

A M A G Y A R K Ö Z T Á R S A S Á G N E V É B E N !

A Debreceni Ítéltábla a Czakó-Háger-Kálmán-Kozslik-Turnyánszky Ügyvédi Iroda (3525 Miskolc, Attila u. 2.; ügyintéző: Dr. Czakó Károly ügyvéd) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek, a Miskolci 2. Számú Ügyvédi Iroda (3525 Miskolc, Dózsa György u. 11.; ügyintéző: Dr. Cserbáné Dr. Papp Éva ügyvéd) által képviselt I.rendű alperes neve (I.r. alperes címe) I.r. és II.r. alperes neve (II.rendű alperes címe) II.r. alperesek ellen, kártérítés megfizetése iránt indított perében, a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 2008. május 9-én meghozott 13.G.40.277/2006/48. számú ítélete ellen, a felperes által 51. sorszámon benyújtott fellebbezés folytán, az alulírott napon meghozta a következő

r é s z í t é l e t e t :

A Debreceni Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti.

Az ítéletnek a pert megszüntető rendelkezését hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróságot utasítja a felperes által a **B Kft.**-től átvett áruk ellenértéke kárként történő megtérítése iránti kereseti kérelem tárgyában a per további tárgyalására és újabb határozat hozatalára.

Az ítéletnek az I.r. alperessel szemben előterjesztett 690 708 (Hatszázkilencvenezer-hétszáznyolc) Ft kártérítési igény és kamatai, valamint a II.r. alperessel szemben előterjesztett kártérítés iránti kereseti kérelmeket elutasító rendelkezéseit, mint részítéleti rendelkezéseket helybenhagyja.

Az ítéletnek a felperes további kereseti kérelmeit az I.r. alperessel szemben elutasító rendelkezéseit, valamint a II.r. alperessel szemben a bérleti jog ellenértéke és az átruházási díj megfizetése iránti kereseti kérelmet elutasító rendelkezését hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróságot ebben a keretben a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítja.

Mellőzi a felperesnek az alperesek javára elsőfokú perköltség fizetésére, valamint az I.r. alperesnek és a felperesnek az állam javára a feljegyzett kereseti eljárási illeték megfizetésére kötelezését.

Megállapítja, hogy a másodfokú eljárásban a felperesnek 300 000 (Háromszázezer) Ft, az alpereseknek pedig együttesen 150 000 (Egyszázötvenezer) Ft perköltsége merült fel, az államnak járó, feljegyzett eljárási illeték pedig 900 000 (Kilencszázezer) Ft volt.

Ez ellen a részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az I.r. alperessel 2000. március 23-án kötött határozatlan idejű bérleti szerződés alapján a felperes bérelte a II.r. alperes tulajdonában álló szám alatti ingatlanban lévő helyiségeket, amelyekben virágboltot, majd ruhaüzletet működtetett. Az I.r. alperes a bérleti szerződést 2005. március 22-én 2006. március 31. napjára felmondta. A felperes a felmondást és az I.r. alperes által felajánlott cserehelyisége(ke)t nem fogadta el, az ingatlant nem ürítette ki. Ezért az I.r. alperes pert indított ellene az ingatlan kiürítése iránt a ...i Városi Bíróságon, amely per folyamatban léte alatt (2006. október 14-ről 15-re virradó éjszaka) az I.r. alperes a felperes által bérelt építményt elbontotta és onnan a felperesnek a bérleményben lévő ingóságait a saját raktáraiba szállította.

A felperes a 2006. november 14-én előterjesztett keresetében egyrészt annak megállapítását kérte, hogy az I.r. alperes vele szemben birtokháborítást követett el az épület (bérlemény) elbontásával. Másrészt kérte az alpereseknek 36 754 131 Ft és annak 2006. október 15-től járó, a Ptk. 301/A.§-a szerinti mértékű kamatai egyetemlegesen történő megfizetésére kötelezését.

Az alperesek marasztalása iránti keresete a következő tételekből tevődött össze:

Az általa megfizetett bérleti jog ellenértéke, egyszeri átruházási díj és az óvadék összege 13 390 200 Ft volt. A bérleményre fordított értéknövelő beruházásai 4 930 000 Ft-ot tettek ki. A bérleményben lévő és raktározott árukészletének megsemmisülése, illetőleg azok egy részének továbbértékesítésre való alkalmatlanná válása miatt keletkezett kára 7 967 320 Ft volt. Kár érte 5 200 000 Ft értékű bizományosként tárolt árukészletének megsemmisülése, illetve eltűnése miatt is. A dolgozóinak a bérleményben tartott személyes ingóságai eltűnése miatt 284 000 Ft kára keletkezett. A bérleményben lévő helyiségek berendezési tárgyainak megsemmisülése, illetőleg használhatatlanná válása miatt pedig 4 982 611 Ft összegű kár érte.

Az alperesek ellenkérelmükben a felperes teljes keresetének elutasítását kérték.

