ig iroda, grafikai stúdió és üzlet céljára az ingatlant bérbe adták az alperesnek azzal, hogy az alperes egyoldalú jognyilatkozattal a bérleti szerződést 2002. május 15-ig meghosszabbíthatta. A szerződés megkötésének időpontjában az épület szerkezetkész állapotban volt. A felperesek az alperes által nyújtott kölcsön felhasználásával, az alperes igényeinek megfelelően vállalták a belső kialakítási munkák elvégzését. A birtokbaadás birtokbavételi eljárást a felek 1998. május 15-én megkezdték. Az alperes vállalta a nyomda részére a működési engedély megkérésével kapcsolatos lépések 30 napon belül történő megkezdését.

A felek 2001. február 15-én a bérlet időtartamát 2002. június 30-ig meghosszabbították. 2001. június 9-én az I.r. felperes mint bérbeadó bérleti szerződést kötött a B. Á. és T. Kft-vel - amelynek székhelye a felperesek lakcímével megegyezik, és a cégbírószági adatok szerint ügyvezetője valamint 90 %-os mértékű, közvetlen irányítást biztosító befolyást gyakorló tulajdonosa a II.r. felperes - 2002. július 15. napjától kezdődően 2003. december 31. napjáig terjedő időre. A felek 2002. július 1-jén jegyzőkönyvet vettek fel, amelyben megállapították, hogy a bérleti szerződés a

határozott időtartam lejártával megszűnt, és az alperes az ingatlant kiürítette. A felperesek azonban az épületet nem vették át arra hivatkozva, hogy az a rendeltetésszerű használatra alkalmatlan. A jegyzőkönyvben rögzítették, hogy az alperes a felperesek kifogásait nem fogadta el.

Az I.r. felperes bruttó 9.329.250 Ft-ról 2002. július 4-én kiállított számláját az alperes visszaküldte. Az ingatlanon a II.r. felperes, majd a felperesek illetve az alperes megbízásából több szakértő végzett állapotfelmérést illetve különböző vizsgálatokat. A felperesek az ingatlant 2003. május 16-án jogfenntartással birtokba vették.

A felperesek módosított keresetükben 98.683.588 Ft használati díj és járulékai, 90.908.528 Ft késedelmi kötbér és járulékai, 170.000.000 Ft kártérítés és járulékai, az ingatlan helyreállítási költsége címén 4.601.449 Ft, bontás, törmelékszállítás és ártalmatlanítás költségeként 2.058.180 Ft, rezsi költségként 3.968.028 Ft összesen: 370.219.773 Ft megfizetésére kérték kötelezni az alperest.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. A felperesek hibás teljesítésére hivatkozva 87.300.000 Ft árleszállítási igényének beszámítását kérte, míg viszontkeresetében összesen 2.674.224 Ft megfizetésére kérte kötelezni a felpereseket, akik a viszontkereset elutasítását kérték.

A másodfokú bíróság jogerős ítéletével a felperesek keresetének helyt adó, míg az alperes viszontkeresetét elutasító elsőfokú ítéletet részben megváltoztatta, az alperest 6.659.629 Ft és járulékai megfizetésére kötelezte a felperesek javára, míg ezt meghaladóan a keresetet elutasította, és rendelkezett a perköltség viseléséről.

A jogerős ítélet indoklása szerint a felek viszonylatában a Ptk. 345. §-ának (1) bekezdése mint deliktuális felelősségi alakzat nem alkalmazható, mivel, ha az alperes a felek közötti szerződést megszegte, akkor vele szemben a szerződésszegés jogkövetkezményeit kell levonni. A másodfokú bíróság megállapította, hogy alperes a kiürítési kötelezettségét teljesítette. A jogerős ítélet értelmében a felek szerződésének IV.3. pontja csak a kiürítési kötelezettség elmulasztását szankcionálta, míg a birtokbaadási kötelezettség hibás teljesítésére vonatkozó rendelkezést nem tartalmazott. A másodfokú bíróság szerint a szerződés IV.3. pontjában írt szankciók a jogalap nélküli használatához kapcsolódnak, ami viszont nem valósult meg, ezért a IV.3. pontban írt jogkövetkezmények nem alkalmazhatók, így a használati díj, kötbér és rezsi költség megfizetése iránti kereseti kérelem alaptalan.

A másodfokú bíróság megállapította, hogy a felpereseknek a szerződés fennállása alatt észlelniük kellett a nem rendeltetésszerű használatot, amit azonban nem kifogásoltak. A jogerős ítélet értelmében az alperes a tervezői és kivitelezési hiba fennállását nem tudta bizonyítani, ezért a bíróság arra a következtetésre jutott, hogy az épületkár oka az alperes vegyi anyagokkal nem rendeltetésszerűen végzett tevékenysége volt. A jogerős ítélet szerint a szerződés megszűnésekor az alperes által végzett átalakítás folytán olyan épület hiányosságok is fennálltak, amelyek akadályozták az eredeti funkciónak megfelelő rendeltetésszerű használatot. A másodfokú bíróság megállapította, hogy az alperes szerződésszegést követett el, mert a irodaház a visszaadáskor nem volt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban.

