

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Csetneki Adrienn Ügyvédi Iroda (ügyvédi iroda címe) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek dr. Farkas Andrea ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen kártérítés megfizetése iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2008. február 1. napján kelt 15.P.26.566/2004/67. számú ítélete ellen a felperes által benyújtott fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

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

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 175.000,- (Egyszázhetvenötezer) Ft másodfokú költséget.

Megállapítja, hogy a felperes költségmentessége folytán le nem rótt 348.450,- (Háromszáznegyvennyolcezer-négyszázötven) Ft fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság által megállapított és a felperes fellebbezése szempontjából irányadó tényállás szerint a peres felek három évi élettársi kapcsolat után, 1996. novemberében kötöttek házasságot. Kezdetől fogva gyermekeikkel együtt a Budapest, XI., K u. 15. szám alatti ingatlanban laktak, amely az alperes, az édesanyja és a testvére közös tulajdonát képezi.

A házastársak a felperes szüleivel együtt 1996. februárjában megalapították K Betéti Társaságot, amely az alperes beltagságával és a felperes és szülei kültagságával családi vállalkozásként működött, és főként futárpostai, szórólap-terjesztési, takarítási és számítástechnikai tevékenységet folytatott. Székhelye az alapítástól kezdve a K. utcai ingatlanban volt. A társaság üzletvezetésére és képviselésére az alperes volt jogosult, aki mint beltág személyes közreműködésként üzletszerzési, üzletvezetési, üzletviteli és képviselési tevékenység végzését is vállalta. A társasági szerződés 9. pontja szerint az alperes köteles volt a kültagokat a társaság ügyeiről rendszeresen tájékoztatni. A kültagok bármikor jogosultak voltak a beltagnál tájékozódni az ügyek menetéről, állásáról, bármikor megtekinthették a társaság könyveit, számláit, ügyiratait és jogosultak voltak a társaság minden ügyét ellenőrizni. A 10. pontban rögzítettek szerint a társaság legfőbb szerve a taggyűlés, amely az üzletvezetés körébe nem tartozó valamennyi ügyben jogosult volt határozni, amelyet törvény vagy a társasági szerződés a legfőbb szerv hatáskörébe utalt. A társasági szerződés értelmében - egyebek mellett - a taggyűlés hatáskörébe tartozott a társaság szokásos üzleti tevékenységébe nem tartozó döntések meghozatala, melyhez egyhangú határozat volt szükséges.

A bt. a K utcai ingatlan egyes részeinek iroda, valamint raktár céljára történő használatára 2000. július 25-én bérleti szerződést kötött a tulajdonosokkal. Kezdetben a bérelt terület nagysága 40 m² volt, mely a bérleti szerződés 2000. október 25-i módosításával 80 m²-re, a 2001. április 28-i módosítással 143-150 m²-re nőtt. A bérleti szerződésben a felek kikötötték, hogy a bérbevevő jogosult a bérleti jogviszony időtartama alatt a rendeltetésszerű működéshez szükséges beruházásokat a bérleményen elvégeztetni. A szerződést határozatlan időre kötötték.

2001. és 2002. években a bt. a bérelt területeken és azokon kívül is az ingatlanon karbantartási, felújítási, átalakítási és korszerűsítési munkákat végzett. A munkálatok költsége a bt. könyvelésében idegen bérleményen elvégzett beruházásként szerepelt, értékcsökkenési leírással csökkentve 5.807.573,- Ft összegben.

A társaság 2001. év végéig nyereségesen működött, 2002-ben azonban veszteséges volt. A 2002. évi gazdasági évet a társaság a beszámoló szerint 16.062.222,-Ft veszteséggel zárta. A taggyűlés 2003. február 3-án tárgyalta a 2002. évi tevékenységről és eredményről szóló beszámolót, melyet nem fogadott el.

A peres felek házassága 2002-ben megromlott, 2002. április közepén a felperes a közös kiskorú gyermekekkel együtt elköltözött a K utcai ingatlanból, majd 2002. május 28-án átmenetileg visszaköltözött, majd az életközösség júniusban véglegesen megszakadt.

