

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla az Ivanovits és Kiss Ügyvédi Iroda tagjaként eljáró dr. Kiss Gábor Sándor ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a Takács és Társai Ügyvédi Iroda tagjaként eljáró dr. Némethy Éva ügyvéd által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen felmondás érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében - amely perbe a dr. Galambos Károly jogtanácsos által képviselt felperesi beavatkozó (beavatkozó címe) a felperes pernyertessége érdekében beavatkozott - a Fővárosi Bíróság 2008. április 28. napján kelt 16.G.75.836/2000/105. számú ítélete ellen a felperes részéről 106. sorszám alatt, az alperes részéről 107. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

részítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, és a könyvkészlet leértékelése miatt kártérítés iránt előterjesztett keresetet elutasítja.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének az egyszeri használatbavételi díj megtérítése és a nem vagyoni kártérítés iránti keresetet elutasító, valamint az alperes 2004. október 25-ei felmondása érvényességét megállapító rendelkezéseit helybenhagyja.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének a felperesi beruházások megtérítése iránti keresetére, valamint a bérleti és használati díj megfizetésére, továbbá a földszinti és emeleti helyiségek birtokbaadására irányuló viszontkeresetre vonatkozó rendelkezéseit hatályon kívül helyezi, és az elsőfokú bíróságot ebben a keretben újabb tárgyalásra és újabb határozat hozatalára utasítja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg - 15 napon belül - az alperesnek 150.000 (Egyszázötvenezer) forint együttes első- és másodfokú részperköltséget.

A Fővárosi Ítéltábla a felperes és az alperes - hatályon kívül helyezett rendelkezésekkel kapcsolatos - fellebbezési eljárási költségét 200.000-200.000 (Kettőszázezer-Kettőszázezer) forintban állapítja meg azzal, hogy annak viseléséről az elsőfokú bíróság határoz.

Ez ellen a részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az alperes az 1993. január 5-én kelt együttműködési szerződéssel a tulajdonában álló ... szám alatti ingatlan 262 m² alapterületű, földszint és első emeleti helyiségeit ingyenesen határozatlan idejű használatra a felperesnek átengedte. A megállapodás azt célozta, hogy a felperes nonprofit elvek szerint működő exkluzív kulturális központ és kávézó elhelyezésére alkalmas helyiségekkel rendelkezzen. Az ingyenes használat átengedésére tekintettel a felperes vállalta, hogy előnyben részesíti az értékteremtést célul kitűző kiadókat és intézményeket, terjeszti a fővárossal kapcsolatos kiadványokat és a felperes kiadványait, közönségtalálkozókat szervez és ennek érdekében a helyiségcsoportot saját költségén a megjelölt tevékenység gyakorlására alkalmassá teszi, átalakítja és berendezi. A megállapodás szerint a helyiségcsoportban csak kultúrát szolgáló és megjelölt tevékenység folytatható, ennek megszegése a szerződés azonnali hatályú felmondását vonhatja maga után. Azonnali hatályú felmondási ok az is, ha a felperes a megjelölt határidőre a könyvelés kialakításához szükséges pénzeszközöket bankgaranciaként nem igazolja. A megállapodás 7. pontja szerint, amennyiben az ingatlant kisajátítják, a tulajdonos a kisajátítási kártalanításból a felperes értéknövelő beruházásait megtéríti.

Az együttműködési megállapodásban szereplő helyiségek bővítése céljából 1993. január 18-án a ... Önkormányzat Igazgatási Osztálya az ezen helyiségcsoport alatti, a kerületi önkormányzat tulajdonában álló 251 + 140 m² alapterületű pincehelyiséget utalta ki a felperes számára, 1.173.000 forint összegű használati díj előírása mellett. A felperes a pincehelyiségre a ... IKV-val „nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződése” megnevezésű megállapodást kötött. A kerületi önkormányzat a ... Tulajdonosi Bizottság hozzájárulásával és a ... IKV tulajdonosi hozzájárulása alapján 1993. december 6-án építési engedélyt adott a földszinti üzlethelyiség, az első emeleti irodák, a pincehelyiség és az utcai portál átalakítására. Az építkezés során a felperes a földszinti és a pincehelyiségeket belső lépcső kialakításával egybenyitotta.

