

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf. II. 20.040/2009/5. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla az előbb személyesen eljáró, majd a fellebbezési eljárás során Dr. Boóc Ádám ügyvéd (1052 Budapest, V., Váci u. 24.) által képviselt felperes neve címe lakos felperesnek, a Lichy & Lichy Ügyvédi Iroda (Miskolc, Széchenyi u. 8. I/3., ügyintéző: Dr. Lichy Gábor ügyvéd) által képviselt alperes neve (címe alperes ellen kártérítés iránt indított perében a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 13. P. 20 367/2008/28. számú ítélete ellen a felperes által 31. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

1990. szeptember 28-án a felperes, mint bérbeadó és az alperes, mint bérbevevő bérleti szerződést kötött. E szerint a bérbeadó a tulajdonában lévő, **K** 1. szám alatti sütődét a benne található berendezési tárgyakkal bérbe adta 1990. szeptember 28-tól kezdődően a bérbe vevőnek, évi 150 000 Ft bérleti díjért. A szerződő felek rögzítették, hogy „a bérleti szerződés visszavonásig érvényes, megszüntetését 3 hónappal korábbi bejelentéssel mindkét fél kezdeményezheti. A bérbe vevő köteles az épület és a berendezések állagát a rendeltetésszerű használat mellett megővni”.

Az alperes 2006. februárjáig használta az ingatlant, akkor a sütőüzemet áthelyezte jelenlegi telephelyére, a bérleményből a berendezési tárgyakat leszerelte, azokat elszállította, a sütőüzem kulcsait a felperesnek átadta. A felek a bérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntették.

A felperes módosított keresetében 12 475 038 Ft megfizetésére kérte kötelezni az alperest kártérítés címén. Arra hivatkozott, hogy az alperes az ingatlant nem megfelelő állapotban adta át részére, annak helyreállítási költsége a 25 038 Ft díjért beszerzett szakértői vélemény szerint 5 100 000 Ft. Az alperes által elszállított berendezési tárgyak ellenértéke fejében 5 550 000 Ft megfizetésére tartott igényt, míg elmaradt haszon címén 1 800 000 Ft megfizetését kérte, azzal érvelve, hogy az ingatlant állapota miatt hasznosítani nem tudta.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Azzal védekezett, hogy az ingatlant megfelelő állapotban adta vissza a felperesnek, aki azt át is vette, kifogást nem emelt. A bérleti szerződésük megszüntetését követően az ingatlan állagának megóvása a felperes kötelezettsége lett volna, s amennyiben ezt elmulasztotta, az ebből eredő kárát maga köteles viselni. A berendezési tárgyakkal kapcsolatban elsődlegesen azt állította, hogy azok az ő tulajdonát képezik, amennyiben ezen álláspontját a bíróság nem fogadná el, a felperes akkor is csak azok kiadására tarthat igényt, ami elől nem zárkozna el.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a keresetet elutasította, s kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek bruttó 662 100 Ft perköltséget.

A határozat indokolásában kifejtette, hogy a peres felek között bérleti szerződés jött létre, amelynek szabályait a Ptk. és a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: lakástörvény) tartalmazza. A lakástörvény 10., 13. és 36. §-ának rendelkezéseire utalással megállapította, hogy az alperes, mint bérelő a jogszabályban előírt karbantartási kötelezettségének folyamatosan eleget tett, a bérleményt a bérbeadónak megfelelő állapotban adta vissza. A meghallgatott tanúk vallomása alapján megállapította azt is, hogy a felperes az ingatlant átvette, annak állagával kapcsolatban kifogást nem emelt, s sor került a sütőüzem kulcsainak átadására is. Ezen alkalommal a peres felek a bérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntették. Tényként állapította meg a felperes által perindítás előtt beszerzett szakértői véleményekre tekintettel, hogy az ingatlan felújításra szorul, ugyanakkor kifejtette, hogy az állagromlás a bérleti szerződés megszűnését követő időszakban következett be, azaz az alperes a karbantartási, helyreállítási kötelezettsége elmulasztásával a felperesnek kárt nem okozott. Ebből értelemszerűen következik, hogy a felperes elmaradt haszna és az alperes magatartása között okozati összefüggés nincs.

A berendezési tárgyakkal kapcsolatban rámutatott, hogy azok tulajdonosa a felperes, aki a Ptk. 98. és 115. §-a értelmében követelheti a birtokából kikerült dolog visszaadását, de értékük megfizetését nem.

