

A Fővárosi Ítéletábra a Répási, Pécsi és Fazekas Ügyvédi Társulás által képviselt ... Önkormányzata felperesnek a Hidasi és Társai Ügyvédi Iroda által képviselt alperes ellen bérleti díj és kártérítés iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2019. november 26-án kelt 17.G.41.363/2019/6-II. számú ítélete ellen az alperes részéről előterjesztett fellebbezés folytán indult másodfokú eljárásban meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

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

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg 15 napon belül a felperesnek 185.114 (száznolcvanötezer-száztizennég) forint + áfa ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

I.

- [1] A felperes keresetében kérte a bíróságot, hogy kötelezze az alperest bérleti díj címén 7.404.564 forint és járulékai, továbbá kártérítés címén 64.000.000 forint és járulékai megfizetésére. A bérleti díj megfizetésére irányuló igénye ténybeli alapjaként előadta, hogy az alperes a bérletidíj-hátralékát felszólítás ellenére nem fizette meg. A kártérítés iránti igénye vonatkozásában arra hivatkozott, hogy az alperes engedély nélkül végzett átalakítási munkálatokat a bérleményben, továbbá nem teljesítette az építési hatóság helyreállításra vonatkozó kötelezését, amely jogellenes magatartásával kárt okozott, ezért az 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 318. § (1) bekezdése alapján köteles megtéríteni a bérlemény helyreállításának költségét.

II.

- [2] Az alperes a kereset elutasítását kérte. Nem vitatta, hogy 2015. március 1-jétől nem fizetett bérleti díjat, ugyanakkor állítása szerint a bérlemény nem volt alkalmas rendeltetésszerű használatra, mivel az épület központi berendezéseinek a bérleményben lévő részei és a bérlemény berendezései üzemképtelenek voltak vagy hiányoztak - így sem önálló fűtési rendszere, sem melegvíz-ellátó rendszere nem volt - ezért azt a bérleti szerződés szerinti célokra nem tudta használni. A felperes nem teljesítette az 1993. évi LXXVIII. törvény (Lakás tv.) 7. § (1) bekezdésében írt kötelezettségét, a bérleményt nem adta át rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban. A bérleti díjjal nem tartozik, mivel a régi Ptk. 428. § (1) bekezdésének alapján arra az időre, amely alatt a dolgot rajta kívül álló okból nem használhatta, bér nem jár. A rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétel érdekében építési-szerelési és átalakítási munkákat végzett, amelyről a felperesnek tudomása volt. A munkálatokat végül azért kellett leállítani, mert az építési hatóság a fennmaradási és továbbépítési engedélyt nem adta meg. Az építkezés hatósági leállítása után nyilvánvalóvá vált, hogy a szerződéses cél észszerű időn belül és gazdaságos módon nem érhető el és azért mondta fel a szerződést, mert a felperes a fentiek szerint hibásan

teljesített, szolgáltatása lehetetlenült. A hibás teljesítésre hivatkozással szavatossági kifogást is előterjesztett a régi Ptk. 305. § (1) bekezdése alapján, melynek keretében kérte a bérleti díj leszállítását az ezen a címen követelt teljes összeg tekintetében. Állította azt is, hogy az általa végzett munkálatok következtében a bérlemény értéke jelentősen megnőtt.

III.

- [3] Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 7.404.564 forint tőkét, 221.082 forint lejárt kamatot, továbbá a tőke után 2015. november 7-étől a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat 8 százalékponttal növelt mértékű késedelmi kamatát, míg ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az alperesnek 1.943.710 forint perköltséget. Kötelezte továbbá az alperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívására 400.000 forint eljárási illetéket és rögzítette, hogy 3.600.000 forint feljegyzett eljárási illeték az állam terhén marad.

III.1.