A ... Vagyonátadó Bizottság 1996. szeptember 20-án kelt határozatával, figyelemmel arra, hogy az időközben elkészült alapító okirat adatai szerint a két önkormányzat közötti tulajdoni hányadok nem felelnek meg a bérleti szerződés alapján meghatározott használati arányoknak, korábbi határozatait visszavonta, és a felperes használatában lévő épületrészeket az alperes tulajdonába adta. A peres felek az együttműködési megállapodást és a bérleti szerződést nem módosították.

A felperes az általa kialakított könyvesházban a szerződés szerinti tevékenységet folytatta, bérleti vagy használati díjat nem fizetett. 1997. év elején felmerült, hogy az alperes más módon hasznosítaná a perbeli helyiségeket, ezért a felek között

tárgyalások kezdődtek a helyiségek kiürítése és az azzal kapcsolatos elszámolás körében.

A felperes által használt helyiségek használatáról 1997. március 4-én készült emlékeztetőben a felek rögzítették, hogy a korábbi szóbeli tájékoztatásoknak megfelelően az alperes előzetes ajánlattételi felhívást tett közzé a felperesi használatban lévő helyiségek hasznosítására, és ezért szükségessé válik a felperes használati jogának és a helyiségekben végzett - igazságügyi szakértő által kimunkált - 36.000.000 forint értékű beruházásnak az alperes által nyújtott 6.000.000 forint támogatással csökkentett 30.000.000 forintos megváltása, elsősorban ingatlan tulajdonjogának átadásával. Az emlékeztető szerint a felperes kérte, hogy az önkormányzat mielőbb döntsön a megváltásról, és arról tájékoztatta az alperest, hogy a helyiség átadásának megkönnyítése céljából a közeljövőben megkezdje a könyvkészlet kiárusítását.

Az alperes az együttműködési megállapodást 1997. augusztus 26-án szeptember 30-ai hatállyal felmondta. A felperes a felmondást nem fogadta el, kártalanításra tartott igényt. 1999. szeptember 10-én az alperes vállalkozási és vagyonkezelési ügyosztálya mondta fel a felmondás szerint a felperes által jogcím nélkül használt pincei helyiségcsoportra vonatkozó szerződést 1999. szeptember 30-ai hatállyal. A felperes 2001. július 5-ei levelében a pincészent kiürítését és az alperes birtokába adását felajánlotta, ezt azonban az alperes a földszint és a pincészent műszaki összefüggésére hivatkozva nem fogadta el. A felperes a perbeli helyiségekben tevékenységet évek óta nem folytat, a helyiségek műszaki állapota folyamatosan romlik. A pincei helyiségeket végül az alperes, az eredeti műszaki állapot felperes általi helyreállítása után 2004. november 24-én vette birtokba.

Az elsőfokú bíróság 6.G.75.836/2000/40. számú rész- és közbenső ítéletével megállapította, hogy az 1993. január 5-én kelt szerződés hatálya alá tartozó helyiségekre vonatkozó 1997. augusztus 26-án kelt és szeptember 30-ára szóló alperesi felmondás érvényes, míg az 1999. szeptember 10-i keltű és szeptember 30-ára vonatkozó bérleti szerződés felmondása érvénytelen. Megállapította ugyanakkor, hogy a felek között az 1993. február 1-jei szerződés alapján fennálló bérleti jogviszony 2001. július 5-én megszűnt. Kötelezte az alperest az érintett helyiségek átvételére, a felperest pedig azok átadására 15 napos határidő mellett azzal, hogy az átadás-átvétel alkalmával fennálló állapotot a felek jegyzőkönyvben, leltárban rögzítsék, és szükség esetén filmfelvételt is készítsenek. A felperes fellebbezése folytán eljáró Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.20.156/2004/3. számú részítéletével az elsőfokú bíróság rész- és közbenső ítéletét részítéletnek tekintette; fellebbezett rendelkezését megváltoztatta, és megállapította, hogy az 1993. január 5-ei együttműködési megállapodás 1997. augusztus 26-án kelt és szeptember 30-ára szóló alperesi felmondása érvénytelen.

A jogerős részítélet kézhezvétele után 2004. október 25-én az alperes az együttműködési szerződést 2005. október 31. napjára felmondta. A felmondást a felperes perbeli jogi képviselője 2004. október 28-án átvette, azonban a 2005.

október 26-án kelt, a helyiségek birtokbaadását kérő alperesi levélre válaszul 2005. december 10-én arról tájékoztatta az alperest, hogy a helyiségeket nem bocsátja alperesi birtokba.