Az I.r. alperes vitatta, hogy a felperest vele szemben birtokvédelem illetné meg, emellett állította azt is, hogy birtokháborítást nem követett el. Az alperesek vitatták a felperes kártalanítás, illetőleg kártérítés iránti igényeinek a jogalapját és az összecszerúségét is. Hivatkoztak arra, hogy a bérleti szerződést az I.r. alperes jogszerűen mondta fel. A bérleti jogviszony felmondással történt jogszerű megszüntetésének következtében pedig a felperes, mint bérlő által a jogelődjének fizetett bérleti jog ellenértéket, valamint az átruházási díjat a bérlő nem jogosult a bérbeadóra áthárítani. E követeléssel összefüggésben állították, hogy a felperes részéről a kártalanítási igénye jogalapjaként megjelölt „A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról” szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakás tv.) 71.§ (1) bekezdése a felek jogviszonyában nem alkalmazható. Ezért e rendelkezés alapján az alpereseknek a felperes felé semmilyen fizetési kötelezettsége nincs. A további követeléseket illetően tagadták, hogy az I.r. alperes a felperes ingóságaiban kárt okozott. Arra hivatkoztak, hogy a bérleményből elszállított ingóságokat (az árukészletet és a berendezési tárgyakat) az I.r. alperes a felelős őrzés szabályai szerint tárolja, azok átvételére a felperest felszólította, a felperes azonban az ingóságokat a felszólítása ellenére nem szállította el. A felperes és az I.r. alperes között létrejött bérleti szerződésre

hivatkozással az alperesek állították, hogy a felperes a bérleményben végzett beruházásai ellenértékére jogszerűen nem tarthatott igényt, mert azokat a bérbeadó engedélye nélkül valósította meg.

Az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárás lefolytatása után meghozott 48. sorszámú ítéletében „a felperes által a **B Kft.**-től átvett áruk ellenértéke kárként történő megfizetése vonatkozásában előterjesztett felperesi kereset tekintetében” a pert időelőttiség okából, a Pp. 157.§-ának a) pontja alapján megszüntette.

Kötelezte az I.r. alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 nap alatt 6 876 992 Ft-ot és annak 2006. október 15-től járó, az ítéletben meghatározott mértékű kamatát. Ezt meghaladóan pedig a keresetet elutasította és kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alpereseknek 15 nap alatt „egyetemlegesen” 1 071 150 Ft és a II.r. alperesnek további 489 000 Ft (rész)perköltséget.

Az állam javára az elsőfokú bíróság az I.r. alperest 168 300 Ft, a felperest pedig 731 700 Ft feljegyzett eljárási illeték megfizetésére kötelezte.

Az elsőfokú bíróság alaptalannak találta a felperesnek az I.r. alperessel szemben birtokháborítás megállapítása iránt előterjesztett keresetét. Az egyéb igényeket illetően pedig a következőket állapította meg:

A felperes ugyan a marasztalás iránti keresetének egy részét kártalanításként igényelte, a tartalma alapján azonban ezeket a kereseti kérelmeket is kártérítési igénynek kellett tekinteni és ilyenként kellett elbírálni. A II.r. alperes kártérítési felelősségének megállapítása iránti keresetet azonban az elsőfokú bíróság teljes mértékben alaptalannak találta, ezért a felperesnek a II.r. alperessel szemben előterjesztett valamennyi kereseti kérelmét elutasította.

Az I.r. alperes kártérítési felelősségének vizsgálata során az elsőfokú bíróság az I.r. alperes részéről a bérlemény elbontását jogellenesnek (és felróható) találta, annak megállapítása ellenére, hogy az I.r. alperes a bérleti szerződést a Lakás tv. 36.§ (1) bekezdése alapján jogszerűen mondta fel, cserehelyiség biztosítására pedig nem volt köteles, így ezért az is jogellenes volt, hogy a felperes a bérleményt nem ürítette ki a felmondási idő lejártakor.

Az elsőfokú bíróság ugyanakkor megállapította azt is, hogy a felperesi „jogszerűtlen magatartás azonban az I.r. alperes magatartásának jogszerűtlenségét nem kompenzálhatja. A felperes nem megfelelő eljárásának a kártérítés mértéke kapcsán van jelentősége.....ettől függetlenül azonban az I.r. alperes részéről a jogellenes károkozó magatartás megállapítható”.

E megállapításra tekintettel az elsőfokú bíróság a továbbiakban azt vizsgálta, hogy az I.r. alperes kártérítési felelősségének további feltételei is fennálltak-e, tehát a felperesnek az I.r. alperes jogellenes magatartásával okozati összefüggésben a keresetében meghatározott kárai bekövetkeztek-e. E vizsgálat eredményeként megállapította, hogy a bérleti jog ellenértékét és az átruházási díjat a felperes kárként nem érvényesíthette, mivel a lakás- és helyiségbérleti szerződés felmondással történő megszűnése esetén a bérelő az ilyen jellegű teljesítéseit csak a Lakás tv. 71.§ (1) bekezdése alapján (tehát kötelmi alapon) igényelhetné. Megállapította ugyanakkor, hogy a szerződés megszűnésére tekintettel az

óvadék visszajár a felperes számára, ezért az I.r. alperest a 356 700 Ft óvadék megfizetésére kötelezte.

A bérleményben történt beruházások kártérítésként való megtérítése iránti kereseti kérelem tárgyában az elsőfokú bíróság jogi álláspontja az volt, hogy a felperesnek a Lakás tv. 36.§ (1) bekezdése szerint alkalmazandó 9.§ (1) bekezdése alapján legfeljebb kötelmi igénye lehetne az I.r. alperessel, mint bérbeadóval szemben az értéknövelő beruházásai megtérítésére. Megállapította azonban, hogy a szerződő felek a bérleti szerződésben ilyen tartalmú megállapodást nem kötöttek és a felperes a bérleményben történt beruházások elvégzésére nem kért engedélyt az I.r. alperestől. Ezért - az elsőfokú bíróság megállapítása szerint - a felperesnek ez a kereseti kérelme nem volt alapos sem a kötelmi jogi, sem az általa megjelölt kártérítési jogalapon, valamint jogalap nélküli gazdagodás visszatérítése iránti igényként sem.

Ezekre a megállapításokra tekintettel az elsőfokú bíróság, mint sürgős elutasította a felperesnek a beruházásai értékének meghatározása céljából előterjesztett szakértői bizonyítás iránti indítványát. Egyrészt azért, mert bár „az elbontáskori állapot a fénykép-, illetőleg videofelvételekből esetlegesen rekonstruálható” lenne, „a beruházás előtti eredeti állapot azonban nem”.