Az alperes a bt. képviseletében 2002. április 30-án a K utcai ingatlanra kötött bérleti szerződést 31 napos felmondási idővel felmondta és a bérleményt 2002. május 31-én kiürített állapotban a bérbeadónak visszaadta. Az átadás-átvétel során a felek kijelentették, hogy egymással szemben követelése a továbbiakban sem a bérbeadónak, sem a bérlőnek nincs.

A 2003. június 23-án tartott taggyűlésen szintén nem fogadták el a 2002. évi gazdasági beszámolót és a tagok határoztak az alperessel szembeni kártérítési igény érvényesítéséről. Utóbb a társaság 2003. augusztus 11.-vel a jogutód nélküli megszűnésről döntött. Ettől az időponttól kezdve végelszámolás alatt áll.

A bt. képviseletében eljáró végelszámoló 2006. szeptember 29-én felszólította a K utcai ingatlan tulajdonosait a bérleményben végzett beruházások 5.902.000,-Ft összegű ellenértékének a megfizetésére.

A bt. a vezető tisztségviselő alperes szembeni kártérítési követelését a felperesre engedményezte.

A Budai Központi Kerületi Bíróság a 2004. január 29-én jogerőre emelkedett részítéletével a felperes és az alperessel házasságát felbontotta. A per a házassági vagyonközösség megszüntetése tárgyában folyamatban van.

A felperes a 2004. március 25. napján benyújtott és az eljárás során pontosított keresetében összesen 11.109.295,- Ft és ennek 2002. szeptember 1. napjától számított törvényes mértékű késedelmi kamata megfizetésére kérte az alperes kötelezését az 1997. évi CXIV. törvény (1997. évi Gt.) 29. § (1) bekezdése és a Ptk. 339. § (1) bekezdése alapján, kártérítés jogcímén. Ebből az összegből a fellebbezéssel érintett kereseti igény 5.807.573,- Ft volt, amely vonatkozásában a felperes a keresetét arra alapította, hogy a betéti társaság az 51. sorszámú beadványában részletezett munkálatokat végeztette el a K utcai ingatlanon 2001. és 2002. években. A bt. mint bérlő ezen munkák elvégzésére az 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) rendelkezései alapján nem volt köteles. A bérleti szerződés megkötésekor az alperes mint a bt. képviselője nem állapodott meg a bérbeadóval a munkák költségeinek viseléséről, nem született megállapodás azok bérleti díjba való beszámításáról sem. Gyakorlatilag a bérbeadótól ellenérték nélkül átvállalta a bérbeadót terhelő munkálatok elvégzését. A bérleti jogviszony megszüntetésekor pedig a bérlő képviseletében az alperes úgy nyilatkozott, hogy nincs követelése a bérbeadóval szemben, és a beruházási költség értékcsökkenési leírással csökkentett összegét veszteségként könyvelte el. Hangsúlyozta, hogy a bérlemény a bérleti szerződés megkötésekor rendeltetésszerű használatra alkalmas volt és a beruházások elvégzésére nem azért volt szükség, mert a bérelt helységek a bt. általi használat következtében elhasználódtak. A felperes álláspontja szerint a K utca felőli garázsra vonatkozó bérleti jogviszonyra a helységbérlet, míg a többi bérelt ingatlanrészre a lakásbérlet szabályai vonatkoznak. Előadta, hogy a bt. által nem bérelt területeken is folytak munkálatok, melyekre a bt. sem jogszabály, sem szerződés alapján nem volt köteles. Az alperes nem kérte ezekhez a munkákhoz a taggyűlés jóváhagyását, holott ez a taggyűlés hatáskörébe tartozó kérdés volt, mint ahogy a bérleti jogviszony megszüntetésekor az alperes által tett nyilatkozat is az lett volna. Mindebből következik, hogy az alperes a társaság érdekeinek elsődlegessége helyett a saját és a családja érdekeit helyezte előtérbe. A bérelt

területen történt beruházások miatt a betéti társaságot 2.720.581,- Ft, míg a nem bérelt területeken végzett beruházások miatt 3.086.990,- Ft veszteség érte. Szakértő kirendelését kérte annak megállapítására, hogy a bt. által elvégzett munkálatok az Ltv. mely rendelkezéseinek hatálya alá tartoznak, továbbá a bérelt és a nem bérelt területeken végzett munkálatok jellegének és értékének meghatározására.