A jogerős ítélet értelmében azonban a szerződés IV.3. pontja nem a perbeli szerződésszegésekre vonatkozott. A másodfokú bíróság szerint a felperesek igényérvényesítése a Ltv. 13. § (3) bekezdésén alapulhat, amelyből az következik, hogy a kijavítás, illetve a kártérítés azonos terjedelmű igények, azaz kártérítésként is csak a kijavítás tényleges költsége érvényesíthető. Ennek megfelelően a másodfokú bíróság a felperesek keresetét a bontási és helyreállítási munkák körében 4.601.449 Ft, továbbá a veszélyes hulladék elszállítási és ártalmatlanításának 2.058.180 Ft költsége összesen: 6.659.629 Ft és járulékai tekintetében ítélte alaposnak, míg egyebekben a keresetet elutasította.

A másodfokú bíróság kifejtette, hogy elmaradt haszonra, valamint fenntartási költségre vonatkozó felperesi követelés még akkor sem lenne alapos, ha a Ltv. 13. § (2) bekezdését úgy értelmezné a bíróság, hogy a kijavítás helyett választott kárigény a kijavítási költséget meghaladó minden további kapcsolódó kárra is kiterjed, mivel a felperesektől a Ptk. 340. § (1) bekezdése szerint elvárható lett volna, hogy az általuk ismert nyílt használati hiányosságok, hibák kapcsán kifogásaikat az alperessel haladéktalanul közöljék. E közlés elmulasztásának tudható be, hogy a hiba okok tisztázása a szerződés hatályának megszűnését követő időszakra tolódott ki, így a jogerős ítélet értelmében a kijavítás költségeit meghaladó többletkárt ezért a felpereseknek kell viselniük. A jogerős ítélet szerint az ingatlan fenntartási költségeit kártérítés címén a felperesek azért sem érvényesíthetik, mert a kijavítási költségekre vonatkozó pénzkövetelésük nem jogosította fel őket arra, hogy az ingatlan birtokbavételét megtagadják, és nincs jogszabályi, vagy szerződésben kikötött alapja annak, hogy a bérleti szerződés megszűnése kapcsán az alperest terhelő egyik kötelezettség hibás teljesítése miatt a felperesek által hivatkozott harmadik személlyel kötött bérleti szerződés ellenére az alperest az ingatlan használójának és birtokosának kelljen tekinteni az ingatlan kiürítése ellenére is. A jogerős ítélet értelmében a

jogalap hiányán túl a felperesek az elmaradt haszon iránti igényük összecszerűségét sem bizonyították.

A jogerős ítélet ellen a felperesek éltek felülvizsgálati kérelemmel. A jogerős ítélet hatályon kívül helyezését az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték. Arra hivatkoztak, hogy a jogerős ítélet sérti a Ptk. 207. §-át, 277. § (1) és (4) bekezdését, 285. §-át, 306. § (1)-(2) és (3) bekezdését, 310. §-át, 313. §-át, 316. §-át, 317. § (2) bekezdését, 318. § (1) bekezdését, 339. § (1) bekezdését, 340. § (1) bekezdését, 345. § (1) bekezdését a Pp. 206. § (1) bekezdését, 253. § (3) bekezdését az 1993. évi LXXVIII. tv. (Ltv.): Ltv. 12. § (2) bekezdését, 13. § (3) bekezdését, 17. § (1) bekezdését, 24. § (1) bekezdés b/ pontját, 37. § (1) bekezdését az 1995. évi LIII. tv. (Kvt.) 101. § (1) és (2) bekezdését, 103. § (1) bekezdését, valamint a Legfelsőbb Bíróság Gazdasági Kollégiumának 65. számú állásfoglalását és a Polgári Kollégium 44. számú állásfoglalását.

