

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a végelszámoló által képviselt I. rendű és ... által képviselt II. rendű felpereseknek dr. Kollár Károly ügyvéd által képviselt alperes ellen pénzbeli térítés és kártérítés iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2008. március 6-án kelt 9.G.41.710/2007/3. számú ítélete ellen az alperes részéről 4. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatja, és az alperest terhelő, az I. rendű felperesnek fizetendő marasztalás összegét 3.050.000, azaz hárommillió-ötvenezer forintra, a II. rendű felperesnek fizetendő marasztalás összegét 4.800.000, azaz négy millió-nyolcszázezer forintra leszállítja, a kamatfizetés kezdő időpontját 2004. év november hó 12. napjában határozza meg.

Az I. fokú ítéletnek a perköltségre vonatkozó rendelkezését részben és akként változtatja meg, hogy az I. rendű felperes által az alperesnek fizetendő perköltség összegét 241.400, azaz kettőszáznegyvenegyezer-négyszáz forintra, a II. rendű felperes által fizetendő összeget 404.360, azaz négyszáznégyezer-háromszázhatvan forintra felemeli, felemeli továbbá az I. rendű felperes részéről az államnak fizetendő eljárási illetéket 279.492, azaz kettőszázhetvenkilencezer-négyszázkilencvenkettő forintra, a II. rendű felperes részéről fizetendő illetéket pedig 457.080, azaz négyszázötvenhétezer-nyolcvan forintra, az ezt meghaladó első fokú eljárási illeték az állam terhén marad.

Az alperes az általa előzetesen le nem rótt jogorvoslati illetéket az állam, a másodfokú eljárásban felmerült perköltséget maga viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

2003. február 19-én kelt bérleti szerződések alapján az I. rendű felperes 45 m² alapterületű, a II. rendű felperes 71 m² alapterületű helyiséget bérelt az alperestől határozatlan időtartamra 1.600 forint/m²/hó és ÁFA bérleti díjért a ... szám alatti piacon. Mind a bérbeadó, mind a bérlő 15 napos határidővel jogosult volt a szerződés indokolás nélküli felmondására.

Miután a felperesek értesültek arról, hogy a ... téri piacot átépítés miatt bezárják, jogi képviselőjük útján tájékoztatást kértek az alperes Polgármesteri Hivatalától, és választ kaptak arra, hogy milyen feltételekkel szerezhetnek az új piacon bérleti jogot, illetve milyen kártalanításban részesülhetnek. Az alperes nevében eljáró ... Kft. (üzemeltető) képviselője útján meghívta a II. rendű felperest a piac bezárásával kapcsolatos, 2003. december 2-án tartott egyeztető tárgyalásra, majd ezt követően - utalással az érdekeltek részvételével megtartott egyeztetésre - az üzemeltető 2003. december 3-án kelt levélben tájékoztatta az I. rendű felperest, hogy az ideiglenes piacon, majd a felépítendő új vásárcsarnok piaci szintjén élelmiszer jellegű üzemeltetést tervez az önkormányzat, a bérleti szerződést felmondják, amelyet rövid időn belül eljuttatnak az I. rendű felpereshez. Az üzemeltető több választási lehetőséget ajánlott fel, így a felépítendő új piac területén hasonló területű, de élelmiszer vagy piaci tevékenységgel összeegyeztethető profilú üzlethelyiség bérleti jogának, vagy az építendő új vásárcsarnok első emeletén önkormányzattól bérelhető, profilmegkötés nélküli üzlethelyiség bérleti jogának a megvásárlását, vagy a ... tér környékén lévő helyiség bérletének a biztosítását változatlan feltételek mellett, illetve, ha egyik lehetőséggel sem kíván a bérlő élni, ez esetben „tárgyalások kezdeményezése a pénzbeli megváltásról”.

A felperesek írásbeli felmondólevelet nem vettek kézhez, a peres felek között nem jött létre megállapodás sem cserehelyiség, vagy új helyiség bérbevételére, sem pénzbeli térítésre nézve.

A felperesek 2004. november 12-én a bérelt helyiségek forgalmi értéke alapján számított pénzbeli térítés és 12.610.000 forint kártérítés megfizetése iránt terjesztettek elő keresetet az alperessel szemben - többek között - arra hivatkozással, hogy a felperesek a bérleti szerződés felmondását nem kapták meg, így megítélésük szerint a helyiségekre vonatkozó bérleti jogviszony változatlan tartalommal fennáll, mivel a bérbeadó a felmondási jogát csak a lakástörvényben meghatározott módon gyakorolhatja. A kereset jogszabályi alapjaként megjelölték a Ptk. 305. § (2) bekezdését, a 424. § (1) bekezdését, a 310. §-t, a 318. § (1) bekezdését, a 339. § (1) bekezdését, az 1993. évi LXXVIII. tv.-t és az önkormányzat Képviselő Testülete 28/2000. (XII. 23.) számú rendelet 17. §-ának (3) bekezdését. Többször módosított keresetüket végül is akként tartották fenn, hogy az

önkormányzat rendelete alapján az I. rendű felperes a bérelt helyiség forgalmi értékének 100 %-ával számított pénzbeli térítés, 11.185.650 forint, s ennek 2003. december 1-től járó késedelmi kamatai, a II. rendű felperes pénzbeli térítésként 17.385.000 forint és kamatai megfizetésére kérte az alperes kötelezését, a II. rendű felperes ezen túlmenően összesen 11.700.000 forint összegben is kérte kártérítés jogcímén az alperes marasztalását. Az I. rendű felperes további 98.200 forint 2004. január hóra kifizetett, de ellenszolgáltatás nélkül maradt bérleti díj és kamatai visszafizetését, a II. rendű felperes pedig 178.000 forint és kamatai visszafizetését is kérte. A felperesek pénzbeli térítés iránti igényükkel kapcsolatosan azzal érveltek, hogy az alperes által felajánlott cserehelyiségek nem voltak megfelelőek, a pénzbeli térítés összegszerűsége alátámasztására magánszakértői véleményt csatoltak.

Az alperes a perben azt nem vitatta, hogy a felperesek pénzbeli térítésre igényt tarthatnak, de álláspontja szerint a térítés összege a felperesek követelésével szemben egyenként 650.000 - 650.000 forint. A pénzbeli térítést tekintve késedelmét kizáró körülményként arra hivatkozott, hogy a felperesektől nem kapott erre vonatkozó igénybejelentést, és az alperes cserehelyiséget ajánlott fel a felpereseknek. Az alperes a II. rendű felperes kártérítési igénye elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság a pénzbeli térítés körében lefolytatott igazságügyi szakértői bizonyítás után meghozott ítéletében kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű felperesnek 3.148.200 forintot és ennek 3.050.000 forint részében 2004. január 1-jétől a kifizetés napjáig járó kamatait, a II. rendű felperesnek 4.978.000 forintot és ennek 4.800.000 forint részében 2004. január 1-jétől a kifizetés napjáig járó kamatait, a felperesek keresetét ezt meghaladóan elutasította. Kötelezte az I. rendű felperest, hogy 236.500 forint perköltséget, a II. rendű felperest, hogy 395.460 forint perköltséget 15 napon belül fizessen meg az alperesnek, kötelezte továbbá az I. rendű felperest, hogy 273.600 forint, a II. rendű felperest pedig, hogy 446.400 forint eljárási illetéket az államnak külön felhívásra fizessen meg. Megállapította, hogy az ezt meghaladó 180.000 forint le nem rótt eljárási illetéket az állam viseli. A határozat indokolása szerint a felperesek és az alperes között létrejött bérleti szerződések teljesítése 2004. január 1-jét követően, a bérlemények elbontása után lehetetlenné vált, a szerződések - külön kiadott felmondási nyilatkozat hiányában is - a jövőre nézve megszűntek (Ptk. 312. § (1) bekezdés). Az alperes Képviselő Testületének 28/2000. (XII. 23.) számú Önkormányzati rendelete értelmében miután az alperestől cserehelyiséget a felperesek nem vettek igénybe, a bérleti szerződések megszűnése, a további szolgáltatás teljesítésének lehetetlenné válása folytán a felpereseket megilleti a pénzbeli térítés joga. E jogot az alperes nem is vonta kétségbe, védekezésében csak arra hivatkozott, hogy annak mértéke nem haladhatja meg a 650.000 - 650.000 forintot. Az alperes perbeli nyilatkozatával szemben a felpereseket terhelte annak bizonyítása, hogy a szerződések megszűnésének időpontjában a bérleti jog az általuk megjelölt értékű volt. A perben e körben lefolytatott bizonyítási eljárás eredményeként az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a kirendelt ... és ... igazságügyi szakértők számítása között csak részbeni eltérés mutatkozott, miután ... szakértő véleményében ellentmondástól mentesen és aggálytalanul megjelölte a

számításhoz alkalmazható módszert, figyelembe véve a bérleti jog értékének meghatározásához szükséges valamennyi lényeges szempontot, a bíróság a döntése meghozatalánál ezt vette alapul, s így az I. rendű felperes bérleti szerződésből eredő bérleti jogának értékét 3.050.000 forintban, a II. rendű felperesét 4.800.000 forintban határozta meg. Megítélése szerint az alperes a pénzbeli térítés megfizetésére a bérleti szerződések megszűnése napját követő naptól köteles lett volna, bár az alperes megkísérelt cserehelyiséget biztosítani a felpereseknek, akik elfogadó nyilatkozatot nem tettek, így a felajánlások a pénzbeli térítés után esedékes késedelmi kamat megfizetésének kötelezettsége alól az alperest nem mentesítették. Az elsőfokú bíróság a II. rendű felperesnek az alperessel szemben előterjesztett kártérítési igényét bizonyítottság hiányában elutasította, s tényként állapította meg, hogy a felperesek 2004. január 2-án ellenszolgáltatás nélkül bérleti díjat fizettek, így ezen díjak és kamatai visszafizetésére kötelezte az alperest. A perkoltségről a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése szerint rendelkezett.

Az ítélet ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, annak megváltoztatásával a felperesek keresetének teljes egészében való elutasítását kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló adatokból helytelen következtetésre jutott, a jogszabályokat tévesen értelmezte, így ítélete nem megalapozott. Kifogásolta, hogy a felperesek sem a jogalap, sem az összepszerűség tekintetében határozott kereseti kérelmet nem terjesztettek elő, a többször módosított kérelem nem felel meg a Pp. 121. §-ának (1) bekezdésében foglalt követelményeknek, így a keresetet el kellett volna utasítani. Előadta továbbá, hogy a felperesek a pénzbeli térítés megfizetésére irányuló kereseti kérelmük jogcímeiként a 28/2000. (XII. 23.) sz. Önkormányzati rendelet 17. § (3) bekezdését jelölték meg, e szabály feltételes módon fogalmaz, és csakis úgy értelmezhető, hogy az önkormányzat diszkrecionálisan dönt arról, hogy fizet-e egyáltalán pénzbeli térítést, és ha igen, akkor milyen összegben. Előadta továbbá, az Önkormányzati rendelet 17. §-ának (4) bekezdése is feltételesan fogalmaz, miszerint a pénzbeli térítésként fizethető összeg az ingatlanok beköltözhető forgalmi értékének maximum 50 %-áig terjedhet. ... igazságügyi szakértő az ingatlanok bérleti jogához kapcsolódó pénzbeli térítés mértékét a beköltözhető forgalmi érték 50 %-ában, összesen 7.850.000 forintban határozta meg, ezen megállapítását az elsőfokú bíróság ítélezése alapjául elfogadta. Az alperes sérelmezte, hogy a bíróság nem indokolta kellőképpen, hogy miért ... szakvéleményét részesítette előnyben. Hivatkozott arra is, hogy az alperes által felajánlott cserehelyiséget a felperesek nem fogadták el, ezért álláspontja szerint ezen körülmény az alperes mulasztását kizárta, így az esetlegesen fizetendő pénzbeli térítés után a késedelmi kamat megfizetésének kötelezettsége alól az alperest mentesítette. A továbbiakban az alperes előadta, hogy az elsőfokú bíróság tévesen kötelezte, hogy térítsen vissza az I. rendű felperesnek 98.200, a II. rendű felperesnek pedig 178.000 forint bérleti díjat, figyelemmel arra, hogy ezeket az összegeket a posta kiutalta a jogosultnak, ezt igazolja a Magyar Posta 2004. április 28-án kelt és az első fokú eljárásban csatolt levele.

Az időközben végelszámolás alá került I. rendű felperes törvényes képviselője a fellebbezésre - információ hiányában - érdemi nyilatkozatot nem tett, a II. rendű felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyására irányult.

Az elsőfokú bíróság ítéletének az alperes marasztalását érintő fellebbezés csak kis részben, a 2004. januári helyiségbérleti díjak visszafizetése és részben a késedelmi kamat kezdő időpontja kérdésében megalapozott, a pénzbeli térítéssel kapcsolatos fellebbezés nem alapos.

Alapítván sérelmezte az alperes fellebbezésében, hogy a felperesek kereseti kérelme nem felelt meg a Pp. 121. § (1) bekezdésében foglaltaknak.

A Polgári perrendtartás alapelvként fogalmazza meg a 3. §-ának (1) bekezdésében azt, hogy a bíróság a jogvitát csak erre irányuló kérelem esetén bírálja el. A Pp. 121. §-a a felperestől azt kívánja meg, hogy a keresetében megjelölje az érvényesíteni kívánt jogot, és előadja annak alapjául szolgáló tényeket és azok bizonyítékait (Pp. 121. § (1) bekezdés c) pont), valamint a bíróság döntésére irányuló határozott kérelmet (kereseti kérelem) terjesszen elő (Pp. 121. § (1) bekezdés e) pont).

A jelen polgári eljárásban a felperesek a bérelt helyiségek forgalmi értéke alapján számított pénzbeli térítés megfizetésének követelésére irányuló jogot érvényesítettek. Az I. rendű felperes 11.185.650 forint és kamatai, a II. rendű felperes 17.385.000 forint és kamatai pénzbeli térítés megfizetésére kérte az alperes kötelezését, ezen túlmenően a II. rendű felperes - a fellebbezéssel nem érintett - kártérítési igényt is előterjesztett az alperessel szemben. A felperesek keresete tehát megfelelt a Pp. 121. §-ának; megjelölték az érvényesíteni kívánt jogot, az annak alapjául szolgáló tényeket, és a pénzbeli térítés iránti igényük mértéke tekintetében bizonyítási indítványt, valamint határozott kereseti kérelmet terjesztettek elő.

A jogvita elbírálásához az elsőfokú bíróságnak arról kellett meggyőződnie, hogy a perbevit (érvényesíteni kíván) jogot megalapozó, annak alapjául szolgáló tények fennállnak-e.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. (Lakás tv.) 36. §-ának (1) bekezdése szerint a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait - e törvény Második részében foglalt eltérésekkel - megfelelően kell alkalmazni.

A Lakástörvény idézett rendelkezései értelmében a helyiségbérlet megszűnésére megfelelően alkalmazni kell a törvény 23. § (1) bekezdésének c) pontját, amelynek alapján a szerződés - többek között - megszűnik, ha az arra jogosult felmond, s a törvény kogens előírása szerint a bérbeadó írásban mondhatja fel a bérleti szerződést (Lakás tv. 24. §). Az alperes a perbeli helyiségekre vonatkozó bérleti

szerződéseket írásban nem mondta fel, illetve elismerte a perben azt, hogy a felperesek írásbeli felmondást nem vettek kézhez. Nem volt vitatott az sem, hogy a felperesek nem kaptak cserehelyiséget, és tény az is, hogy 2004. januárjában a ... téri piac átépítése miatt már nem használhatták a bérleményeket. Az alperes az érvényesíteni kívánt jogra elismerő nyilatkozatot tett (Pp. 163. § (2) bekezdés), mivel azt nem vitatta, hogy a felperesek vele szemben felléphetnek, azaz a helyiségbérleti szerződések alapján a felpereseket pénzbeli térítés illeti meg. Az alperes a felperesek által követelt összeget tette vitássá, a felpereseket álláspontja szerint megillető pénzbeli térítést fejenként 650.000 forintban határozta meg (9.G.41.572/2004/10. számú jegyzőkönyv).

A jogvita elbírálásához szükséges bizonyítékok rendelkezésre bocsátása a feleket terheli. Miután az alperes perbeli nyilatkozata szerint a felperesek által érvényesíteni kívánt pénzbeli térítés megilleti a felpereseket, ezért helyesen járt el az elsőfokú bíróság, amikor a továbbiakban a követelés összegét vizsgálta és a felperesek indítványára a Pp. 177. §-ának (1) bekezdése alapján elrendelte a szakértői bizonyítást.