Másrészt azért, mert ez a kérdés - megállapítása szerint - szakértői bizonyítással nem tisztázható. Ahhoz ugyanis „a felperesnek kellett volna azt igazolnia megfelelő bizonylatokkal, hogy a beruházáshoz szükséges milyen kiadásai voltak”.

Alapvetően találta az elsőfokú bíróság a felperesnek a bérleményben lévő üzleti, raktári berendezésekkel összefüggésben, továbbá az ügyvezető és az alkalmazottak értékei eltűnése miatt előterjesztett kártérítési igényeit is. Indokolása szerint ugyanis a bérlemény berendezési tárgyai az I.r. alperesnél fellelhetők, ezért a felperes jogszerűen csak azok kiadását kérheti. Az alkalmazottak értékei eltűnése miatt pedig a felperes a saját nevében nem érvényesíthetett kártérítési igényt, arra vonatkozóan ugyanis nem volt keresetösségi joga, a perbizomány pedig kizárt.

A felperes által bérelt épület I.r. alperes részéről történt jogellenes és felróható elbontásával okozati összefüggésben keletkezett kárként túlnyomó részében alaposnak találta ugyanakkor az elsőfokú bíróság a keresetnek azt a részét, amellyel a felperes az elbontott épületben elhelyezett áru eltűnéséből, megsérüléséből, illetőleg a megmaradt árukészlet értékesíthetlenségéből származó kárát érvényesítette. A kár összegének meghatározásakor a beszerzett könyvszakértői vélemény, valamint a rendelkezésre álló egyéb adatok alapján az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a bérlemény elbontásakor abban a felperesnek 7 211 000 Ft értékű árukészlete volt, amelyből - a könyvszakértői vélemény szerint az I.r. alperesnél - 690 708 Ft nettó értéket képviselő árukészlet megtalálható. Ezért az elsőfokú bíróság annak a kárnak az összegét, amelynek megtérítésére az I.r. alperest kötelezte a felperes eltűnt, megrongálódott, illetőleg eladhatatlanná vált árukészletével összefüggésben a teljes árukészletnek a meglévő árukészlet

690 708 Ft nettó értékével csökkentett összegében, 6 520 292 Ft-ban állapította meg azzal, hogy a felperes az I.r. alperesnél meglévő árukészletének a kiadását kérheti. Ezzel a

követeléssel kapcsolatosan az elsőfokú bíróság nem találta alaposnak a felperesnek azt az igényét, amelyet arra hivatkozással érvényesített, hogy a megmaradt árukat üzlethelyiség hiányában értékesíteni nem tudja. Az I.r. alperes kárfelelőssége mértékét csökkentő magatartásként értékelte ugyanis a Ptk. 340.§ (1) bekezdése alapján azt, hogy a felperes az I.r. alperes jogszerű felmondása ellenére nem adta a bérleményt a bérbeadó birtokába, azt nem ürítette ki, hanem a helyett továbbra is árukat szerzett be. Álláspontja szerint a felperes „megfelelő gondosság és jogszerű magatartás tanúsítása esetén már korábban gondoskodhatott volna az áru értékesítéséről”, amelyet a terhére értékelni kellett.

A felperesnek az árukészlettel összefüggő kártérítési igénye elbírálásakor az elsőfokú bíróság azt állapította meg, hogy a felperes árukészleteként a bizományosi értékesítésre átvett áruk köréből csak azokat lehetett figyelembe venni, amelyek ellenértékét a felperes időközben a szállítójának kifizetett.

A még ki nem fizetett ilyen árukészlet azonban nem volt a felperes tulajdona, ezért azokat illetően a felperes követelése időelőtti volt, „hiszen kára csak akkor keletkezett ezen készlet vonatkozásában, ha az áruk ellenértékét ténylegesen megfizeti”. Erre hivatkozással az elsőfokú bíróság a pert „a **B Kft.**-től átvett áruk ellenértéke kárként történő megfizetése vonatkozásában előterjesztett felperesi kereset tekintetében” - a Pp. 157.§ a) pontja és a Pp. 130.§ (1) bekezdésének f) pontja alapján - megszüntette.

Az elsőfokú bíróság az óvadék visszatérítése, valamint kártérítés jogcímén a felperes javára megítélt 6 876 992 Ft marasztalási összeg után a bérlemény elbontásának napjától kezdődően kötelezte az I.r. alperest a Ptk. 301/A.§-ának megfelelő mértékű késedelmi kamat megfizetésére is, e döntését azzal indokolva, hogy a kár bekövetkezésének időpontja és a bérleti szerződés lehetetlenülésének időpontja, amely az óvadék visszatérítése iránti igényt megalapozta, egyaránt az épület elbontásának ideje volt.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes nyújtott be fellebbezést, amelyben egyrészt az érintett kereseti követelése időelőttiségeivel indokolt permegszüntetést sérelmezte, másrészt az ítéletbe foglalt érdemi döntések részben történő megváltoztatását és az alpereseknek a kereseti kérelme szerinti teljes marasztalását kérte.

Állította, hogy a **B Kft.**-től bizományba átvett áruk vonatkozásában az alperesekkel szemben támasztott keresete már nem időelőtti. Az érintett áruk ellenértékét ugyanis időközben kiegyenlítette a szállítónak, ezért azok a tulajdonába kerültek, így a megsemmisülésükkel, megrongálódásukkal, illetőleg eladhatatlanná válásukkal összefüggésben a kára bekövetkezett. A másodfokú eljárás során a felperes csatolta a **B Kft.** számára bizományba átvett áruk eltűnése miatti kártérítésként általa megfizetett 2 672 167 Ft-ra vonatkozó bevételi és kiadási pénztárbizonylatokat, valamint az érintett feleknek a befizetést megelőzően folytatott levelezése másolatát.

A felperes fellebbezésében foglaltak szerint az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás kiegészítésre szorul annyiban, hogy a felperes az ellene az ingatlan kiürítése iránt az I.r. alperes által indított perben vitatta a felmondás jogszerűségét, a bíróság pedig a felek között kialakult ezt a jogvitát érdemben nem bírálta el, a pernek az I.r. alperes elállása folytán bekövetkezett és részéről elháríthatatlan megszüntetése miatt. Az így kiegészített tényállás alapulvételével pedig - a felperes álláspontja szerint - téves volt az elsőfokú

bíróságnak az a megállapítása, hogy a részéről a bérlemény kiürítésének elmulasztása jogszerűtlen volt.

A felperes a II.r. alperes részéről hozott önkormányzati rendeletre hivatkozással a fellebbezésében sérelmezte a II.r. alperessel szembeni teljes keresetének elutasítása mellett az ítéletnek az I.r. alperes marasztalására irányuló keresetét részben elutasító rendelkezéseket is.

Állítása szerint az elsőfokú bíróság tévesen határozott, amikor elutasította a bérleti jog ellenértéke és az átruházási díj megfizetése iránti kereseti kérelmet, továbbá a beruházásaival, valamint az üzleti berendezéseivel összefüggésben keletkezett megtérítése iránti igényeit. Arra hivatkozott, hogy mivel a felek között más per már nincs folyamatban, a megszűnt bérleti jogviszonyból eredő minden vitás kérdést (ideértve a bérlő és a bérbeadó elszámolása kapcsán kialakult jogvitát is) ebben a perben kell a bíróságnak elbírálnia. Ezért - álláspontja szerint - nem fogadható el a kereset érintett részei elutasításának egyrészt az az indoka, hogy a bérleti jog ellenértékét és az átruházási díjat a felperes kártérítésként nem, hanem csak a Lakás tv. alapján kérhette volna, másrészt az az indok sem, hogy az üzleti és raktári berendezései, valamint a beruházásai ellenértékének megtérítését sem igényelheti. A felperes a fellebbezésében állította, hogy az elutasított utóbbi követeléseit illetően a szükséges bizonyítás lefolytatható és azt indítványozta is. Az elsőfokú bíróság pedig tévedett, amikor a bizonyítási indítványait elutasította.

Az alperesek a fellebbezésre vonatkozó ellenkérelmükben az elsőfokú bíróság fellebbezett rendelkezéseinek helybenhagyását és a felperesnek a másodfokú perköltségükben való marasztalását kérték.

Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság megalapozottan állapította meg, hogy a felperes részéről a bérlemény kiürítésének elmulasztása jogszerűtlen magatartás volt, amelyet az I.r. alperes kártérítési felelőssége mértékének megállapításakor a bíróságnak értékelnie kellett. Hivatkoztak arra, hogy a II.r. alperes irányadó rendelete alapján az önkormányzati tulajdonú helyiség(ek) kiürítésének kötelezettsége a bérleti jogviszony megszűnésekor bekövetkezett, arra nem volt halasztó hatálya annak, hogy a felperes a felmondást vitássá tette-e peren kívül, vagy az ellene a helyiség kiürítése iránt indított peres eljárásban. Azt pedig a felperes egyébként alaptalanul állította, hogy az I.r. alperes részéről a felmondás jogellenes volt, mivel az elsőfokú bíróság a jelen perben annak ellenkezőjét az ítéletében állapította meg. A bontási engedély kézbesítésének elmaradása ugyanakkor - megítélésük szerint - a felmondás jogszerűségét és a felperes kiürítési kötelezettségét nem befolyásolta. Az alperesek hivatkoztak arra, hogy a pert megelőző levelezésből megállapíthatóan ez volt a jogi álláspontja a felperesnek is.

A fellebbezésben foglaltakkal szemben az alperesek az elsőfokú bíróság ítéleti döntésének és indokolásának helyességét hangsúlyozták a bérleti jog ellenértéke és az átruházási díj megfizetése, a beruházások ellenértékének megtérítése, valamint az üzleti berendezésekkel összefüggő kártérítés iránti igények tekintetében.

A felperesnek a II.r. alperes felelősségével összefüggő fellebbezési állításait és kérelmét illetően az alperesek akként nyilatkoztak, hogy a hivatkozott önkormányzati rendelet

alapján csak a bérbeadói jogkör gyakorlása és a bérbeadói pozícióból fakadó jogok és követelések szálltak át a tulajdonos II.r. alperesre. A rendelet azonban nem hozott változást a kárkötelem szereplőiben. Ezért az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a kártérítés iránti kereset a II.r. alperessel szemben nem lehetett megalapozott, mivel a károkozó csak az I.r. alperes volt.

Az alperesek mindemellett kétségbe vonták a felperesnek a másodfokú eljárásban a **B Kft.** számára történt teljesítéssel összefüggő tényállítását, az annak bizonyítására csatolt okiratok valóságtartalmát is, valamint azt is, hogy azokra a felperes a másodfokú eljárásban a Pp. 235.§ (1) bekezdése alapján eredményesen hivatkozott.

Az alperesek nem nyújtottak be fellebbezést az elsőfokú ítélet ellen. A felperes pedig a fellebbezésében nem sérelmezte az ítéletnek az I.r. alperest 6 876 992 Ft és annak 2006. október 15-től járó kamatai megfizetésére kötelező rendelkezését, továbbá a birtokháborítás megállapítása iránti kereseti kérelmét, valamint az ügyvezetője és az alkalmazottai személyes ingóságai eltűnéséből eredő 284 000 Ft összegű kára megtérítése iránti keresetét elutasító rendelkezéseit.

Ezért az ítéletnek ezek a rendelkezései a Pp. 228.§ (3) és (4) bekezdései alapján jogerőre emelkedtek. A Debreceni Ítéltábla pedig az elsőfokú bíróság ítéletét - a Pp. 253.§ (3) bekezdésében foglaltakra tekintettel - csak a fellebbezés és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között bírálta felül, amelynek során a következőket állapította meg:

Az elsőfokú bíróság ítéletének a pert megszüntető rendelkezése ellen előterjesztett fellebbezés alapos volt. Az elsőfokú bíróság ugyan az észlelt perakadály (időelőttiség) miatt helyesen szüntette meg a pert a felperesnek a **B Kft.**-től bizományi értékesítésre átvett árukészlettel összefüggő kártérítés iránti kereseti kérelme tárgyában. A másodfokú eljárás során azonban a felperes állította és a csatolt okiratokkal megfelelően igazolta is, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének meghozatalát követően ez a perakadály elhárult, tehát a követelés időelőttisége megszűnt. Erre tekintettel ez a kereseti kérelem is érdemben elbírálandóvá és elbírálandóvá vált, amelyre tekintettel a Debreceni Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének a pert megszüntető rendelkezését a Pp. 258.§ (2) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot e kereseti kérelemmel összefüggésben a per további tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. Az alperesek a Pp. 235.§ (1) bekezdésére alaptalanul hivatkoztak, mivel a felperes által állított és bizonyított új tény az elsőfokú bíróság ítéletének meghozatalát követően, 2008. október 15-én következett be, amelyet a felperes által csatolt okirati bizonyítékok - az alperesek aggályaival ellentétben - megfelelően igazoltak.

Az elsőfokú bíróság ítéletének a fellebbezéssel érintett érdemi rendelkezései ellen benyújtott fellebbezés a túlnyomó részét illetően alapos tekintetben, hogy az elsőfokú bíróság az alábbiakban megjelölt, elutasított kereseti kérelmekre vonatkozóan a tényállást a szükséges mértékben nem tárta fel és a bizonyítási eljárást teljes körűen nem folytatta le, emiatt az ítéletnek a kereset elutasító érintett rendelkezései megalapozatlanok. Mivel a megalapozott döntés meghozatalához szükséges adatok nem állnak rendelkezésre és azok pótlása a másodfokú bíróság feladatkörét meghaladta, a sérelmezett rendelkezések alábbiakban részletezett körét illetően az elsőfokú bíróság ítéleti rendelkezéseinek hatályon

kívül helyezése vált szükségessé, a Pp. 252.§ (3) bekezdése alapján. Arra tekintettel azonban, hogy az adott esetben a felperes egyes kereseti kérelmei, illetőleg a kártérítés iránti kereseti kérelem egyes részei önállóan elbírálhatók voltak a másodfokú bíróság a kereseti kérelmek önállóan elbírálható részei felől a Pp. 213.§ (2) bekezdése alapján részítélettel határozott.

A fellebbezés elbírálása során a másodfokú bíróságnak abból kellett kiindulni, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett, tehát részjogerőre emelkedett rendelkezései és etekintetben nem fellebbezett indokolása szerint jogellenes és felróható volt az I.r. alperesnek az a magatartása, hogy a perbeli bérleményt elbontotta, ezért az I.r. alperes teljes kártérítési felelősséggel tartozik mindazokért a károkért, amelyek a felperesnél a bérlemény elbontásával okozati összefüggésben keletkeztek.

A Debreceni Ítéltábla egyetértett az elsőfokú bíróságnak azzal a megállapításával, hogy a felperes nem tett eleget az őt a Ptk. 340.§ (1) bekezdése alapján terhelő kárelhárítási, kárenyhítési kötelezettségének a meglévő 690 708 Ft nettó értékű árukészlet vonatkozásában, amikor az I.r. alperes birtokába került és felelős őrzésében tartott (a szakértő szerint hibátlan) ezt az árukészletet felhívás ellenére nem vette át az I.r. alperestől. Ezért az I.r. alperes a felperes kárának ezt a részét a Ptk. 340.§ (1) bekezdése szerint nem köteles megtéríteni, amint azt az elsőfokú bíróság is helyesen megállapította. A felperes az érintett áru kiadását nem kérte. Az I.r. alperes azt a peradatok szerint többször is felajánlotta, közvetlenül a károkozás után is. Ilyen körülmények között a felperes a meglévő áru eladhatatlan voltára eredményesen nem hivatkozhatott anélkül, hogy azok értékesítését megkísérelte volna.

Erre tekintettel a Debreceni Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének ezt a fellebbezett rendelkezését - részítéleti rendelkezésként - a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A Debreceni Ítéltábla megalapozottnak találta az elsőfokú bíróság ítéletének a II.r. alperessel szemben kártérítés jogcímén előterjesztett kereseti kérelmek elutasítására vonatkozó rendelkezését is. A felperes maga is azt állította a fellebbezésében, hogy az általa hivatkozott 7/2008. (III.12.) számú önkormányzati rendelet arról rendelkezik, hogy a hatályba lépésétől kezdődően az önkormányzati tulajdonban lévő helyiségekre vonatkozóan létrejött és fennálló bérleti jogviszonyokban a bérbeadói jogokat nem az I.r. alperes, hanem a II.r. alperes gyakorolja. Nyilvánvaló ezért, hogy a bérleti jogviszonyon kívüli más jogviszonyokban - így a felperes és az I.r. alperes között az I.r. alperes károkozó magatartása miatt keletkezett kártérítési jogviszonyban - a hivatkozott önkormányzati rendelet alanycserét nem eredményezhetett, azokban tehát a II.r. alperes nem válhatott az I.r. alperes jogutódjává. Ilyenre egyébként a fellebbezésében a felperes maga sem hivatkozott. Ezért a felperesnek a II.r. alperessel szemben is előterjesztett kártérítés iránti keresetét helytálló indokkal elutasító elsőfokú bírósági rendelkezés megváltoztatására, vagy annak hatályon kívül helyezésére a felperes fellebbezésében hivatkozott okból nem kerülhetett sor. Erre tekintettel a Debreceni Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének ezt a fellebbezett rendelkezését is helybenhagyta - ugyancsak részítéleti rendelkezésként - a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján.