Érvelésük értelmében az alperes a bérleti jogviszony megszűnésekor az ingatlant teljesen kiürítve és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban volt köteles a felperesek birtokába visszaadni. Szerintük a két kötelezettség együttes teljesítése jelenti a kiköltözés szerződészerű teljesítését, megvalósulását ezért sérelmezte, hogy a másodfokú bíróság a szerződés IV.3. pontját nem alkalmazta. Arra hivatkoztak, hogy a IV.3. pont a kiköltözési kötelezettség elmulasztását szankcionálta, ami magában foglalta az ingatlan kiürítését és a rendeltetésszerű használatra való alkalmasságot. Álláspontjuk szerint a jogosult a Ptk. 285. §-a szerint nem köteles elfogadni a részteljesítést, ha az lényeges érdekét sérti. Szerintük a másodfokú bíróság a Legfelsőbb Bíróság GK. 65. számú állásfoglalását eltérő fogalmak használatával megkerülte, mivel egy bér irodaház esetében a szétválasztott két önálló, de egyidejű szolgáltatás külön-külön nem biztosítja a beköltözés lehetőségét. Arra hivatkoztak, hogy az épület veszélyességi határérték feletti ökotoxikus szennyezése annyit jelent, hogy a veszélyes anyagok kibontása és ártalmatlanítása nélkül az épület emberi tartózkodásra alkalmatlan, tehát a rendeltetésszerű használatra alkalmasság teljesítése nélkül a kiürítés, mint állapot értelmét veszíti. Szerintük a rendeltetésszerű használatra alkalmassági tétel nem valósult meg. Sérelmezték, hogy a másodfokú bíróság - bár elismerte, hogy az alperes szerződésszegő volt a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban való visszaadás tekintetében - mégis mellőzte a szerződésszegésért való felelősség valamennyi elemének és következményeinek alkalmazását. Szerintük az alperes a kiürítési kötelezettségét is hibásan teljesítette, mivel nem a szerződésnek megfelelően járt el, ezért erre tekintettel a IV.3. pontban meghatározott szankciók erre figyelemmel is alkalmazhatók.

Sérelmezték, hogy a másodfokú bíróság az alperes által végzett belsőépítészeti átalakítások tekintetében az eredeti állapot helyreállítása vonatkozásában az alperes kötelezettségét nem állapította meg. Arra is hivatkoztak, hogy jogszabálysértő a felperesi kereset alaptalanságát a Ltv. 13. § (3) bekezdéséből levezetni, mivel ez a rendelkezés az épületben keletkezett károkra vonatkozik, míg nem alkalmazható az épületen kívül keletkezett egyéb károkra. Érvelésük értelmében az alperes a károkat nem javította ki, tehát késedelembe esett, amellyel további károkat okozott. Arra is hivatkoztak, hogy a veszélyes anyagok használatának mérlegelése során a II.r. felperes esetében iratellenes megállapításokat tett a bíróság, és tévesen mérlegelte a helyzetet az I.r. felperes esetében is. Szerintük jogszabályt sértve róttá terhükre a másodfokú bíróság, hogy a hibák kapcsán kifogásaikat az alperessel nem közölték haladéktalanul. Sérelmezték a másodfokú bíróság azon döntését miszerint nincs helye a Ptk. 345. §-án alapuló marasztalásnak. Arra hivatkoztak, hogy a Kvt. rendelkezése alapján az alperes az általa okozott károkért objektív felelősséggel tartozik. Előadták, hogy az épület átadás-átvételi jegyzőkönyvében az alperes vállalta a szükséges szakhatósági engedélyek megszerzését is.

Kifogásolták, hogy a másodfokú bíróság álláspontja szerint az elmaradt haszon iránti igényüket összegszerűen nem bizonyították. Szerintük a helyreállítási idő tekintetében téves a másodfokú bíróság álláspontja, és ebben a körben a Pp. 206. §-ának valamint a Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiuma 44. számú állásfoglalásának megsértésére hivatkoztak.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati eljárás eredményeként azt állapította meg, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból nem jogszabálysértő.

A felek az 1998. január 23-án kötött szerződés III.11.2. pontjában rendelkeztek arról, hogy az alperes a bérleti szerződés megszűnésekor az ingatlant teljes egészében kiüríti, és rendeltetésszerű használatra alkalmas, a rendeltetésszerű használattal együtt járó állag- és értékromlás mértékét meg nem haladó állapotban a felperesek birtokába visszabocsátja.

A IV.3. pontban meghatározták azokat a kötelezettségeket, amelyek az alperest akkor terhelik, ha a "szerződés megszűnésekor őt terhelő a III.11.2. pontban meghatározott kiköltözési kötelezettségének legkésőbb a bérleti szerződés megszűnését követő napon nem tesz eleget".

Miután a III.11.2. pontban egyrészt az alperes kiürítési, másrészt a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő birtokba bocsátási kötelezettségéről rendelkeztek, ugyanakkor a IV.3. pontban - kifejezetten utalva ezen pontra - csupán a kiköltözési kötelezettség elmulasztását írták be, jogszabálysértés nélkül jutott a másodfokú bíróság arra a következtetésre, hogy az e pontban írt jogkövetkezményeket a felek csupán a kiköltözési kötelezettség elmulasztása esetére írták elő, és azok nem vonatkoztak a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő birtokba bocsátás elmulasztására.