Az alperes jogellenes magatartását abban jelölte meg, hogy hiányos bérleti szerződést kötött a költségek tekintetében, továbbá, hogy a bérleti jogviszony felmondásakor úgy nyilatkozott, hogy a bt.-nek nincs követelése, valamint a bt. az ingatlan olyan részein is végzett beruházási munkálatokat a taggyűlés felhatalmazása nélkül, amelyek nem tartoztak a bérelt helyiségekhez, és ezáltal az ingatlan tulajdonosai jogalap nélkül gazdagodtak. Az 1997. évi Gt. 29. § (1) bekezdéséből következően kártérítési felelősség terheli a vezető tisztségviselőt, ha olyan irracionális, ésszerűtlen döntést hoz, illetve olyan irracionális, ésszerűtlen üzleti kockázatot vállal, amely a társaság érdekének nyilvánvalóan nem felel meg, és vagyoni hátrányt okoz. Kérte az alperes perköltségben való marasztalását.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását és a felperes perköltségben való marasztalását kérte. A K utcai ingatlanban elvégzett munkák kapcsán arra hivatkozott, hogy azokra a tagok beleegyezésével és tudtával került sor. A bérleti szerződés tárgyai olyan helyiségek voltak, melyeket a társaság gazdasági céljaira használtak, iroda-, illetve raktárként. Ezért valamennyi bérelt helyiség tekintetében a helyiségbérlet szabályai alkalmazandók, amely esetében az Ltv. 37. §-a a felek megállapodását helyezi előtérbe. Állította, hogy számos javításra, minőségi cserére a társaság tevékenysége folytán bekövetkezett elhasználódás adott okot, a beruházásokra egyebekben a társaság tevékenységének végzése érdekében volt szükség. Nem hagyható figyelmen kívül az sem, hogy a felperessel fennálló házassága alatt a család megélhetését a bt. biztosította, azon belül is jelentős összeget tett ki a betéti társaság által fizetett bérleti díj. A betéti társaság tevékenységének előmozdítása érdekében végzett beruházások közvetett módon szintén a család megélhetését szolgálták. A bérelt részeken túli felújítási munkákat az is indokolta, hogy a családi vállalkozásként működő társaság olyan területeket is gyakran igénybe vett az ingatlanban, amelyekre a bérleti szerződés nem terjedt ki. Az ingatlanon egyébként nem értéknövelő, hanem alapvetően karbantartási, fenntartási munkákat végeztek. Hivatkozott e körben a BKKB előtt folyamatban lévő házassági vagyoni jogi perben beszerzett szakvélemény megállapításaira. Vitatta a kár összegszerűségét is, mivel egyrészt a beruházások költségei befolyásolták a társaság áfa-fizetési kötelezettségét, és az áfa vonzat miatt a társaság éves eredményét, másrészt a beruházások költsége nyilvánvalóan nem egyenlő a felperes által feltételezett értéknövekedés mértékével.

Azt az állítását, hogy a társaság tagjai tudtak a beruházásokról, és azokba beleegyeztek, az is igazolja, hogy 2001. október 16-án az alperest újra a bt. üzletvezetőjévé választották. Nem követett el jogellenességet a bérleti szerződés megszűnésekor tett nyilatkozatával sem, mert a BH2000/70. számú eseti döntés alapján megtérítési igénye a betéti társaságnak csak akkor lehetett volna, ha erről a bérleti szerződésben rendelkeznek. Végül hivatkozott arra is, hogy nem oldotta fel a

felperes azt az ellentmondást sem, hogy a végelszámoló a bt. képviselőjében a felperesre történő engedményezés ellenére gyakorlatilag a keresettel azonos felszólítást küldött. Így álláspontja szerint a felperes kártérítési igénye idő előtti.

A peres felek előadásuk alátámasztására okiratokat csatoltak. Ennek keretében az alperes csatolta - egyebek mellett - a BKKB előtt folyamatban lévő házastársi vagyonközösség megosztása iránti perben született, dr. T Zs okleveles építőmérnök szakvéleményét, a felperes csatolta a beruházásokat tartalmazó főkönyvi kartont, valamint a betéti társaságnál meglévő építkezéssel kapcsolatos számlákat. Az elsőfokú bíróság a beruházások kapcsán tanúként hallgatta ki K Pnét a bt. könyvelőjét.