Alaposnak találta ugyanakkor a Debreceni Ítéltábla a felperes fellebbezését a bérleti jog ellenértéke és átruházási díj megfizetése iránti kereseti kérelmet mindkét alperessel szemben elutasító rendelkezést sérelmező részét illetően annyiban, hogy az elsőfokú bíróságnak ez a döntése nem volt megalapozott. Abban a másodfokú bíróság egyetért az elsőfokú bírósággal, hogy a bérleti jog ellenértéke, illetőleg az átruházási díj iránti igény kártérítési igényként alaptalan, ezért azt a felperes mint bérlő csak kötelmi jogi igényként érvényesíthette a bérbeadóval szemben, amennyiben annak jogszabályi feltételei fennálltak. Tévedett azonban az elsőfokú bíróság, amikor a felperesnek ezt a kereseti kérelmét ebből az indokból elutasította.

A Pp. 3.§ (2) bekezdése szerint ugyanis a bíróság a fél nyilatkozataihoz és nem az általa megjelölt jogcímhez van kötve. A döntést megalapozó jogcímet tehát a bíróságnak a fél tényállításai alapján, az egyéb peradatokkal összhangban, megalapozottan kell megállapítania. A jelen pert megindító keresetlevelében a felperes az alpereseknek a bérleti jog ellenértéke és az átruházási díj megfizetésére kötelezését „kártalanítás” jogcímén kérte, mert álláspontja szerint az a Lakás tv. 71.§-a alapján a számára visszajár a bérleti jogviszony megszűnésére tekintettel. Ebből következően az elsőfokú bíróság megalapozatlanul és a felperes nyilatkozatával, valamint a rendelkezésre álló egyéb peradatokkal ellentétesen állapította meg, hogy a felperes ezzel a kereseti kérelmével összefüggésben is kártérítést igényelt az alperestől és a kártérítés szabályainak alkalmazását kérte. Megalapozatlanul helyezkedett ezért az elsőfokú bíróság arra a jogi álláspontra, hogy ennek a kereseti kérelemnek az alaposságát (csak) a szerződésen kívüli kártérítési felelősség szabályai szerint kellett elbírálnia.

Téves volt mindemellett az elsőfokú bíróságnak az a megállapítása is, hogy a felperes az alperesekkel szemben e kereseti kérelme jogalapjaként a Lakás tv. 71.§ (1) bekezdésére alappal azért nem hivatkozhatott, mert a bérleti jog ellenértéke, illetőleg átruházási díj nem az e jogszabályi rendelkezésben „meghatározott jogintézményeket takarja”.

A következősen érvényesülő bírósági gyakorlat szerint ugyanis a bérlő által a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogáért megfizetett ellenérték a Lakás tv. 71.§ (1) bekezdése szerinti olyan használatba vételi díjnak minősül, amelyre a bérlő a helyiségbérleti szerződés bármely módon történő megszűnése esetén igényt tarthat a Lakás tv. 71.§-ának szabályai szerint. A Ptk. 319.§ (2) bekezdése szerint pedig a szerződés megszűnésekor az ellenszolgáltatás nélkül maradt pénzbeli szolgáltatásokat vissza kell téríteni, amely vonatkozik a tartós jogviszony megszűnésének bármely esetére, tehát nem csupán a felmondás miatti megszűnésre. (Ezt a jogi álláspontot fejtette ki a Legfelsőbb Bíróság például a Legfelsőbb Bíróság Határozatainak Adatbázisában Pfv.V.20.093/1993/3. számon közzétett ítéletében.)

Mindezekből következik, hogy amennyiben az elsőfokú bíróság a felperes részéről a lakásbérleti jog ellenértékének, valamint az átruházási díjnak a megfizetését csak a Lakás tv. 71.§ (1) bekezdése alapján tartotta is igényelhetőnek, a felperes e kereseti kérelmének alaposságát, vagy alaptalanságát meg kellett volna vizsgálnia e jogszabályi rendelkezés alapján is. Ennek érdekében pedig a szükséges tényállást teljes körűen fel kellett volna tárnia és a bizonyítást is le kellett volna folytatnia, amely a jelen esetben éppúgy elmaradt, mint a feleknek az e jogvita elbírálásához szükséges tényekről, azok bizonyításának

kötelezettségéről és a szükségesnek tartott bizonyítás elmaradásának jogkövetkezményeiről történő tájékoztatása is. Mindezek miatt a Debreceni Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének a bérleti jog ellenértéke és az átruházási díj megfizetése iránti kereseti kérelmet mindkét alperes vonatkozásban elutasító megalapozatlan rendelkezését a Pp. 252.§ (3) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot ebben a keretben újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasította.

Az e követelésre vonatkozóan folytatódó eljárásban az elsőfokú bíróságnak mindenekelőtt fel kell hívnia a felperest annak pontos és egyértelmű közlésére, hogy ezt a kereseti kérelmét milyen állításokra alapozza. Szükségesnek mutatkozik továbbá annak tisztázása, hogy az I.r. alperestől a felperest megelőzően a perbeli bérlemény bérleti jogát kik, mikor és milyen ellenérték fejében szerezték meg. A felperes és az I.r. alperes bérleti szerződése alapján ezek a kérdések nem válaszolhatók meg. Az azonban valószínűsíthető, hogy a felperesnek a bérleti jogviszonyban több jogelődje is volt. (Erre lehet következtetni a keresetlevélhez csatolt számú közjegyzői okirat, és az F/1. alatt csatolt bérleti szerződés 13. pontja alapján.)

Ezeknek a tényeknek és körülményeknek a felderítése után lehet majd megalapozottan állást foglalni abban a kérdésben is, hogy helytálló volt-e az I.r. alperesnek az elsőfokú eljárásbeli védekezése, amely szerint csak azok a bérlők tarthatnak igényt a használatba vételi díj visszatérítésére, akiknek a jogviszonya 1993. évet megelőzően, hatósági kiutalással keletkezett, a jogviszonyuk megszűnésére azonban az új törvény hatályba lépését követően került sor, ezért arra tekintettel, hogy „a felperes az I.r. alperessel kötelemben 2000. évben került, a helyi önkormányzati rendelet alapján a bérbeadónak fizetendő átruházási díj visszafizetésére jogszabályi lehetőség nincs.”

Mivel a II.r. alperes által meghozott 7/2008. (III.12.) rendelet a bérbeadói jogutódlást állapítja meg a bérleti jogviszonyból eredő követeléseket illetően is, ezt a kereseti kérelmet az elsőfokú bíróságnak mindkét alperes vonatkozásában el kell bírálnia. Ezért a Debreceni Ítéltábla a Pp. 252.§ (3) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte az elsőfokú bíróság ítéletének a felperes keresetét a II.r. alperessel szemben elutasító rendelkezése körében azt a rendelkezést, amellyel elutasította a keresetet a bérleti jog ellenértéke és az átruházási díj megfizetése iránti követelést illetően is.

Alaposnak találta a Debreceni Ítéltábla a felperes fellebbezését a beruházások, valamint a berendezési, felszerelési tárgyak megtérítése iránti kereseti kérelmeket elutasító rendelkezést támadó részében is. Azzal a Debreceni Ítéltábla egyetért az elsőfokú bírósággal, hogy a felperes beruházásai értékének megtérítése iránti igény alaposságát, vagy alaptalanságát alapvetően a Lakás tv. 15.§ (1) bekezdése szerinti (kötelmi) igényként, a felek bérleti szerződésének tartalmából kiindulva kell megítélni. Helyesen hivatkozott ugyanis az elsőfokú bíróság arra, hogy a következetes bírósági gyakorlat szerint helyiségbérlet esetében a bérlő által a bérleményben eszközölt ráfordításokat (beruházásokat) csak az arra vonatkozó külön megállapodás alapján, és aszerint köteles a bérbeadó a szerződés megszűnésekor megtéríteni. A bérlő pedig a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint sem tarthat igényt megtérítésre, ha a szerződésben a bérleti jogviszonyból eredő minden térítés iránti igényét kizárták. [BH.2000.70.; BDT.2003.851.]

Helytálló volt ezért az elsőfokú bíróságnak az a megállapítása is, hogy a felperes az I.r. alperessel kötött bérleti szerződés alapján nem tarthatott igényt a bérleményben a

bérbeadó előzetes engedélye nélkül végzett munkák ráfordításai (beruházásai) értékének megtérítésére az I.r. alperessel szemben.

Tévedett azonban az elsőfokú bíróság, amikor figyelmen kívül hagyta a Ptk. 194.§ (1) bekezdésének a lakás- és helyiségbérleti jogviszonyok esetében is alkalmazandó azt a rendelkezését, amely szerint még a rosszhiszemű, jogcím nélküli birtokossá vált bérelő is elviheti az általa létesített berendezési és felszerelési tárgyakat. Az elvitel joga pedig abban áll, hogy a bérelő elválaszthatja a dologtól és elviheti az általa létesített berendezési és felszerelési tárgyakat, amennyiben az a dolog állagának sérelme nélkül lehetséges.

A nem vitás tényállás szerint a felperes az I.r. alperes által megjelölt felmondási idő lejártá után a bérleményt nem ürítette ki és az elviteli jogát nem gyakorolta. Ezért a felperes a kereseti kérelmének elbírálásakor az elsőfokú bíróságnak vizsgálnia kellett volna, hogy érintette-e a felperes elviteli jogát az a tény, hogy az I.r. alperes a bérleményt az előzetes értesítése nélkül elbontotta és ha igen, mennyiben. Amennyiben ugyanis az építmény elbontása folytán lehetetlenné vált, hogy a felperes gyakorolhassa az elviteli jogát az állagsérelem nélkül elválasztható, de az I.r. alperes bontása miatt megrongálódott, vagy megsemmisült ingóságai vonatkozásában, úgy az emiatt őt ért kár megtérítéséért az I.r. alperes a Ptk. 339.§ (1) bekezdése alapján teljes felelősséggel tartozik, mivel az a magatartása, hogy az építményt elbontotta (az elsőfokú bíróság jogerőre emelkedett megállapítása szerint) jogellenes és felróható volt. E kereseti igény elbírálásakor pedig nincs jelentősége annak, hogy a felperes a birtoklásának jogszerűségét illetően jó, vagy rosszhiszemű volt-e. Az elvitel joga ugyanis - a Ptk. 194.§ (1) bekezdése alapján - a rosszhiszemű jogcím nélküli birtokost is megilleti, tehát az e joga gyakorlásának megghiúsításából eredő kára megtérítésére a károkozóval szemben a rosszhiszemű jogcím nélküli birtokos is igényt tarthat.