A felperes végleges keresetében az alperest kártérítés, illetve jogalap nélküli gazdagodás címén a felperesi beruházások megtérítéseként 36.376.031 forint megfizetésére kérte kötelezni, melyből 14.848.957 forint után 2001. július 5-étől, 21.524.074 forint után pedig 1997. október 1-jétől kérte a törvényes mértékű késedelmi kamatokat. Kérte továbbá 1.173.000 forint összegű használatbavételi díj és annak kamatai, valamint a könyvkészlet leértékelése miatt kieső 5.209.360 forint összegű bevételének megtérítését kamatokkal együtt a Ptk. 6. §-a alapján biztatási kár címén, továbbá 5.000.000 forint nem vagyoni kártérítés megfizetését.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Állította, hogy az értéknövelő beruházások a szerződések alapján a felperest terhelték. A használatbavételi díj megfizetését a felperes nem igazolta. A könyvkészlet kiárusításából eredő kárigényt illetően, az alperes arra hivatkozott, hogy a felek között szerződéses viszony állt fenn, így a biztatási kárról szóló törvényi rendelkezések nem alkalmazhatók. A nem vagyoni kárigényt azért tartotta megalapozatlannak, mert nem az alperes jogellenes magatartása vezetett a felperesi működés ellehetetlenüléséhez. Viszontkeresettel élt, amelyben a 2004. október 25-ei felmondás érvényességének megállapítását, és annak alapján a földszinti és emeleti helyiségek alperesi birtokba bocsátását, továbbá a pincehelyiségre vonatkozóan 1996. október 1-jétől 2001. június 30-áig 14.036.118 forint + áfa összegű bérleti díj és kamatai, valamint 2001. július 1-jétől 2004. november 30-áig 8.529.718 forint + áfa összegű használati díj és kamatai megfizetését kérte.

A földszinti és emeleti helyiségek használatáért 2005. november 1-jétől 2006. október 31-éig 8.786.904 forint + áfa összegű használati díj, míg a helyiségek birtokbaadásáig havonta 232.242 forint + áfa összegű használati díj megfizetését kérte.

A felperes a viszontkereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 5.063.250 forintot és annak kamatait, míg az ezt meghaladó keresetet elutasította. Megállapította, hogy az alperes 2004. október 25-én kelt felmondása érvényes és kötelezte a felperest, hogy a ... szám alatti ingatlanban lévő, földszinti és emeleti helyiségeket rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban bocsássa az alperes birtokába. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 16.843.341 forintot, és ezen összeg után a törvényes mértékű kamatokat, az ezt meghaladó viszontkeresetet pedig elutasította. A perköltségekről akként rendelkezett, hogy mindegyik fél a saját költségeinek viselésére köteles, míg a 900.000 forint összegű kereseti és az ugyanilyen összegű viszontkereseti illetéket az állam viseli.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása szerint sem jogszabályi, sem a szerződésben foglalt kizáró oka nem volt annak, hogy az alperes 2004. január 1-je után az együttműködési megállapodást felmondja, így a 2004. október 25-i felmondás, amely a felmondási időt az 1993. évi LXXVIII. törvény (Lakástv.) rendelkezéseivel összhangban egy évben határozta meg, érvényes, azaz a szerződés 2005. október 31-ével megszűnt, amelynek következtében a felperes a földszinti és emeleti helyiségeket köteles visszaadni az alperesnek. Úgy foglalt állást: mivel a felperes a megállapodás alapján a helyiségeket ingyenesen használhatta, a szerződés megszűnéséig bérleti díj fizetésére, és ugyanezen okból a szerződés megszűnése után használati díj fizetésére nem kötelezhető. Kifejtette: a földszinti és emeleti helyiségek saját költségen történő átalakítása a felperesnek nemcsak joga, hanem szerződésben foglalt kötelezettsége is volt, a beruházások megtérítésére a szerződés szerint csak az ingatlan kisajátítása esetén tarthatott volna igényt, így az értéknövelő beruházásainak megtérítését nem igényelheti.

A pincére vonatkozó bérleti szerződés alapján a felperest 1996. október 1-jétől bérleti díj fizetési kötelezettség terhelte. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint azonban az alperes jogosulti késedelembe esett, amikor a felperes által 2001. július 5-én felajánlott teljesítést nem fogadta el, és a pincehelyiségeket nem vette birtokba. Mivel a jogosulti késedelem a felperes kötelezett késedelmét kizárja, az alperest csak 1996. október 1-jétől 2001. július 5-éig terjedően illeti meg a bérleti díj. Az elsőfokú bíróság a ... és ... szakértők közös szakvéleményében foglalt bérleti díjtételeket elfogadva megállapította, hogy az alperest 22.451.330 forint bérleti díj illetné meg, az alperes azonban erre az időszakra csak 14.036.118 forint + áfa összegű követelést érvényesített, ezért a bíróság is ezen összeg megfizetésére kötelezte a felperest a törvényes mértékű kamatokkal együtt.

Az elsőfokú bíróság úgy foglalt állást, hogy a felperes a pincére vonatkozó beruházásainak elszámolását sem igényelheti, mivel nem volt olyan megállapodás a felek között, amelyben az alperes az értéknövelő beruházások megtérítésére vállalt volna kötelezettséget.

Ítéletének indokolása szerint a használatbavételi díj az alperestől azért nem követelhető, mert a használatbavételi díjat a felperes a kerületi önkormányzatnak fizette meg, illetőleg a pincehelyiség bérleti jogát a felperes megszerezte, azaz a szolgáltatásáért ellenszolgáltatást kapott.

A nem vagyoni kárigényt illetően az elsőfokú bíróság rámutatott, hogy az alperes a felmondás jogának gyakorlásával jogellenes magatartást nem tanúsított, jogellenes magatartás hiányában pedig az alperes kártérítés megfizetésére nem kötelezhető.

Álláspontja szerint az 1997. március 4-ei emlékeztető tartalmából a felperes alappal következtethetett arra, hogy a helyiségek kiürítésével az alperes a felperesi beruházásokat 30.000.000 forint összegben megváltja, és ezen alperesi magatartás a felperest önhibáján kívül indította arra, hogy az átadás-átvétel megkönnyítése

érdekében a könyvkészletét leértékelje, kiárusítsa, ezért az elmaradt haszon címén előterjesztett kárigénye megalapozott. A kártérítés mértékét az elsőfokú bíróság ... igazságügyi szakértő aggálytalannak tekintett szakvéleményét elfogadva állapította meg.

Az ítélet ellen a felperes és az alperes is fellebbezéssel élt. A felperes fellebbezésében a keresetnek részben helyt adó rendelkezések kivételével az elsőfokú ítélet megváltoztatását, és a keresetnek teljes egészében helyt adó döntés hozatalát kérte. Kérte továbbá a viszontkereset elutasítását, és az alperes költségviselésre kötelezését. Azzal érvelt, hogy az együttműködési megállapodás felmondásának lehetősége a Lakástv. rendelkezései alapján továbbra sem állt fenn, a megállapodás létrejöttkor ugyanis még a tanácsi helyiséggazdálkodás szabályai voltak hatályban, amelyek a bérlő felróható magatartása hiányában nem tették lehetővé a szerződések megszüntetését. Az együttműködési megállapodással a felek hosszú távú együttműködésre szerződtek, a felperes a megállapodás felmondhatósága esetén nem vállalkozott volna 36.000.000 forint értékű felújításra és átépítésre, hiszen 10 év alatt üzleti alapon sem térült volna meg ez a beruházás. A felek szándéka határozatlan idejű, kizárólag szerződésszegés esetén felmondható helyiséghasználat biztosítására irányult. A szerződés vegyes jellege ugyancsak megkérdőjelezi a Lakástv. 77. § (1) bekezdésének alkalmazhatóságát, nem beszélve arról, hogy az érintett helyiségcsoport a Lakástv. hatálybalépésekor nem állt az alperes tulajdonában, ezért az alperes a Lakástv. 77. §-ában foglalt felmondási lehetőséggel sem élhetett. Mindezekben túl téves az elsőfokú bíróság megállapítása, hogy a 2004. október 25-i alperesi felmondás október 28-án a felpereshez megérkezett, és ennél fogva az hatályosult, mert az alperes a felmondást a felperes perbeli jogi képviselője részére kézbesítette, aki ugyan a per vitelére és egyezségi tárgyalások előkészítésére fel volt hatalmazva, de felmondás átvételére nem. Hatályos felmondás hiányában a felperes továbbra is jogszerű használója a helyiségcsoportnak.

Álláspontja szerint a pinceszinti helyiségre vonatkozó bérleti díj igényt az alperes csak tulajdonjoga megszerzésének időpontját, 1997. október 2-át követő időszakra érvényesíthetne. Változatlanul hivatkozott arra, hogy a pinceszinti helyiségrész vonatkozásában megállapított díjtételek eltúlzottak, a szakértők által meghatározott bérleti díj irreális, ilyen körülmények között az elsőfokú bíróságnak ellenőrző szakértőt kellett volna kirendelnie.

Az alperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatásával a kereset elutasítását, és a viszontkeresetnek helyt adó döntés hozatalát kérte. A pincehelyiségeket illetően rámutatott, hogy ezen helyiségek birtokbaadására a felperest a bíróság 40. sorszámú rész- és közbenső ítélete kötelezte, és csak ezt követően került sor arra, hogy a felperes a 2004. november 24-én felvett jegyzőkönyv szerint úgy bocsátotta alperesi birtokba a pincehelyiséget, hogy azt előzetesen saját költségén műszakilag is újra különválasztotta. Mindebből következik, hogy a felperes a birtokbaadást 2001. július 5-én nem szerződésszerűen ajánlotta fel, a szerződésszerű teljesítés már az ítéleti

kötelezésen alapult, és ezt a birtokbabocsátást az alperes el is fogadta. Mindezek alapján az alperes jogosulti késedelme nem állapítható meg, és az alperest a birtokbaadásig érvényesített 8.529.718 forint + áfa összegű használati díj megilleti.

Érvelése szerint a földszinti és emeleti helyiségek tekintetében nem helytálló az az ítéleti megállapítás, hogy a jogcím nélküli használat idejére a felperes azért nem köteles használati díjat fizetni, mert a szerződéses használat is ingyenes volt. A Lakástv. 20. § (1) bekezdése szerint a jogcím nélküli használó a jogcím nélkülivé válás időpontjától akkor is köteles lakáshasználati díjat fizetni, ha megelőzően bérleti díj fizetési kötelezettsége nem állt fenn. Álláspontja szerint ez a törvényi rendelkezés a per tárgyát képező helyiségek esetében is alkalmazandó, különös tekintettel arra, hogy az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az alperes jogszerűen mondta fel az együttműködési szerződést 2005. október 31. napjára. Hangsúlyozta, hogy a használati díjigény jogalapját a felperes külön nem, csupán annakösszepszerűségét vitatta.

Kifejtette, hogy az elmaradt haszon körében a felek közötti szerződéses viszonyra tekintettel a Ptk. 6. §-ának a rendelkezései nem alkalmazhatók. Az 1997. március 4-ei emlékeztetőben a felek éppen arra kerestek megoldást, hogy a felperesi alapítvány működése egy másik ingatlanban fennmaradhasson, így nem valós a felperes azon hivatkozása, hogy a készlet kiárúsítása a helyiség átadásának megkönnyítése érdekében történt. A biztatási kárösszepszerűségét illetően változatlanul kifogásolta a szakvéleményt, mivel az nem tartalmaz adatot arra, hogy az értékesítés mikor történt, hány darabos volt a készlet, mi volt annak teljes értéke, mekkora volt a raktárkészlet, és ezek az adatok egyéb bizonyítékokból sem ismerhetők meg; a szakvélemény feltételezett, és a felperes által nem igazolt adatokon alapul. Utalt arra, hogy a szakértő kirendelésével és a szakértő által alkalmazott vizsgálati módszerrel kapcsolatban az eljárás szabálytalansága miatti kifogását az elsőfokú bíróság nem bírálta el.

A peres felek fellebbezéseik részben alaposak.

Az elsőfokú bíróság a tényállást a szükséges mértékben feltárta, ám az abból levont jogi következtetéseivel a Fővárosi Ítéltábla csak részben értett egyet.

A felperesi fellebbezésben foglaltakra figyelemmel mutat rá a Fővárosi Ítéltábla arra, hogy a Lakástv. hatálybalépésekor az együttműködési szerződés tárgyát képező helyiségek önkormányzati tulajdonban álltak, azaz a rájuk vonatkozó együttműködési szerződés a Lakástv. rendelkezése alapján felmondhatóvá vált. A felperes fellebbezésében hivatkozott 1996. szeptember 20-án kelt VÁB határozat indokolásából megállapíthatóan a határozat a korábbi, 1992. április 30-ai VÁB határozatra utal vissza, amely ugyanezen helyiségeket már akkor az alperes tulajdonába adta, így jöhetett létre a peres felek között az 1993. januári együttműködési szerződés, ahol az alperes tulajdonosként járt el. A VÁB későbbi, 1996. szeptember 20-ai határozata csupán korrigálta a földszint és az emelet tekintetében az előző határozatban foglaltakat, mivel az alperesi és a ...

Önkormányzat közötti tulajdoni hányadok nem feleltek meg a bérleti szerződés alapján meghatározott használati arányoknak. Eszerint az együttműködési szerződésben érintett helyiségek a Lakástv. hatálybalépésekor önkormányzati (alperesi) tulajdonban álltak, azaz a Lakástv. 77. §-ában foglaltak szerint felmondásnak helye van. Az alperes 2004. október 25-i felmondása a törvényi rendelkezéseknek megfelelt, ezért azt az elsőfokú bíróság megalapozottan minősítette érvényesnek. Értelemszerűen nem alkalmazhatók az együttműködési szerződésre a korábbi tanácsi helyiséggazdálkodási szabályok. Az együttműködési szerződés „vegyes”, azaz atipikus jellegére mint a bérleti szerződés szabályai szerinti felmondást kizáró körülményre való felperesi hivatkozást illetően a Fővárosi Ítéltábla utal a 7.Pf.20.156/2004/3. számú részítéletében kifejtettekre, melynek értelmében ez az atipikus szerződés a bérlethez áll közelebb, arra a bérleti szerződésre vonatkozó törvényi rendelkezések alkalmazandók. Az a helyzet, amit a korábbi jogszabályi környezet a helyiségbérlők számára biztosított a szerződés megszüntetése körében, a Lakástv. hatálybalépésével megszűnt. Az új jogszabályi rendelkezés a hatálybalépésekor önkormányzati helyiséget bérlők részére további 10 évig biztosította a meglévő bérleti szerződések fennálltát, cserehelyiség nélküli bérbeadói felmondás esetére. A rendelkezésre álló bizonyítékokból és a szerződés megkötésének időpontjában hatályos jogszabályi rendelkezésekből alappal lehet következtetni arra, hogy a felperes a hosszú távú együttműködés reményében kötötte meg az együttműködési szerződést és végezte el milliós értékű beruházásait a helyiségek szerződésszerű használata érdekében, ennek jogkövetkezményét azonban az ingatlanokra történt ráfordítások elszámolása körében kell levonni.

Helyesen ítélte meg az elsőfokú bíróság a 2004. október 25-ei felmondás hatályosulását is. Az alperesi felmondás a per alatt érkezett a felperes perbeli jogi képviselőjéhez, a jogi képviselő az egyes felmondások érvényességét elbíráló peres eljárásban mindvégig fennállt, a felperes az elsőfokú eljárásban az alperesi felmondás közlését nem kifogásolta, csupán annak érvényességét vitatta. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság helyesen foglalt állást, mikor a 2004. október 25-ei felmondás közlését joghatályosnak fogadta el.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróságnak az egyszeri használatbavételi díj és nem vagyoni kártérítés megfizetésére irányuló keresetet elutasító döntésével minden tekintetben egyetértett.

A könyvkészlet kiárúsítása miatti kárigény tekintetében a per adataiból megállapíthatóan a peres felek között többfordulós tárgyalások zajlottak a helyiségek visszavétele és a felperesi beruházások elszámolása körében, melynek során készült az 1997 márciusi emlékeztető, amelyből az is kitűnik, hogy a felperesi beruházások ellentételezéseként az alperes ingatlan tulajdonjogának juttatását tervezte. A tanúvallomások szerint a cserehelyiségben nem lett volna realitása a könyvkészlet elhelyezésének, és a felperes a könyvek értékesítésével az önkormányzat „inspirációját igazolta vissza” (... tanúvallomása). Ilyen körülmények között a felperes a könyvkészlet kiárúsítása során az alperessel létrejött

megállapodásának megfelelően járt el, így a peres felek közötti elszámolásnak a felperesnél a kiárusítás miatt felmerülő bevételkiesés elszámolását is át kellett fognia, ugyanis a „gyorsított értékesítés” a kereskedelmi gyakorlat szerint nyilvánvalóan csökkentett áron történő értékesítést jelent. Mindezek alapján a felperes alappal igényelhetette az alperestől a könyvkészlet leértékelése miatti bevételkiesését a szerződés megszűnésével kapcsolatos elszámolás körében. A diszkontálásra vonatkozó megállapodás sem mentesítette azonban a felperest az emiatt keletkezett bevételkiesés mértékének bizonyítása alól. E tekintetben a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság álláspontjától eltérően értékelve a bizonyítékokat, azt állapította meg, hogy a felperes a reá háruló bizonyítási kötelezettségnek nem tett eleget. A felperesnek előadását számvitelileg követhető kimutatással kellett volna alátámasztania, amely feltünteti az eredeti könyvkészlet nagyságát, annak értékét, az értékesítés időpontját, és az adott kedvezmény mértékét is. A pontos számviteli adatokat tanúvallomások nem pótolhatják. A perben a leértékelés ténye nem, csak annak mértéke és az abból fakadó felperesi bevételkiesés volt a vitás. Az ezen adatokra és a felperesi képviselő által közvetlenül a szakértőhöz intézett közlésekre alapított szakvélemény pedig az elsőfokú bíróság álláspontjával ellentétben nem aggálytalan, az ítéleti döntés alapját nem képezheti. Az alperes 1997. augusztus 26-án anélkül mondta fel a szerződést, hogy a beruházásoknak és a felperes egyéb igényeinek, így a könyvkészlet leértékeléséből fakadó bevételkiesésnek az elszámolását felajánlotta volna. A felperesnek ezért számolnia kellett azzal, hogy a könyvek leértékeléséből adódó bevételkiesését dokumentálnia kell, így nem fogadható el az a felperesi érvelés, hogy azért nem őrizte meg a könyvkészletre vonatkozó nyilvántartásokat és bizonylatokat, mert az ezzel kapcsolatos kárigényt az alperes kezdetben nem vitatta. Figyelemmel arra, hogy a per adatai szerint e körben további bizonyítástól sem várható ellentétes eredmény, a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú döntést megváltoztatva a könyvkészlet leértékelése iránti kártérítési keresetet elutasította. E döntésre tekintettel nem releváns az alperes Ptk. 6. §-a alkalmazásával kapcsolatos - minden tekintetben helytálló - okfejtése.

A felek a helyiséghasználatot illetően nyilvánvalóan hosszú távú együttműködésre szorultak. Ehhez képest a szerződések megszüntetésére irányuló 1997-es tárgyalások azt vetítették előre, hogy a hosszú távú használat nem valósul meg, erre tekintettel folyhattak tárgyalások - az eredeti megállapodástól eltérően - a felperesi beruházások megtérítéséről. A rendelkezésre álló bizonyítékokat értékelve megállapítható, hogy a felek között visszerthes szerződések jöttek létre, a felperesi beruházások ellentételezése az alperes részéről az ingyenes helyiséghasználat juttatása volt. A helyiséghasználatot azonban az alperes a sikertelen kétoldalú tárgyalások után a szerződések felmondásával megvonta, az ily módon a tulajdonába kerülő felperesi beruházásokért ellenszolgáltatásra köteles.

Mindezek értelmében a felperes a beruházásainak az alperesi ingatlanok értékét növelő részének a megtérítésére jogosult, ez ugyanis az az összeg, amelyhez az alperes ingyenesen jutna a szerződések elszámolásakor. Figyelemmel kell lenni ugyanakkor a beruházások amortizációjára, mivel a felperes csupán a beruházások

jelenlegi értékére tarthat igényt. E körben szakértő kirendelése indokolt, akinek arra is választ kell adnia, hogy a beruházások amortizálódása mennyiben tekinthető átlagos, rendeltetésszerű használat mellett bekövetkező mértékűnek, és mennyiben adódik az esetleges használaton kívülségből, illetve a karbantartás hiányából. Ezen adatok birtokában foglalhat állást az elsőfokú bíróság abban a kérdésben, hogy a szerződés megszüntetése folytán milyen érték elszámolására tarthat igényt a felperes. Figyelemmel arra, hogy az elsőfokú bíróság eltérő jogi álláspontja miatt a bizonyítást a szükséges mértékben nem folytatta le, ebben a körben további bizonyítás szükséges.

A felperesi beruházásokkal szorosan összefüggő kérdés az alperes részéről felmerülő bérleti, illetve használati díjak elszámolása. A Fővárosi Ítéltábla e tekintetben sem értett egyet az elsőfokú bíróság döntésével. Rámutat a Fővárosi Ítéltábla: az a körülmény, hogy az együttműködési szerződés az ingyenes használat lehetőségét biztosította a felperesnek, a visszterhesség általános polgári jogi alapelve alapján a használati jogcím megszűnése után, azaz 2005. október 31-ét követően nem biztosítja a használat ingyenességét a felperes számára, ezért helytállóan érvelt az alperes, hogy ezen időpontot követően a felperes használati díj fizetésére köteles.

A pincehelyiség használata körében azt lehetett megállapítani, hogy bár a ... Önkormányzattal kötött bérleti szerződés alapján a felperes bérleti díj fizetésére volt köteles, bérleti díjat sosem fizetett, fizetési felszólítást sem kapott az alperestől. A bérleti szerződést az alperes úgy mondta fel 1999. szeptember 10-én, hogy a hátralékos bérleti díjakat a felmondásában sem érvényesítette, illetve használati díj igényt sem jelentett be. Az alperes a lejárt bérleti díjakra irányuló követelését csak az 1999. november 24-i tárgyaláson előterjesztett viszontkeresetében jelentette be a peres eljárásban, vagyis már saját, a 40. sorszámú részítelet értelmében érvénytelen felmondása után. Mindez annyit jelent, hogy az alperes bérleti díjra nem tartott igényt. Ilyen körülmények között az alperes a felmondásáig terjedő időszakra bérleti díjat nem követelhet, csupán az arra irányuló igény bejelentésétől, azaz 1999. november 24-től kezdődően lehet alapos ez a követelés a szerződés 2001. július 5-én történt megszűnéséig.

A Fővárosi Ítéltábla nem értett egyet az elsőfokú bíróság álláspontjával a tekintetben sem, hogy a felperes 2001. július 5-én szerződésszerűen ajánlotta volna fel a pincehelyiség visszaadását: a rendelkezésre álló szakvélemények egyértelműen rögzítik, hogy a pince és a másik két helyiség műszakilag összefüggött, a birtokbaadási kötelezettség pedig a felperest az eredeti állapotnak megfelelően terhelte, azaz ő volt köteles a helyiségek műszaki kapcsolódásának megszüntetésére. Az ennek megfelelő birtokbaadási felajánlás a felperes részéről csak jóval 2001. július 5-e után, már a jogerős részíteletet követően történt, ezért a tényleges birtokbaadási időpontig a felperes a pincehelyiség után is köteles használati díjat fizetni.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét a könyvkészlet leértékelése miatti kártérítés tekintetében megváltoztatta és a keresetet elutasította, míg az egyszeri használatbavételi díj megtérítése és a nem vagyoni kártérítés iránti keresetet elutasító rendelkezést helyben hagyta. Az elsőfokú bíróság ítéletét a helyiségekre vonatkozó felperesi beruházások megtérítése és az alperes bérleti, illetve használati díj igénye, valamint a felperes birtokbaadási kötelezettsége tekintetében hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot a Pp. 252. § (3) bekezdése alapján ebben a keretben újabb tárgyalásra és újabb határozat hozatalára utasította.

A beruházások, másfelől a bérleti és használati díjak, valamint a helyiségek birtokbaadásának kérdését egységesen kell elbírálni. A megismételt eljárásban a felperest a beruházások, az alperest pedig a bérleti, illetve használati díjak tekintetében a kereset illetve viszontkereset pontosítására, tételes kimunkálására kell felhívni, és az ehhez képest - a Pp. 3. § (3) bekezdése alkalmazásával - szükségesnek mutató bizonyítás felvétele után dönthet alappal az elsőfokú bíróság a helyiségekhez kapcsolódó követelések elszámolásáról, és a helyiségek birtokbaadási kötelezettségéről, figyelemmel arra, hogy a teljesítéssel az elszámolás körében az alperes köteles előljárni.

A Fővárosi Ítéltábla a részítéletével elbírált keresetre és viszontkeresetre tekintettel a felperes részéről 6.523.000 forint, az alperes részéről pedig 5.063.250 forint fellebbezett érték figyelembevételével és a peresztesség-pernyertesség arányainak összevetésével kötelezte a felperest a nagyobb arányban pernyertes alperes javára, az áfát is magában foglaló ügyvédi munkadíj fizetésére [Pp. 81. § (1) bekezdés, 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pont, (5) bekezdés, 4/A. §]. Az ítélet hatályon kívül helyezett rendelkezései tekintetében a Fővárosi Ítéltábla a peres felek költségeit csupán megállapította, annak viseléséről az elsőfokú bíróságnak kell majd határoznia a Pp. 252. § (4) bekezdése alapján.

Budapest, 2008. november 19.

Dr. Sághy Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Varga Edit s.k.
előadó bíró

Dr. Puskás Péter s.k.
bíró