A 2008. február 1. napján hozott 15.P.26.566/2004/67. számú ítéletében kötelezte az alperest, hogy fizessen meg 15 napon belül a felperesnek 5.100.394,- Ft tőkét, ezután 2002. szeptember 1. napjától 2004. december 31. napjáig évi 11 %, 2005. január 1. napjától a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatát. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 95.000,- Ft perköltséget és kötelezte az alperest, hogy fizessen meg külön felhívásra az államnak 306.000,- Ft le nem rótt kereseti illetéket és 137.000,- Ft állam által előlegezett költséget.

Az elsőfokú bíróság elutasító rendelkezése túlnyomórészt az ingatlanbérleménnyel kapcsolatosan előterjesztett kereseti igényre vonatkozott. Határozata indokolásában azt állapította meg, hogy a felperes e körben nem bizonyította az alperesi jogellenes magatartást és a kár felmerültét. Rögzítette ítéletében, hogy nem hagyható figyelmen kívül az, hogy a K utcai ingatlan a házastárs tagok lakóhelyeül is szolgált egyben, ahol székhely és raktár céljára bérelt helységeket a családi vállalkozásként működő bt. A bérleti szerződést is határozatlan időre szólóan kötötték. Mindezekre tekintettel nem felróható az alperesnek az, hogy a szerződéskötéskor a bérleti jogviszonyból eredő térítési igényekről külön megállapodás nem született. Hangsúlyozta, hogy a felperes a bérleti jogviszony alperes általi felmondását nem sérelmezte. A bérleti jogviszony megszűnésekor az alperes kizárólag a bérleti szerződésből eredő követelésekről nyilatkozott. A bérbeadó viszont nem kérte, hogy a bt. a szerződéskötéskori állapotot állítsa helyre.

A BKKB előtt folyamatban lévő perben készült igazságügyi szakértői véleményből megállapítható, hogy a bérleményben karbantartási, felújítási, átalakítási és korszerűsítési munkákat végeztetett a bt. A bérleti jogviszonyra az Ltv. helyiségbérlet szabályai az irányadók. Az Ltv. 36. § (1) bekezdésére, 37. §-ára, 15. § (1) bekezdésére, valamint a BH2000/70. számú eseti döntésre hivatkozással megállapította, hogy önmagában abból, hogy a helyiség a bérleti szerződés megkötésekor és módosításakor rendeltetésszerű használatra alkalmas volt, nem következik az, hogy a beruházás nem szolgált a betéti társaság érdekét szolgálta, vagy hogy akár azzal ellentétes lett volna. A betéti társaság tagjai tudtak a bérleményben és a bérelt területeken kívül történt beruházásokról is. A felperes maga is ott lakott az ingatlanban, a beruházást ennél fogva személyesen is tapasztalta, ellene kifogást nem emelt. A beruházáshoz kapcsolódó számlák a bérlő

cég számvitelébe bekerültek, az adott év mérlegét a taggyűlés elfogadta, mellyel a költségekkel való terhelést is elfogadta. A beruházások költségei befolyásolták a társaság áfa-fizetési kötelezettségét. A társaság könyvelésében szereplő beruházási érték nem azonos a felperes által feltételezett kárral.

Nem bizonyította a felperes, hogy a bérleményen kívüli beruházás irracionális, ésszerűtlen alperesi döntés volt, amely a társaság érdekeivel ellentétben állt. Hivatkozott e körben az elsőfokú bíróság dr. T Zs igazságügyi szakértő szakvéleményére, amely szerint szokványos, hogyha egy cég egy ingatlanba települ, akkor az eredményes, sikeres üzletvitelre vonatkozó elgondolások jegyében az ingatlant a maga képére alakítja akkor is, ha egyébként az a korábbi állapotában korszerű és rendes megjelenésű is volt. Életszerű az az alperesi hivatkozás, hogy az átalakítás az egységesség érdekében kellett, hogy kiterjedjen a nem bérelt részekre is, és hogy ez a bérlő cégnek állt érdekében. A bérleményen kívüli beruházások tekintetében a betéti társaság az ingatlan tulajdonosaival szemben a jogalap nélküli gazdagodás megtérítése címén érvényesíthet igényt. Ez az igényérvényesítés a végelszámoló részéről megtörtént a 2006. szeptember 29-i keltű levéllel.

Megállapította az elsőfokú bíróság, hogy a betéti társaságnál károsodás, illetve annak összecszerűsége sem bizonyított. A felperes igazságügyi szakértő kirendelésére irányuló indítványát azért mellőzte, mert az egyrészt jogkérdésre vonatkozott, amelyre szakértő nem rendelhető ki, másrészt a munkák értékének meghatározása szükségtelen, mivel a felperes a keresetében a bt. könyvelésében szereplő beruházási költségek megtérítését kérte, amely költségeket az alperes nem tett vitássá.

A perköltségről a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján arra tekintettel rendelkezett, hogy a pertárgyérték szerint a felperest 43 %-ban tekintette pernyertesnek.

Az ítélet ellen a felperes élt joghatályos fellebbezéssel, amelyben a keresetet elutasító rendelkezés megváltoztatásával kérte, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú határozatban megítélt 5.100.394,- Ft-on felül további 5.807.573,- Ft, valamint ezen összeg 2002. szeptember 1. napjától a kifizetés napjáig számított késedelmi kamata, valamint a teljes perköltség megfizetésére kötelezze az alperest. Jogorvoslati kérelmében érdemben fenntartotta az elsőfokú eljárásban kifejtett álláspontját, amely szerint a földszinti részen található garázs kivételével nem a helyiségbérlet, hanem a lakásbérlet szabályai az irányadók. A bérleti jogviszonyt megelőzően, illetve a bérleti jogviszony alatti tényleges helyzet alapján megítélése szerint az ingatlan lakásnak minősíthető. A raktár megjelölés ténylegesen az adott szinten lévő lakáshoz tartozó szobákat takarta. Ha a bérlő a lakást nem lakás céljára használja, ezzel a lakásjelleg nem szűnik meg, és annak sincs jelentősége, hogy a használat ellenértékét lakbérnek vagy helyiségbérletnek nevezik-e. Lakásbérlet esetén az Ltv. 10. §-a szabályozza az épületre vonatkozó bérbeadói kötelezettségeket. Ezek körébe tartozik az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról való gondoskodás, valamint a közös használatra szolgáló helyiségek, állagában, továbbá e helyiségek berendezésében keletkezett hibák megszüntetése. Ilyen munkának tekinthető a bt. által elvégzett bojlercsere, valamint a közös használatú helyiségekben, úgy mint az É utca felőli folyosón és konyhában,

valamint a pincszinten a WC-ben és a fürdőszobában végzett munkák. Ezeket tehát a bérlő ellenérték nélkül vállalta át a bérbeadótól és a bérleti jogviszony megszűnésekor lemondott a költségek követeléséről is.

A lakással kapcsolatos kötelezettségek körében ismét hangsúlyozva azt, hogy a helységek rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban voltak, a bt. az É utca felőli pincszinten és a K utca felőli földszinten jelentős munkákat végzett, melyek a fentiek tükrében nem voltak indokoltak, és amelynek költségei megtérítéséről az alperes lemondott.

A K utcai garázsra a helyiségbérlet szabályai vonatkoznak, amelyek vonatkozásában szintén megállapítható, hogy az alperes a szerződéses rendelkezésekkel, illetve a jogviszony megszüntetésekor tett nyilatkozatával ellenérték nélkül lemondott a költségek követelésének jogáról, amely a betéti társaságnál kárként jelentkezett. Így összesen a bérelt területek vonatkozásában felmerült kár összege 2.720.581,- Ft, míg a nem bérelt területeken végzett munkálatok vonatkozásában a kár 3.086.992,- Ft-ban határozható meg. Ez utóbbiak kapcsán azt hangsúlyozta a felperes a fellebbezésében, hogy a bt. sem jogszabályi, sem szerződéses rendelkezés alapján nem volt köteles elvégezni ezen munkálatokat, az ingatlantulajdonosokkal a bt. nem kötött vállalkozási szerződést a bérelt területeken kívüli munkálatok elvégzésére, azokat ellenszolgáltatás nélkül végezte, illetve végeztette el. Az alperes nem kérte a taggyűlés jóváhagyását e munkákhoz, sőt a bt. könyvelésében ezen munkálatokat idegen bérleményen végzett beruházásként tüntette fel, melyek követeléséről az alperes a bérleti jogviszony megszűnésekor szintén lemondott és ezen összeget is veszteségként könyvelte el. Mindezen magatartásával megsértette az 1997. évi Gt. 29. § (1) bekezdésében írt, tőle elvárható fokozott gondosságot és nem a gazdasági társaság érdekeinek elsődlegessége alapján járt el. Ezért kártérítési felelősséggel tartozik.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítélete elutasító rendelkezésének helybenhagyását kérte, érdemben annak helyes indokai alapján.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai között bírálta felül a Pp. 253. § (3) bekezdése alapján. Rögzíti e körben a másodfokú bíróság, hogy az alperes fellebbezését az elsőfokú bíróság - a Fővárosi Ítéltábla 2008. szeptember hó 4. napján kelt 14.Gpkf.44.177/2008/3. számú végzésével jogerőre emelkedett - 73. sorszámú végzésével hivatalból elutasította.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, helytálló jogi következtetéssel és megalapozott indokolással utasította el a felperes K utcai ingatlanban végzett beruházásokra alapított kártérítési igényét.

A felperes a fellebbezésében lényegében megismételte az elsőfokú eljárásban előadott és az elsőfokú bíróság ítéletében már értékelt álláspontját és nem hivatkozott olyan új tényre vagy bizonyítékra, amely alkalmas lett volna az elsőfokú

bíróság által megállapított tényállás megváltoztatására vagy eltérő jogi következtetés levonására adott volna alapot.

Az elsőfokú bíróság a bizonyítékok okszerű mérlegelésével és a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően hozta meg a döntését, melynek felülmérlegelésére a fellebbezésben írt indokok alapján a másodfokú bíróság nem látott lehetőséget.

A fellebbezés kapcsán rámutat a Fővárosi Ítéltábla, hogy osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját tekintetben is, hogy jelen esetben a bérleti jogviszonyra a helységbérlet szabályai vonatkoznak.

Az Ltv. értelmező rendelkezései is ezt támasztják alá. A 91/A. § 12. pontja alapján nem lakáscéljára szolgáló helyiség az, amely kizárólag ipari, építőipari, mezőgazdasági, vízgazdálkodási, kereskedelmi, tárolási, szolgáltatási, igazgatási, honvédelmi, rendészeti, művelődési, oktatási, kulturális, egészségügyi, szociális, jóléti és más gazdasági célra szolgál.

A felperes maga sem állította, hogy a bérelt helységeket a bt. lakás céljára hasznosította volna.

Elfogadta továbbá a másodfokú bíróság azt az alperesi védekezést is, hogy a bt. által az eredeti, valamint a módosított bérleti szerződések alapján bérelt ingatlanrészek nem képeztek lakásnak minősülő összefüggő helyiségcsoportot.

A lakásbérlet Ltv.-ben meghatározott szigorúbb szabályainak alkalmazása egy gazdasági társaság által üzleti céljaira bérelt (raktárként, illetve irodaként hasznosított) helyiségcsoportra a fentiekén túl is életszerűtlen és indokolatlan lenne.

Helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság az ítéletében, hogy a bérleti jogviszony megszűnésekor az alperes kizárólag a bérleti szerződésből eredő követelésekről nyilatkozott. Ebből következően arra is megalapozottan hivatkozott, hogy a végelszámoló által képviselt társaság a bérelt területeken kívül végeztetett beruházások tekintetében az ingatlan tulajdonosaival szemben jogalap nélküli gazdagodás visszatérítése címén érvényesítheti az igényét, melyet meg is tett a 2006. szeptember 29-i levelével.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét - érdemben helytálló indokai alapján - helybenhagyta a Pp. 254. § (3) bekezdése alapján.

A fellebbezés nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 239. §-a szerint alkalmazandó 78. § (1) bekezdése és 86. § (2) bekezdése alapján kötelezte a másodfokú bíróság a felperest az alperes ügyvédi munkadíjból álló másodfokú költségének megfizetésére, melynek mértékét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és (5) bekezdése alapján állapította meg. Az ügyvédi munkadíj az általános forgalmi adót tartalmazza. A felperes személyes költségmentességére tekintettel le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2009. év január hó 22. napján

álínkásné dr. Míka Ágnes sk.
a tanács elnöke

. Tibold Ágnes sk.
előadó bíró

. Kurucz Zsuzsánna sk.
bíró

A kiadmány hitelél:

Bíróági tisztviselő