Ezeket a kérdéseket azonban az elsőfokú bíróság - eltérő jogi álláspontja miatt - nem vizsgálta. A szükséges bizonyítást sem folytatta le, annak ellenére, hogy a felperes e körben szakértői bizonyítás elrendelését indítványozta. Ezért a Debreceni Ítéltábla a Pp. 252.§ (3) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletének a beruházások és a berendezési tárgyak értéke megtérítése iránti kereseti kérelmet az I.r. alperessel szemben elutasító rendelkezését is hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot e követelések tekintetében is a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

A megismételt eljárásban az elsőfokú bíróságnak e kereseti kérelmek elbírálásakor a következőket kell szem előtt tartania:

A bizonyítási teher szabályainak megfelelően a felperesnek kell bizonyítania az I.r. alperes jogellenes és felróható magatartásával okozati összefüggésben az elviteli jogának megghiúsítása miatt bekövetkezett kárát és annak összecszerűségét. A felperes etekintetben a bizonyítási indítványát már az elsőfokú eljárás során is előterjesztette, amelyet a fellebbezésében is fenntartott és kiegészített. A felperes alaposan állította; szakértői bizonyítást igénylő annak a kérdésnek az eldöntése, hogy a perbeli bérlemény elbontása előtt az általa eszközölt beruházások eredményeként voltak-e a bérleményben olyan berendezési és felszerelési tárgyak, valamint egyéb beruházások, amelyeknek az építménytől való elválasztása állagsérelem nélkül megtörténhetett, tehát amelyek általa elvihetők lettek volna. Arról pedig, hogy ezzel összefüggésben a szakértői vélemény

elkészítéséhez a szakértővel közlendő adatokként a perben csatolt fényképek és a videofelvétel elegendő és megfelelő lehet-e, a megismételt eljárásban az elsőfokú bíróságnak kell majd állást foglalnia, figyelemmel az esetleges további nyilatkozatokra, bizonyítékokra, illetőleg bizonyítási indítványokra is.

Ugyancsak szakértői bizonyítás keretében kerülhet sor annak megállapítására, hogy a felperes által elvihető berendezési és felszerelési tárgyak közül melyek találhatók meg az I.r. alperesnél, és milyen állapotban. A meglévő, szakszerűen kibontott (és a további károsodástól is megóvott) berendezési és felszerelési tárgyak vonatkozásában ugyanis a felperes kártérítés iránti igényét is annak figyelembevételével kell az elsőfokú bíróságnak megállapítania, hogy az I.r. alperes a felperest többször felszólította a birtokában lévő ingóságok elvitelére. Értelmszerűen vizsgálni kell azt is, hogy megalapozott-e a felperesnek az az állítása, miszerint a bérleménybe általa beépített és onnan állagsérelem nélkül leszerelhető berendezési és felszerelési tárgyai, valamint üzleti berendezési tárgyai az épület elbontását követően az I.r. alperes tárolása, vagy a szakszerűtlen szétszerelés, illetőleg fizikai megsemmisítés folytán valóban alkalmatlanokká váltak-e a további felhasználásra. Ez esetben a szakértőnek az érintett ingóságok értékét kell meghatároznia. Ezzel összefüggésben a másodfokú bíróság felhívja az elsőfokú bíróság figyelmét arra, hogy mivel a felperest csak az elvitel joga illette meg, annak nem kell jelentőséget tulajdonítani, hogy az állagsérelem nélkül elbontható és elvihető ingóságok máshol mennyiben használhatók.

A fenti keretben és szempontok szerint lefolytatott eljárást követően lesz az elsőfokú bíróság abban a helyzetben, hogy a felperes elutasított kereseti kérelmei tárgyában is megalapozott döntést hozhasson.

Mindezekre tekintettel a Debreceni Ítéltábla a Pp. 213.§ (2) bekezdése alkalmazásával meghozott részítéletében az elsőfokú bíróság ítéletének az I.r. alperessel szemben előterjesztett 690 708 Ft kártérítés iránti igény és kamata, valamint a II.r. alperessel szemben előterjesztett kártérítés iránti kereseti kérelmeket elutasító fellebbezett rendelkezéseit helybenhagyta, a további fellebbezett rendelkezéseket pedig a Pp. 252.§ (3) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot ebben a keretben újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasította.

A Debreceni Ítéltábla a Legfelsőbb Bíróság 154. számú Polgári Kollégiumi Állásfoglalásában foglaltakra hivatkozással a jelen részítéletében mellőzte az első- és másodfokú perköltségek viselésére vonatkozó határozathozatalt, arra tekintettel, hogy a részítélettel még el nem bírált kereseti kérelmek tárgyában meghozandó döntés a peres felek pervesztességének és pernyertességének arányát számottevően módosíthatja. Ezért a perköltség viselése tárgyában való határozat megalapozottan csak a per befejezésekor hozható meg.

A felek ügyvédi munkadíjból származó másodfokú perköltségét a Debreceni Ítéltábla a Pp. 252.§ (4) bekezdése alapján csupán megállapította azzal, hogy annak viselése tárgyában az elsőfokú bíróságnak kell majd határoznia. (Az ügyvédi munkadíjak összegét a másodfokú bíróság a Pp. 79.§ (1) bekezdése alapján, hivatalból határozta meg, „A bírósági

eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről" szóló, módosított 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3.§ (1), (2) bekezdés a), b) pontjai, az (5) bekezdésében és a 4/A.§-ban foglaltakra figyelemmel, azonban alkalmazva a (6) bekezdést is, a jogi képviselőnek a másodfokú eljárásban kifejtett tevékenysége mértékét és az alperesek jogi képviselőjét illetően pedig azt is értékelve, hogy a jogi képviselő a másodfokú tárgyaláson nem vett részt.)

A felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illeték összegét a másodfokú bíróság „Az illetékekről" szóló, többször módosított 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 46.§ (1) bekezdése alapján határozta meg.

Debrecen, 2009. január 21.

Erőss Károlyné Dr. Vajvoda Ildikó sk. a tanács elnöke, Dr. Riczu András sk. előadó bíró, Dr. Szűcs Lajos sk. bíró

A kiadmány hitelül:

-kiadó-