- [4] Határozatának indokolásában tényként állapította meg, hogy a felperes mint bérbeadó és az alperes mint bérlő 2013. április 25-én helyiségbérleti szerződést kötöttek a felperes tulajdonában álló, Budapest ... utca 8. alatt található, nem lakás céljára szolgáló ingatlan bérbevétele tárgyában irodai, oktatási és raktározási célra. Az alperes a felperes által kiírt pályázat elnyerésével szerezte meg az 548 m² területű ingatlan bérleti jogát 5+5 évre. A részletes pályázati feltételek 18.h) pontja alapján a rendeltetésszerű használatára alkalmassá tételhez szükséges munkálatokat saját költségén a bérlő köteles elvégezni. A szerződés fennállásának időtartama alatt az ingatlan valamennyi üzemeltetéssel, hibaelhárítással, karbantartással kapcsolatos feladatának ellátása és azok költségeinek viselése a bérlő kötelezettsége. A részletes pályázati feltételek 3. számú mellékletét képező műszaki ismertető - egyebek mellett - tartalmazza, hogy „A helyiségcsoportban szükséges az elektromos hálózat cseréje járulékos munkáival szabványos kialakításúra, továbbá a már elavult, alkatrészutánpótlás-nélküli központifűtési-rendszert is cserélni kell egyedi kombicirkós kazánbeépítéssel és hőleadófelületek cseréjével (annak minden vezetékelésével és tartozékával) a biztonságos hosszú távú működés biztosítása céljából”, illetőleg „a fűtés jelenleg az ...ból biztosítható”.
- [5] A bérleti szerződés szerint az alperes megtekintett állapotban vette birtokba a bérleményt. A szerződés II. pontja rendelkezik a bérleti és egyéb szolgáltatás díjáról, míg a III. pontja taglalja a helyiség karbantartásával, felújításával, átalakításával kapcsolatos megállapodást. A III.5. pont szerint, ha a bérbeadó megtekintett állapotban adja át és a bérlő megtekintett állapotban veszi át a helyiséget, akkor az adás-vételt követően közműellátottság növelésére vagy felújítására a bérbeadó nem kötelezhető. Ebben az esetben a bérbeadó sem a bérlemény rendeltetésszerű használatához, sem a bérlő tevékenységéhez szükséges átalakítási, kialakítási, felújítási, korszerűsítési költségeit nem téríti meg. Egyéb esetekben a vonatkozó, hatályos jogszabályi rendelkezések az irányadóak. A felek a III.6. pontban megállapodtak, hogy a bérlő a helyiségben bármilyen építési munkát (átalakítás, kialakítás, felújítás, korszerűsítés) csak és kizárólag a bérbeadó előzetes és írásos hozzájárulásával - és a jogszabályban meghatározott esetekben hatósági engedéllyel - saját költségén végezhet. E rendelkezéssel ellentétes bérlői magatartás szerződésszegésnek minősül, amely esetben a bérbeadó rendkívüli felmondással élhet.
- [6] A birtokba adás a szerződés aláírásával egyidejűleg megtörtént, majd ezt követően az alperes a bérleményben 2013-ban, 2014-ben és 2015-ben átalakítási munkálatokat végzett. Az átalakítások kapcsán szükségessé vált fennmaradási és továbbépítési engedély beszerzése, azt azonban az illetékes építésügyi hatóság 2014. május 21-én kelt BP-D/001/00940-6/2015. számú határozatában nem adta

meg, egyúttal kötelezte az alperest, hogy a bérleményben az építést megelőző, rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas állapotot hat hónapon belül állítsa helyre.

- [7] Az alperes 2015. március 1-jétől nem fizetett bérleti díjat a felperesnek, majd a 2015. július 16-án kelt levelében a bérleti jogviszonyt 30 napos határidővel, 2015. augusztus 31. napjára felmondta. A felperes a felmondást elfogadta, melyet követően az alperes 2015. augusztus 31-én visszaadta a bérleményt a felperesnek.

III.2.

- [8] Az elsőfokú bíróság határozatának jogi indokolásában a Fővárosi Ítéltábla 14.Gf.40.027/2019/4/II. számú végzésének (a továbbiakban: hatályon kívül helyező végzés) részletes ismertetését követően kifejtette, hogy a felperes a helyreállítási költséggel kapcsolatos kártérítési igénye alapjául szolgáló tényeket - felhívás ellenére - kellő részletességgel nem adta elő, ezért az 1952. évi III. törvény (Pp.) 141. § (2) és (6) bekezdésében foglaltakra figyelemmel a helyreállítási költség megfizetésére irányuló keresetet elutasította.
- [9] A bérleti díj megfizetése iránti kereset vonatkozásában abból indult ki, hogy főszabály szerint az alperes bérlőként bérleti díj megfizetésére köteles a szerződés 2015. augusztus 31-én való megszűnéséig. A felperes számszaki levezetését helytállónak találta, mivel abba az 5.392.983 forint összegű óvadék beszámításra került, továbbá annak összegszerűségét - beleértve a lejárt késedelmi kamat összegszerűségét - az alperes nem vitatta.
- [10] Az alperes - a részletes pályázati feltételek 18.h) pontjában írt kötelezettségének megfelelően - a rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételhez szükséges átalakítási munkálatokat folyamatosan végezte 2013-ban, 2014-ben és 2015-ben, melynek tényét maga sem tette vitássá, hiszen csatolta is a munkálatok elvégzését igazoló dokumentumokat (36. sorszámú irat melléklete). A munkák végzését alátámasztják az építésügyi hatóság BP-5D/001/00940/6/2015. számú határozatának indokolásában foglaltak is. A részletes pályázati feltételek 3. sz. mellékletét képező műszaki ismertetőben foglaltakra figyelemmel az alperesnek tisztában kellett lennie azzal is, hogy a fűtési rendszert cserélni szükséges, így ennek hiányára kifogásként nem hivatkozhat. A rajta kívül álló okra való hivatkozás alaposságát cáfolja az is, hogy arra az alperes a bérleti jogviszony tartama alatt (2013. április 25. - 2015. augusztus 31.) egyszer sem hivatkozott, ilyen kifogással soha nem fordult a bérbeadóhoz, sőt a bérleti szerződés felmondása sem tartalmaz arra vonatkozóan semmilyen utalást és a szerződést rendes felmondással mondta fel. Azt pedig az alperes maga sem állította, hogy abban állapotodott volna meg a felperessel, hogy az átalakítási munkák idejére nem kell bérleti díjat fizetnie. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az alperes használhatta a bérleményt, ezért a régi Ptk. 428. § (1) bekezdésére alapított kifogása nem foghatott helyt.
- [11] Az árleszállításra irányuló szavatossági kifogással kapcsolatban rögzítette, hogy a hatályon kívül helyező végzés szerint fogalmilag kizárt egymás mellett az a védekezés, hogy a bérlemény rendeltetésszerű használatra nem volt alkalmas, illetve, hogy árleszállításnak van helye. A 2. sorszámú végzésében felhívta - a Pp. 141. § (2) és (6) bekezdésében foglalta jogkövetkezmények terhével - az alperest, hogy a hatályon kívül helyező végzés 18.2. pontjában foglaltaknak megfelelően pontosítsa szavatossági kifogását 30 napon belül. Az alperes a felhívásnak nem tett eleget, a 2019. november 12-i tárgyaláson maga is megerősítette, hogy a 2019. szeptember 25-én kelt beadványa újdonságot nem tartalmaz, abban az eddigi védekezését ismételte meg, új tényeket nem adott elő. Minderre tekintettel előadásának bevárása nélkül határozva a szavatossági kifogást alaptalannak találta.

[12] A késedelmi kamatról a régi Ptk. 301/A. § (1) bekezdése alapján rendelkezett.

IV.

[13] Az ítélet ellen az alperes nyújtott be fellebbezést, melyben elsődlegesen annak megváltoztatását és a teljes kereset elutasítását, másodlagosan - amennyiben a bizonyítási eljárás nagyterjedelmű vagy teljes megismétlése, illetőleg kiegészítése szükséges - a hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság újabb tárgyalásra és újabb határozat hozatalára utasítását kérte.

[14] Az elsőfokú eljárásban kifejtettekkel egyezően arra hivatkozott, hogy a bérleménynek sem önálló fűtési rendszere, sem melegvíz-ellátó rendszere nem volt, ezért azt a bérleti szerződés szerinti célokra nem tudta használni. A felperes nem teljesítette Lakás tv. 7. § (1) bekezdésében írt kötelezettségét, a bérleményt nem adta át rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban. A rendeltetésszerű használatra alkalmatlanságot - mely a bérlet teljes tartamára fennállt - alátámasztja a beszerzett igazságügyi szakértői vélemény. Az, hogy ennek ellenére egy ideig fizette a bérleti díjat, illetőleg nem rendkívüli felmondással szüntette meg a bérleti szerződést, nem a rendeltetésszerű használatra alkalmasság, hanem „jogai kiaknázatlanságának” a bizonyítéka. A bérlemény birtokbavételével csak a bérleti szerződésből fakadó kötelezettségét teljesítette, abból nem következik, hogy az rendeltetésszerű használatra alkalmas volt. Nem azért nem alapos a bérleti díj iránti igény, mert építkezett, hanem azért, mert a bérlemény bizonyítottan nem felelt meg a Lakástv. 7. § (2) bekezdésének. A felperes nem tájékoztatta arról, hogy a bérlemény nem rendelkezik fűtéssel, mert azt a fűtést biztosító ... lekapcsolta. Álláspontja szerint bizonyította, hogy a bérleti díj fizetését jogos okból tagadta meg, illetőleg azt jogszerűen tartotta vissza.

[15] A Lakás tv. 9. § (1) bekezdésének megfelelően soha nem állapodott meg a felperessel abban, hogy jogosult a bérleményt rendeltetésszerű állapotra alkalmatlan állapotban is bérbe és birtokba adni. Érvelése szerint a felperesi hibás teljesítése okán a régi Ptk. 305. § (1) bekezdésére alapított árleszállítási igénye is alapos. A felperes nem mentesülhet a hibás teljesítés miatti felelőssége alól még akkor sem, ha a hibát ismerte a szerződéskötéskor, mert a Lakás tv. kogens rendelkezései - mint speciális szabályok - szigorúbb követelményeket támasztanak a mentesülés körében. A felperes a Lakás tv. 7. § és 8. §-ai, valamint a Ptk. 428. §-a alapján nem követelhet eredményesen bérleti díjat, mivel a bérleményt a megtekintéssel nem észlelhető, általa nem közölt (rejtett) hibák miatt nem tudta használni és amely hibák rajta kívül álló oknak minősülnek.

V.

[16] A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult annak helyes ténybeli és jogi indokai alapján. Hivatkozása szerint az alperes a bizonyítási kötelezettségének nem tett eleget, melyből következően a régi Ptk. 428. § (1) bekezdésére alapított kifogása nem vezethetett eredményre.

VI.

[17] Az elsőfokú ítéletnek jogerőre emelkedett a keresetet részben elutasító rendelkezése a Pp. 228. § (4) bekezdése alapján, így a másodfokú eljárás e rendelkezést nem érintette.

VII.

[18] A fellebbezés nem alapos.

VIII.

[19] A fellebbezés hatályon kívül helyezésre is irányult a Pp. 252. § (3) bekezdése alapján, az ítéletábra elsődlegesen ezt az indítványt vizsgálta, mert annak megalapozottsága az érdemi felülbírálatot kizárná. Az alperes azonban bizonyítási indítványt nem terjesztett elő, továbbá nem jelölte meg, hogy a tényállás megváltoztatását, illetőleg kiegészítését mely tények vonatkozásában és milyen okból látja szükségesnek, a bíróság pedig a jelen ügyben hivatalból nem folytathat le bizonyítást. Mindezen okokból az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése a bizonyítási eljárás megismétlése vagy kiegészítése végett fogalmilag kizárt volt. Az ítéletábra nem észlelt továbbá olyan hivatalból figyelembe veendő eljárási hibát, amely miatt az elsőfokú eljárás megismétlése indokolt lett volna, ezért az elsőfokú ítélet érdemi felülbírálatának nem volt akadálya.

IX.

[20] Az elsőfokú bíróság ítélete a releváns tényeket tartalmazza, érdemi döntésével az ítéletábra egyetért, annak jogi indokait is maradéktalanul osztotta, ezért utal a Pp. 254. § (3) bekezdése alapján a helyes indokokra. A fellebbezésben foglaltakra tekintettel mutat rá csak az alábbiakra.

[21] Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felek között helyiségbérleti szerződés jött létre. Az ítéletábra utal a hatályon kívül helyező végzés 7. és 8. pontjában kifejtettekre és arra, hogy az ott írtakból következően - ahogy arra az elsőfokú bíróság is rámutatott - a bérleti díj iránti követelésnél abból kell kiindulni, hogy főszabály szerint a bérlő alperes a bérleti díj megfizetésére köteles a szerződés megszűnésének időpontjáig, amely az adott esetben nem vitásan 2015. augusztus 31-én következett be.

[22] Az alperes a megismételt eljárásban a védekezésén nem változtatott, ezt az elsőfokú bíróság kifejezetten megállapította az ítéletében és ezt a megállapítást a fellebbezés nem is vitatta. Az ellenkérelem és a fellebbezés is változatlanul azon alapult tehát, hogy nem használta a bérleményt, mert az a felperes hibás teljesítése miatt nem is volt rendeltetésszerűen használható. Ezen hivatkozást egyrészt a szavatosságra vonatkozó szabályok, másrészt a régi Ptk. 428. §-ának (1) bekezdése szerint kellett vizsgálni abból kiindulva, hogy a felek miben állapodtak meg, mert a jogviszonyukra a Lakás tv. 37. §-a értelmében elsősorban a szerződésben foglaltak az irányadók. A fellebbezés érvelésével szemben ezért csak a megállapodásban foglaltakhoz képest állapítható meg, hogy mi volt a felek szerződéses kötelezettsége, mi minősül az adott esetben rendeltetésszerű használatnak és hibás teljesítésnek.

[23] Az ítéletábra már a hatályon kívül helyező végzésében rámutatott, hogy a szerződésben (III.5., III.6. pont) a felek a Lakás tv. 36. §-ának (1) bekezdése alapján alkalmazandó 9. § (1) és 15. § (1) bekezdése szerint rendelkeztek arról, hogy a szerződésben meghatározott cél szerinti rendeltetésszerű használatot a bérlő a saját költségén alakítja ki, illetve a bérleményt átalakítja, korszerűsíti, továbbá szabályozták azt, hogy a bérleti jogviszony megszűnését követően milyen kötelezettségei vannak a bérlőnek (V.21. pont). A pályázati kiírás tartalmazta a bérlemény műszaki állapotát, amely alapján a szerződéses cél szerinti rendeltetésszerű használat alkalmassá tételéhez szükséges munkák is meghatározottak voltak. Az elsőfokú bíróság helyesen utalt arra, hogy a részletes pályázati feltételek 3. sz. mellékletét képező műszaki ismertető alapján az alperesnek tisztában kellett lennie egyebek mellett azzal is, hogy a fűtési rendszert cserélni szükséges. Mindebből az következik, hogy a rendeltetésszerű használat megvalósítása a szerződésben meghatározott körben az alperes kötelezettsége volt, ami nem is lehetett vitás a számára, hiszen a felújítási, átalakítási munkálatokat megkezdte és a bérleti díjat fizette.

[24] A korábbi, a fellebbezésben már nem hivatkozott állítása szerint az átalakítási munkálatok során merültek fel olyan hibák, amelyek a rendeltetésszerű használatot érintették és a szerződésben

foglaltakat meghaladták, amelyre tekintettel a felperes hibásan teljesített. Ezen érvelésével kapcsolatosan is fenntartja az ítéletábra a hatályon kívül helyező végzésben kifejtett érvelését (11.1., 11.2., 11.2.1., 11.2.2. pont első és második bekezdése), amit az elsőfokú bíróság részletesen ismertetett, azért annak megismétlését mellőzi. Kiemeli ugyanakkor, hogy az árleszállítás azt a célt szolgálja, hogy ha a jogosult a hiba ellenére ragaszkodik a szolgáltatáshoz, akkor a hibás szolgáltatással arányos ellenértéket kelljen megfizetnie. Így a jog gyakorlására csak akkor kerülhet sor, ha volt olyan időszak, ami alatt a bérlő a bérleményt használta, használhatta, de ezt a használatot a bérbeadó hibás teljesítése korlátozta. Fogalmilag kizárt egymás mellett az a védekezés, hogy a bérlemény rendeltetésszerű használatra nem volt alkalmas, illetve, hogy árleszállításnak van helye. Az elsőfokú bíróság helyesen mutatott rá, hogy ezt az ellentmondást az alperes a megismételt eljárásban sem oldotta fel és a fellebbezésében sem tett erre kísérletet.

[25] álzotatlanul fennálltak továbbá azok az akadályok, amelyeket az ítéletábra a hatályon kívül helyező végzésében felsorolt (18.2. pont) és amelyek az alperesi kifogás érdemi vizsgálatát lehetetlenné tették. Az alperes továbbra sem határozta meg ugyanis, hogy mely időszakra valósult meg az a használat, amely tekintetében árleszállítás illeti meg, és mekkora ezen árleszállítás mértéke. Nem tett részletes tényelődást, hogy a szerződés szerinti birtokba vétel és a szerződés szerinti munkálatok megkezdését követően mely (rejtett) hibák miatt, mikor és mennyiben vált korlátozottá a rendeltetésszerű használat. A fellebbezésében is csak a rendeltetésszerű használatot kizáró hibaként utalt a fűtéssel kapcsolatos problémára és a melegvíz hiányára, más hibát meg sem jelölt. Nem dolgozta ki azt sem, hogy a hibák mennyiben tartoztak a Lakás tv. vonatkozó rendelkezései alapján a felperes kijavítási kötelezettsége körébe. Adós maradt annak előadásával is, hogy ezekről tájékoztatta-e a felperest és felhívta-e a kijavításra. A bérleti díj leszállítása iránti szavatossági kifogásnak tehát csak egy megvalósult használat idejére lehetett volna relevanciája az adott időszakra járó bérleti díj meghatározásánál.

[26] Már a hatályon kívül helyező végzés 11.2.3. pontjában rámutatott az ítéletábra - ahogy arra az elsőfokú bíróság is kitért ítéletében -, hogy nem hivatkozhat az alperes a régi Ptk. 306. § (4) bekezdésében szabályozott visszatartási jogra sem, mert ez a jogintézmény a természete szerint csak a kijavításhoz, vagy a kicseréléshez kapcsolódhat. Ezen jog gyakorlása továbbá a megalapozottsága esetén sem szünteti meg a kötelezett követelését, hanem csupán időlegesen kizárja annak érvényesíthetőségét [1/2012. (VI.21.) PK vélemény].

[27] A Lakás tv. 9. § (2) bekezdése határozza meg továbbá azokat a feltételeket, melyek fennállása esetén a bérlő a szavatossági hiba elhárításához szükséges munkát a bérbeadó helyett és költségére elvégezheti. Ehhez az szükséges, hogy a hiba elhárítására megfelelő határidővel felhívja a bérbeadót. A rendelkezésre álló bizonyítékok alapján nem merült fel arra adat, hogy az alperes a fentiek szerint járt el, erre maga sem hivatkozott.

[28] Végül az ítéletábra ismételten utal arra, hogy az egységes bírói gyakorlat szerint a bérleti díjjal szemben beszámításra csak a felek erre irányuló kifejezett megállapodása esetén van lehetőség (BH2001. 474., Kúria Pfv.VI.20.175/2012/4.I.). Amennyiben a bérlő a hibajavítási munkálatokat a bérbeadó költségére jogszerűen végezte el, még abban az esetben sem számíthatja be az ebből eredő követelését a bérleti díjba, mivel a Lakás tv. a bérbeszámítási jogot nem ismeri.