A felek írásba foglalt szerződésének megfogalmazásával szemben a szankciók alkalmazásának esetét nem lehet kiterjesztően és tágan értelmezni. A másodfokú bíróság a felek által kötött szerződés rendelkezéseit jogszerűen értelmezve jutott arra a következtetésre, hogy a IV.3. pontban írt jogkövetkezmények nem alkalmazhatók, és a használati díj, kötbér, valamint a rezsiköltség megfizetése iránti kereseti kérelem a szerződés IV.3. pontjának teljesítése címén alaptalan.

A felülvizsgálati kérelemben írtakkal szemben a bíróság - miután arra a következtetésre jutott, hogy az alperes szerződésszegést követett el, mivel az irodaház a visszaadáskor nem volt a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban - alkalmazta a szerződésszegés jogkövetkezményeit, mivel az alperest az aggálytalan szakértői vélemény alapján meghatározott kijavítási és helyreállítási költség, valamint a veszélyes hulladék elszállításának és ártalmatlanításának költségei megfizetésére kötelezte. Ebben a körben a bíróság jogszabálysértés nélkül alkalmazta az 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) rendelkezéseit.

A felperesek a keresetüket az alperes szerződésszegő magatartására alapították, és a per tárgya a bérleti szerződés megszűnése folytán a feleket megillető jogok, illetve az őket terhelő kötelezettségek tisztázása volt, erre figyelemmel jogszabálysértés nélkül mellőzte a bíróság az 1995. évi LIII. törvény (Kvt.) és a Ptk. 345. § rendelkezéseinek alkalmazását.

Miután az alperes a kiköltözési kötelezettségének eleget tett, a másodfokú bíróság a szerződés IV.3. pontjának értelmezése során helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy a szerződés rendelkezése folytán az alperes használati díjfizetési kötelezettsége nem állapítható meg. Mivel az alperes az ingatlant kiürítette, megalapozottan állapította meg a másodfokú bíróság azt is, hogy az alperes nem tekinthető az ingatlan használójának, ezért jogszabálysértés nélkül utasította el a felperesek használati-díj fizetése iránti kereseti kérelmét.

A felperesek kártérítési igényével kapcsolatban a bíróság jogszabálysértés nélkül állapította meg a tényállást, és megalapozott döntést hozott.

A bírói gyakorlat értelmében a bizonyítás eredményének mérlegelésére vonatkozó jogszabály megsértéséről csak akkor lehet szó, ha a bíróság által megállapított tényállás az iratok tartalmával ellentétes (iratellenes), illetőleg a bíróság a bizonyítékok egybevetése és összességükben való értékelése során okszerűtlen, logikai ellentmondást tartalmazó következtetésre jutott.

A bíróság az épületben keletkezett károk vonatkozásában a bontási, helyreállítási munkák, valamint a veszélyes hulladék elszállítási és ártalmatlanításának költsége tekintetében marasztalta az alperest, ezért ebben a körben alaptalanul sérelmezték a felperesek a felülvizsgálati kérelmükben a másodfokú bíróság által megállapított tényállást.

Az elmaradt haszonnal kapcsolatos kártérítési igényük elutasítását is alaptalanul sérelmezték a felperesek.

A másodfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok helytálló és okszerű mérlegelése alapján jutott arra a következtetésre, hogy a felperesek a kár elhárítása, illetőleg csökkentése érdekében maguk sem úgy jártak el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható, és a kár összecszerűsége tekintetében sem tettek eleget a bizonyítási kötelezettségüknek.

A másodfokú bíróság az ítélete indokolásának 10. oldalán a 3. bekezdésben megindokolta, hogy milyen megfontolás eredményeként jutott arra a következtetésre, hogy a felperesek az elmaradt haszon iránti igényüket összecszerűen nem bizonyították. A felperesek a felülvizsgálati kérelmükben ezen indokolási rész csupán egy elemét, az optimális javítási idő kérdését emelték ki, míg a másodfokú bíróság által felsorolt egyéb okokkal nem foglalkoztak. Összességében a másodfokú bíróság ebben a körben is helytállóan állapította meg a tényállást, és jogszerű döntést hozott. A felülvizsgálati eljárásban a bizonyítékok eltérő értékelésének (az ún. felülmérlegelésnek) pedig nincs helye. Nem állapítható meg jogszabálysértés, ha a felülvizsgálati kérelem a bizonyítékok szabad mérlegelését támadja (BH 1994.221.).

A kifejtettek értelmében a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta. A Pp. 78. § (1) bekezdésének megfelelően kötelezte az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felpereseket az alperes felülvizsgálati eljárási költségének viselésére.

Budapest, 2007. november 22.

. Fehér Ferenc s.k. a tanács elnöke, Dr. Bartal Géza s.k. előadó
bíró, Dr. Kováts Rolandné s.k. bíró

A kiadmány hiteléül: