

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr.Hajdú Ildikó ügyvéd által képviselt felperesnek az ügyvezető által képviselt I.r. és II.r. alperesek ellen kártérítés megfizetése iránt a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt 9.P.53.648/2005. szám alatt megindított és másodfokon a Fővárosi Bíróság 42.Pf.638.402/2006/9. szám alatti ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes által 69. sorszám alatt előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

i t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott részét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy térítsen meg az államnak külön felhívásra 198.700 (Százkilencvennyolcezer-hétszáz) forint felülvizsgálati eljárás illetéket.

I n d o k o l á s

A felperes az 1998. szeptember 7-én kelt bérleti szerződéssel bérbe adta az alperesnek iroda céljára a perbeli, 53 m² alapterületű összkomfortos öröklakását. A szerződés megkötésekor az I.r. alperes Kft. 159.000 forint kauciót adott a felperesnek és a szerződés 16. pontja értelmében vállalta, hogy „a bérleti szerződésnek bármely fél részéről történő felmondása esetén annak lejártának időpontjáig” a lakást a tulajdonát képező ingóságaival együtt elhagyja, az eredeti állapotot helyreállítja és a lakást kulcsaival együtt, leltár szerint a bérbeadónak visszaadja. A szerződést az I.r. alperes nevében a II.r. alperes írta alá. A szerződés 17. pontja szerint a Kft. önálló ügyvezetésre jogosult tagjai személyükben is felelősek a bérleti szerződésben rögzítettek teljesüléséért. A szerződés záradékában a szerződő felek megegyezően rögzítették a bérlet kifogástalan és magas szintű műszaki állapotát, illetőleg azokat a felújítási munkálatokat, amelyek a lakásban elvégzésre kerültek.

Az I.r. alperes a bérleti szerződést 2001. november 28. napján felmondta, a lakásban ezt követően helyreállítási, javítási munkálatokat nem végzett, erre a célra felajánlotta a kauciót, majd 2002. február 28-án a lakást elhagyta, annak kulcsait visszaadta.

A felperesnek a lakás eredeti állapotba történő helyreállításához szükséges munkálatok ellenértékének megfizetése, valamint a 2002. március 1. napjától járó havi 73.587 forint bérleti díj megfizetése

íránti keresetének részben helyt adó elsőfokú ítéletet (5.P.51.528/2002/44.) a peres felek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság a 42.Pfv.632.091/2004/9. számú végzésével a fellebbezés korlátaira tekintet nélkül hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

Az újabb eljárásban a felperes a keresetét annyiban módosította, hogy vitatta az ingatlan visszaadásának tényét, ebből következően arra hivatkozott, hogy az I.r. alperes jogcím nélküli használó, az Lt. 20. §-a értelmében használati díj fizetésére köteles. Másodlagosan elmaradt haszon címén is fenntartotta a követelését és a hatályon kívül helyezett elsőfokú ítéletben megállapított összegben kérte az I.r. alperes marasztalását. Követelését csökkentette az inkasszó útján behajtott 10.512 forinttal. Előadta a per során, hogy időközben a lakás felújítása megtörtént. Keresetét kiterjesztette az I.r. alperes ügyvezetőjére, mint magánszemélyre arra hivatkozással, hogy a szerződésben foglaltak teljesítéséért személyesen is felelősséget vállalt.

Az I. és a II.r. alperesek a kereset elutasítását kérték a 159.000 forint kauciót meghaladó részében.

Az elsőfokú bíróság részítéletben kötelezte az I.r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 264.229 forintot és ennek a 2002. március 1-től járó törvényes mértékű kamatát, ezt meghaladóan pedig a keresetet elutasította. Részítéletének indokolásában megállapította, hogy a felperes és az I.r. alperes között helyiségbérleti szerződés jött létre, amely 2002. február 28-án megszűnt és a lakás visszaadása megtörtént, így a felmondási idő lejártát követően a felperes használati díjra nem tarthat igényt. A felperes a nem szerződésszerű teljesítésből eredő kárainak megtérítését követelheti [Ptk. 318. § (1) bekezdés]. A perbeli lakás felújítása egy hónap alatt elvégezhető lett volna, ezért elmaradt haszonként egyhavi bérleti díjnak megfelelő 73.587 forint megfizetésére tarthat igényt. A kiegészített igazságügyi műszaki szakértői vélemény alapján az elsőfokú bíróság azt állapította meg, hogy a lakás felújítási költsége 360.154 forint, így a felperes követelése 433.741 forint erejéig alapos. Ebből az összegből azonban le kell vonni az I.r. alperes bankszámlájáról behajtott 10.512 forintot, valamint az 159.000 forint kauciót és ennek megfelelően kötelezte az elsőfokú bíróság az I.r. alperest 264.229 forint és késedelmi kamata megfizetésére.

A II.r. alperessel szemben előterjesztett kereset tekintetében az elsőfokú bíróság a részítélet indokolásában megállapította, hogy a bérleti szerződés 17. pontja alapján a kezesi felelősséget megállapítani nem lehet, mert hiányzik a másik ügyvezető, valamint a II.r. alperes, mint magánszemély aláírása és a kötelezettségvállalás tartalma sem volt megállapítható, így a Ptk.

272. § (1) és (2) bekezdése, 273. §-ának (1) és (2) bekezdése, valamint a 274. §-ának (1) és (2) bekezdése alapján a II.r. alperes nem volt marasztalható. Az elsőfokú részítéletben a bíróság úgy rendelkezett, hogy a felek a költségeiket maguk viselik és kötelezte az I.r. alperest és a felperest a le nem rótt eljárási illeték megtérítésére, a szakértői díjról és egyéb költségekről azonban azért nem döntött, mert az ezekről rendelkező végzés még nem emelkedett jogerőre, emiatt részítéletet hozott.

A felperes és az I.r. alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az ítéletével az elsőfokú bíróság részítéletét ítéletnek tekintve a per főtárgya tekintetében helybenhagyta és rendelkezett a perköltség viseléséről. Megállapította, hogy részítélet hozatalának a perköltségre kiterjedő döntés elhalasztásával nem volt helye. A másodfokú bíróság a felek fellebbezését alaptalannak tartotta és megállapította, hogy az elsőfokú bíróság helyesen: ítélete mind a lakásnak a bérbeadó - illetőleg családtagja - számára történő visszaadása, mind pedig a bérlőt a szerződés alapján terhelő helyreállítási munkák tekintetében helytálló.

A felperes a felülvizsgálati kérelmében kérte, hogy a Legfelsőbb Bíróság a Fővárosi Bíróság által hozott jogerős ítéletnek a keresetet elutasító részét a Pesti Központi Kerületi Bíróság 9.P.51.648/2005/50. számú ítéletére, valamint a Fővárosi Bíróság 42.P.638.402/2006/8-I. számú szakértői díjat megállapító jogerős végzésére és a Pesti Központi Kerületi Bíróság 9.P.51.648/2005/42. számú végzésére kihatóan helyezze hatályon kívül és az elsőfokon eljáró bíróságot utasítsa új eljárásra és új határozatok meghozatalára. Jogi álláspontja szerint a bíróság több anyagi jogi és eljárási jogszabályt megsértve döntött, a bizonyítékokat a Pp. 206. §-ának (1) bekezdése megsértésével értékelve állapította meg a tényállást és egyes kérdésekben a Pp. 213. §-ának (1) bekezdésében írt döntési kötelezettséget megszegte. A felperes kiemelte, hogy a 2001. december 11-i levelére, amelyben felhívta a bérlőt a szerződésből eredő kötelezettségei teljesítésére, az I.r. alperes nem reagált, a Ptk. 277. §-ának (1) bekezdésében és (4)-(5) bekezdésében foglaltakat megsértve a szerződést nem teljesítette. A felek között a bérleti jogviszony alatt az írásbeliség volt használatos, a bérleti szerződés alatt a bérbeadói jogokat a bérbeadó személyesen és kizárólagosan gyakorolta, házastársa, H.M. nem vált szerződéses partnerré. Nem helytálló a jogerős ítéletnek az a megállapítása, hogy az I.r. alperes joggal vélhette azt: a bérbeadó helyett annak férjének is teljesíthet a bérlemény visszaadásával. Jogalap nélkül alapította a bíróság a jogerős ítéletet e körben a Csjt. 30. §-ának (2) bekezdésére. Nem valós az az állítás sem, hogy a felperes előre kétségbe vonta a helyreállítási munkálatok kapcsán a minőségi munkavégzést. A felperes szerint a bérleti szerződés alapján a helyreállítási munkálatok elvégzése nem történt meg, és a jogerős ítélet tévesen

tartalmazza azt, hogy azok elvégzésére a felperesnek egy hónapon belül lehetősége lett volna. A bérbeadó a kárenyhítési kötelezettségének a tőle elvárható módon és körben eleget tett. Az I.r. alperes a szerződésszegő magatartásával okozott kárt köteles megtéríteni. Az időmúlás tekintetében a felperes kiemelte, hogy a bíróság határozott bizonyítási indítvány nélkül rendelt el szakértői bizonyítást, amely a per elhúzóására vezetett. L.Gy. igazságügyi szakértő pedig a kirendelő végzésben megjelölt feladatát önhatalmúlag felülbírálta és „önjáró” magatartásával többletköltséget is okozott. E körben a felperes utalt arra, hogy az elsőfokú bíróságnak a 2006. április 24-én kelt szakértői díjmegállapító végzése ellen benyújtott fellebbezést a másodfokon eljáró bíróság érdemben nem vizsgálta és a 42.Pf.638.402/2006/8-I. számú jogerős végzésben a vonatkozó és hatályos jogi szabályozástól eltérően értékelte a szakértői díj igényt. A felperes utalt továbbá arra, hogy a jogerős ítélet tévesen hivatkozik a Lt. 17. §-ának (1) bekezdésére, mert a törvény 36. §-ának (1) bekezdése alapján, illetőleg a 37. §-ának (1) bekezdése alapján a bérbeadó és a bérlő megállapodása szerint kell elbírálni a lakás visszaadásával kapcsolatos kötelezettségeket. A korábban hozott hatályon kívül helyező végzés indokolásában a másodfokú bíróság megállapította, hogy a felek között helyiség bérleti jogviszony jött létre és az újabb eljárásban ennek megfelelően kell elbírálni a kereseti kérelmet, ezt azonban az elsőfokú bíróság elmulasztotta.

A felülvizsgálati kérelem szerint a bíróság jogalap nélkül és okszerűtlen mérlegeléssel utasította el a fürdőszoba és a spájz ablakainak, az udvari körfolyosói bejárati ajtóra és ablakokra szerelt védőrácsoknak, valamint a szobai ablakokon lévő redőnyöknek az újra festésére vonatkozó kereseti kérelmet. Nem döntött a függönyök és szőnyegek tisztítási költségének megfizetése iránti keresetről, elmaradt a döntés érdemben a csillárral kapcsolatos kereseti kérelemről is. Ugyancsak nem döntött a bíróság a bérlemény bejárati ajtajának kiszertelt zárszerkezete visszaépítése tárgyában sem. A felperes vitatta a pertárgy értékének megállapítását is; állítása szerint sem az újabb eljárásban, sem a megelőző eljárásban nem jelölte meg konkrétan a pertárgy értékét, így azt sem, hogy 2002. március 1-től 2005. október 1-ig terjedő időre kérne használati díjat, mint elmaradt hasznót vagy kártérítést, ebből következően nem helytálló a felperes terhére megállapított illetékfizetési kötelezettség. A felperes szerint alaptalanul utasította el a bíróság a keresetet a II.r. alperessel szemben, aki nemcsak mint ügyvezető, hanem mint magánszemély is ellátta kézjeggyével a szerződést. A kezesi szerződés nem kötelező alakszerűséghez kötött jogügylet és amennyiben a bíróság nem kezességként értékeli a felelősségvállalást, akkor azt a Ptk-ban nem nevesített szerződésként kellett volna elbírálnia, figyelembe véve azt is, hogy a II.r. alperes társtulajdonosa az I.r. alperes Kft-nek.

Az I.r. alperes felülvizsgálati ellenkérelme tartalmát tekintve a jogerős ítélet hatályban tartására irányul.

A Legfelsőbb Bíróság mindenekelőtt azt emeli ki, hogy a Pp. 270. §-ának (2) bekezdése és 275. §-ának (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati eljárásban azt vizsgálja, hogy a jogerős ítélet a keresetet elutasító részében a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okokból jogszabálysértő-e; a felülvizsgálat az elsőfokú bíróságnak a korábbi ítéletére és az azt hatályon kívül helyező másodfokú végzésre, valamint az újabb eljárásban hozott szakértői díjmegállapító végzésekre nem terjed ki.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A bíróságnak a jogerős ítéletben a Pp. 213. §-ának (1) bekezdése alapján a felperesnek az újabb eljárásban pontosított keresetét kellett elbírálnia. A felperes 2005. október 18-i keresete a bérleti díjjal azonos összegű használati díj követelést tartalmazza. A felperes a fellebbezésében az elsőfokú ítélet „teljes körű felülvizsgálatát” és a keresetének helyt adó döntés meghozatalát kérte. Ebből következően a bíróság a pertárgy értékénél helyesen vette figyelembe a használati díj követelést annak ellenére, hogy annak teljes összegét a felperes számszerűen nem határozta meg. A felperes a kérelmében a lakás teljes falfelületének festési, a teljes nyílászáró felület mázolási, a teljes parketta felület csiszolási és lakkozási munkáinak költségét, valamint a lakásban feltárt további sérülések kijavítási költségét is igényelte a korábbi elsőfokú ítéletben megjelölt összegben (412.358 forint). Az igazságügyi szakértői bizonyítás is ezeket a helyreállítási, javítási munkálatokat érintette. A jogerős ítélet a Pp. 213. §-ának (1) bekezdését nem sértette, amikor kizárólag az újabb eljárásban fenntartott, illetőleg előterjesztett igényekről döntött.

A bíróság a korábbi elsőfokú ítéletet hatályon kívül helyező másodfokú végzés indokolásában megállapította, hogy a felek között helyiség bérleti jogviszony jött létre. Az újabb eljárásban a bíróság a végzés indokolásába foglalt előírásoknak eleget téve vizsgálta, hogy a bérleti szerződés megszűnése után a bérlemény visszaadása megtörtént-e, illetőleg a bérlőnek van-e a kártérítésre alapot adó szerződésszegő magatartása. E körben a bíróság széleskörű bizonyítást folytatott le, a bizonyítékokat jogszabálysértés nélkül, a Pp. 206. §-ának (1) bekezdése szerint mérlegelve a tényállást megalapozottan állapította meg.

Nem vitás tény, hogy a bérbeadó a felperes volt és a bérleti szerződés az I.r. alperes felmondása folytán megszűnt, ebből következően a bérlő köteles volt a bérlemény visszaadására. A bíróság megalapozottan állapította meg, hogy a lakás visszaadása

2002. február 28-án megtörtént. E körben a felperes férjének közreműködését a bíróság a jogerős ítéletben helyesen értékelte és a visszaadás tényét a felperes személyes nyilatkozata is alátámasztja. A 2006. február 17-i tárgyaláson (16. jegyzőkönyv) tett személyes meghallgatása alapján egyértelműen megállapítható, hogy a lakást a férje segítségével nézhette meg a bérlő, a bérleti szerződés megkötése érdekében is vele vette fel a kapcsolatot a II.r. alperes és a felperes házastársa a bérleti díjak átadásánál is jelen volt. A felperes úgy nyilatkozott a lakás visszaadásával kapcsolatban, hogy „amikor a párom elment a lakás átadására, akkor a M. Úr nem a páromnak adta át a kulcsot, hanem ott hagyta az asztalon azzal, hogy ő felmondottnak tekinti a bérleti szerződést”. Mindebből következően jogszabálysértés nélkül, megalapozottan jutott a bíróság arra a következtetésre, hogy az I.r. alperes joggal úgy vélhette, hogy a lakás kulcsait a felperest képviselő házastársának is átadhatja. A lakás visszaadásának tényétől eltérő kérdés az, hogy e körben van-e a bérlőnek kártérítésre alapot adó szerződésszegése, mert az átadás körülményei tekintetében nem a szerződésnek megfelelően járt el. Az Lt. 37. §-ának (1) bekezdése értelmében a helyiség átadásával, rendeltetésszerű használatával, karbantartásával, felújításával, továbbá a szerződés megszűnésekor a helyiség visszaadásával kapcsolatban a bérbeadó és a bérlő jogaira és kötelezettségeire a felek megállapodása az irányadó. A szerződő felek a szerződés 16. pontjában úgy rendelkeztek, hogy a bérlő köteles az eredeti állapotot helyreállítani. A jogerős ítélet indokolásában a bíróság helyesen jutott arra a következtetésre, hogy az eredeti állapot nem jelentheti a lakás teljes körű felújítását. Az e körben kifejtettekkel a Legfelsőbb Bíróság egyetért. A lakás teljes körű felújítása a szerződés tartalmából nem vezethető le és a közel hároméves bérleti időtartam ezt nem is teszi indokolttá. A bíróság ennek megfelelően vizsgálta a bérelt lakás átadáskori és visszaadáskori műszaki állapotát, az elvégzendő felújítási jellegű és javítási munkák költségeit, amelyek megfizetésére a szerződésszegő magatartása folytán az I.r. alperes a Ptk. 318. §-ának (1) bekezdése és 339. §-ának (1) bekezdése alapján köteles. A műszaki állapot felmérése és a szükséges javítási költségek meghatározása érdekében a szakértői bizonyítás szükséges volt. A bíróság a felperes észrevételeire figyelemmel az igazságügyi szakértő szakvéleményét kiegészítette és a szükséges és indokolt javítási költséget az aggálytalan igazságügyi szakértői vélemény alapján helyesen állapította meg. Figyelemmel a felperesnél lévő kaució összegére, valamint az elvégzendő munkák jellegére, helytállóan foglalt állást a bíróság abban a kérdésben is, hogy a munkák egy hónapon belül elvégezhetőek lettek volna, ezért egyhavi bérleti díjnak megfelelő elmaradt haszon megfizetésére kötelezhető az I.r. alperes, az ezt meghaladó keresete a felperesnek azonban alaptalan. Maga a felperes nyilatkozta a 2006. február 17-i tárgyaláson, hogy 2002. február 28-án, a kulcs átadásakor az I.r. alperes képviselőjében eljárta

II.r. alperes azt mondta, hogy abból a kaucióból, amit adott, festessék ki a lakást. Ebből következően ebben az időpontban a felperesnek már tudnia kellett azt, hogy a bérlő ezen felül további költség megfizetését nem vállalja, és javítási munkákat sem végez.

A felperes alaptalanul kifogásolja a fürdőszoba és a spájzablakok, az egyes védőrácsok, redőnyök újrafestésével, valamint a csillárral kapcsolatos igény részbeni elutasítását. E körben a jogerős ítélet a kiegészített igazságügyi szakértői véleményen alapul, amely részletesen kitér arra, hogy az igényelt munkálatok elvégzése milyen mértékben szükséges, a bizonyítékok felülmérlegelésére pedig megalapozatlanság hiányában a felülvizsgálati eljárásban nincs lehetőség.

A felperes tévesen kifogásolja, hogy a jogerős ítélet a II.r. alperessel szemben előterjesztett keresetet elutasította. E körben a jogerős ítélet indokolásában foglaltak a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályi rendelkezéseket nem sértik.

A kifejtettekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 274. §-ának (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül hozott határozatával a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta. Az I.r. alperesnek megítélhető perköltsége nem merült fel, a felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték viseléséről szóló rendelkezés a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdésén alapul.

Budapest, 2008. március 27.

Dr. Havasi Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Udvary Katalin s.k. előadó bíró, Dr. Besenyeiné dr. Varga Katalin s.k. bíró