Az elsőfokú bíróság a perben két igazságügyi szakértői véleményt szerzett be, s ítélezése alapjául ... igazságügyi szakértő szakvéleményét fogadta el az alperes által vitatott pénzbeli térítés értékére nézve. Az alperes ... igazságügyi szakértő számításait nem vitatta (9.G.41.572/2004/58. számú alperesi beadvány, 2007. június 12-i tárgyalásról felvett 60. sorszámú jegyzőkönyv), a szakvélemény kiegészítését, a szakértő személyes meghallgatását nem kérte. Az első fokú ítélet tartalmazza a kirendelt igazságügyi szakértők által előterjesztett szakvéleményekkel kapcsolatos álláspontot és annak indokait, hogy miért ... igazságügyi szakértő véleményére alapította - az összecszerűség kérdésében - a bíróság a határozatát. Az elsőfokú bíróság tehát nem sértette meg a Pp. 221. §-ának (1) bekezdését és a döntése megfelel a Pp. 206. § (1) bekezdésében foglalt eljárási szabályoknak, ezért alaptalanul sérelmezte az alperes, hogy a bíróság e körben nem tett eleget az indokolási kötelezettségének. Döntése helyességét alátámasztja a Lakás tv. 36. §-ának (2) bekezdése és az alperesi önkormányzat Képviselő Testületének 28/2000. (XII. 23.) számú önkormányzati rendelete. A Lakás tv. 36. §-ának (2) bekezdése szerint az önkormányzat tulajdonában lévő helyiség bérbeadásának és a bérbeadó hozzájárulásának a feltételeit - az önkormányzati lakásokra vonatkozó szabályok megfelelő alkalmazásával - önkormányzati rendelet határozza meg. A hivatkozott önkormányzati rendelet vonatkozó szabálya előírja; ha a bérlő másik helyiségre nem tart igényt, a bérleti jogviszony pénzbeli térítés mellett akkor szüntethető meg, ha a helyiségre az önkormányzatnak szüksége van. A pénzbeli térítés összege a helyiség beköltözhető forgalmi értékének 50 %-áig terjedhet. Így a másodfokú bíróság álláspontja szerint az ezen a szabályon alapuló szakértői számítást helytállóan fogadta el az elsőfokú bíróság.

A késedelmi kamat tekintetében a fellebbezés annyiban alapos, hogy a felperesek a perindítást megelőzően nem szólították fel az alperesi önkormányzatot pénzbeli térítés fizetésére - korábban a felek cserehelyiségről tárgyaltak -, ezért a másodfokú

bíróság a pénzbeli térítés után számítható késedelmi kamat kezdő időpontját a keresetlevél benyújtásának időpontjában határozta meg (Ptk. 301. § (1) bekezdés).

Tévesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a felperes által 2004. januárjában kifizetett bérleti díjak visszafizetése az alperes részéről nem történt meg. Megállapítható a Magyar Posta 2004. április 28-án kelt ... hivatkozási számú értesítése értelmében, hogy a megőrzésre beküldött utalványokat (bérleti díjakat) a felpereseknek, illetve a törvényes képviselőjüknek kiutalta (9.G.41.572/2004/62. szám alatti alperesi beadvány melléklete), ezért nem megalapozott alperes marasztalása a 2004. évi januári bérleti díjak visszafizetését tekintve.

Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatta, és az alperest terhelő, az I. rendű felperesnek fizetendő marasztalás összegét 3.050.000 forintra, a II. rendű felperesnek fizetendő marasztalás összegét pedig 4.800.000 forintra leszállította, és a késedelmi kamat kezdő időpontját 2004. november 12. napjában határozta meg, és ennek megfelelően változtatta meg az elsőfokú bíróság által megállapított perköltséget a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alapján a rendelkező részben írtak szerint.

Az alperes teljes személyes illetékmentessége folytán (1990. évi XCIII. tv. 5. § (1) bekezdés b) pont) az előzetesen le nem rótt jogorvoslati illetéket az állam (6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §), a másodfokú eljárásban felmerült egyéb perköltséget a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alapján maga viseli.

Budapest, 2008. szeptember 16.

. Bánki Horváth Mária s. k.,

a tanács elnöke

. Rédei Anna s. k.,
előadó bíró

Levek Istvánné dr. s. k.,
bíró