[29] A fentiekre tekintettel a bérleti díj megfizetésére irányuló keresettel szemben az alperes azon védekezése, hogy nem is használhatta rendeltetésszerűen az ingatlant a régi Ptk. 428. § (1) bekezdésére figyelemmel lehetett volna alapos, mert eszerint a bérlő nem köteles bérleti díjat fizetni arra az időre, amely alatt a dolgot rajta kívül álló okból nem használhatja. Ebben a körben azonban a

Pp. 164. § (1) bekezdése értelmében neki kellett volna megjelölnie az érintett időszakot és bizonyítania erre nézve a rendeltetésszerű használatot kizáró hibát, a rendeltetésszerű használat akadályának fennálltát.

[30] Az elsőfokú bíróság ugyanakkor helyesen állapította meg, hogy a védekezésében foglaltaknak ellentmond az a nem vitás tény, hogy birtokba vette a bérleményt, az átalakítást folyamatosan végezte, a bérleti díjat fizette és rendes felmondással szüntette meg a jogviszonyt. A fenti tényekkel szemben súlytalan az az előadása, hogy mindez csak „a jogai kiaknázatlanságának a bizonyítéka”. A fűtési rendszerrel kapcsolatos érvelésével kapcsolatosan pedig az elsőfokú bíróság helyesen utalt arra, hogy a pályázat alapján az új fűtési rendszer kiépítésének szükségességéről tudnia kellett. A fentiekben pedig az ítéletábra már rámutatott arra, hogy a rendeltetésszerű használat megvalósítása az alperes kötelezettsége volt. A szerződésben (III.5., III.6. pont) a felek az Lakás tv. 36. §-ának (1) bekezdése alapján alkalmazandó 9. § (1) és 15. § (1) szerint rendelkeztek arról, hogy a meghatározott cél - irodai, oktatási, raktározási cél, szemben a korábbi étterem funkcióval - szerinti rendeltetésszerű használatot a bérlő saját költségén alakítja ki, illetve a bérleményt korszerűsíti. A pályázati kiírásra is tekintettel ismertek voltak az érintett munkák, és az alperes nyilatkozott, hogy ennek megfelelően járt el, a munkákat megkezdte. Ha a rendeltetésszerű, vagyis a megállapodás céljának megfelelő használat nem azért nem valósult meg, mert ennek feltételeit a felperes nem biztosította, hanem azért, mert ettől függetlenül az átalakítást az alperes nem végezte el, akkor az alperes a régi Ptk. 428. § (1) bekezdésére eredménnyel nem hivatkozhat.

[31] Az alperes azzal is védekezett korábban az elsőfokú eljárásban, hogy az általa elvégzett munkák értékmelkedést eredményeztek a bérleményben. Ez a hivatkozása azonban csak akkor lett volna helytálló, ha bizonyítja, hogy saját költségére végzett olyan munkát, amelyre a szerződés alapján nem volt köteles, és amely a felperesnél vagyoni előnyt eredményezett. Akkor ugyanis ennek az elszámolására lett volna jogosult a régi Ptk. 361. § (1) bekezdése értelmében a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint a jogviszony megszűnésekor fennálló értékviszonyok alapján. A megismételt eljárásban azonban az ítéletábra hatályon kívül helyező végzésében és az elsőfokú bíróság 2. sorszámú végzésében foglaltak ellenére erre vonatkozó tényelőadást nem tett. Nem jelölte meg tételesen azokat a munkákat, amelyek vagyoni előnyt eredményeztek a felperesnél, és nem jelölte az érvényesített vagyoni előnyt.

X.

[32] A kifejtettekre tekintettel a Fővárosi Ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) alapján helybenhagyta.

XI.

[33] Az alperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 239. §-a alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kell megfizetnie a felperes részére a másodfokú eljárásban felmerült ügyvédi munkadíjból álló perköltséget, melynek mértékét az ítéletábra a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és (5) bekezdése alapján - a feleperesi jogi képviselő által igényelttel egyezően - állapította meg.

Budapest, 2021. január 26.

. Sándor Ottó s. k.
a tanács elnöke

dr. Balsai Csaba Zoltán s. k.
előadó bíró

dr. Vasady Loránt Zsolt s. k.
bíró