Az ítélettel szemben a felperes élt fellebbezéssel, amelyben elsődlegesen az ítélet megváltoztatását, az alperes módosított kereset szerinti marasztalását, másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését és a megyei bíróság új eljárásra, új határozat hozatalára kötelezését kérte.

Az elsőfokú eljárás során kifejtetteket megismételve hangsúlyozta, hogy az alperes a bérlemény állagmegóvásáról nem gondoskodott, azt elhasználódott, lepusztult állapotban hagyta el, ezért köteles a helyreállítás költségeit és a sütőüzem hasznosíthatatlansága miatt keletkező elmaradt hasznát megtéríteni.

Vitatta, hogy a bérleti szerződést a felek közös megegyezéssel megszüntették. Azzal érvelt, hogy 2006. februárjában az alperes ügyvezetőjével a bérleményben való találkozáskor nem a szerződés megszüntetésének szándékával jelent meg, s ezen alkalommal átadás-átvételre sem került sor, ilyen tartalmú jegyzőkönyvet sem készítettek.

Álláspontja szerint a tulajdonát képező berendezési tárgyak ellenértékét az alperes köteles megtéríteni.

Kiemelte, hogy az alperes képviselője 2006. februárját követően hozzá intézett levelében a bérleti szerződést nem ismerte el érvényesnek, ami életszerűtlen és okszerűtlen eljárás, ha a szerződés korábban, az alperesi állításnak megfelelően megszűnt volna.

Kifogásolta, hogy a bíróság nem vette figyelembe az általa a fellebbezési eljárásban becsatolt, közte és a ... Gmk. - az alperes jogelődje - között 1986. szeptember 1-jén megkötött, a perbeli sütőüzem bérbevételéről szóló haszonbérleti szerződésnek címzett megállapodás 4. és 6. pontjában írt, a bérló kötelezettségeire vonatkozó kikötéseket, melyek alapján a bérlemény „rendbehozatala” az alperes kötelezettsége.

Sérelmezte a terhére megállapított perköltség összegét, annak mérséklését kérte.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, abból helytálló következtetéseket levonva megalapozottan döntött a kereset elutasításáról, a határozata indokolásában kifejtetteket is osztja az ítéletábra, azt csupán a fellebbezésben írtakra tekintettel egészíti ki az alábbiak szerint:

A Ptk. 319. § (1) bekezdése értelmében a szerződés megszüntetéséhez vagy felbontásához a felek egybehangzó akaratnyilvánítására van szükség. Ez kifejezésre juthat szóban, írásban, de ráutaló magatartással is. (Ptk. 216. § (1) bekezdés.) A bírói gyakorlat a ráutaló magatartás megállapíthatóságához a magatartás mögött álló akarat minden kétséget kizáró megállapíthatóságát igényli.

Az adott esetben **JB** és **BK** tanúk egybehangzóan adták elő, hogy 2006. februárjában a sütőüzemben a felperes és az alperes ügyvezetője jelenlétükben találkozott, amikor a bérbeadó kijelentette, hogy tisztasági festést nem kér és nem igényli a gépek elszállíthatóságának lehetővé tétele végett kivett üvegfal helyreállítását sem, mert az, aki megveszi az épületet, a berendezéseket ott behozhatja. Ezen alkalommal az alperes ügyvezetője átadta az épület kulcsait is a felperesnek.

E felperes által nem cáfolt nyilatkozatok alapján kétséget kizáróan megállapítható, hogy a bérlő a bérleményt kiürített állapotban visszaadta a bérbeadónak, aki azt átvette, ugyanakkor kinyilvánította azon szándékát is, hogy az üzemet más részére fogja hasznosítani, ekként a szerződés a felek közös akaratának megfelelően megszűnt.

A szerződés érvényes megszüntetésének nem feltétele, hogy „átadás-átvételi” jegyzőkönyvet készítsenek a jelenlévők, egy ilyen jegyzőkönyv elkészítése legfeljebb a bérlemény adott időpontbani állapotának rögzítése végett célszerű. A perbeli esetben a már említett két tanú mellett **JK** és **JM** vallomása szerint is az épület megfelelő állagú volt, a szerződés megszűnése előtt két héttel ott még termelés folyt.

Ehhez képest a felperes felkérésére készült szakvélemények hónapokkal későbbi állapotot rögzítettek, ezért a tanúvallomások cáfolatára nem alkalmasak.

A berendezési tárgyak értékének megtérítését a felperes csak abban az esetben igényelhetné alappal, ha azok kiadása iránt terjesztene elő keresetet és az ingóságokat birtokló a kiadást megtagadná vagy az objektíve lehetetlen lenne. A felperes a berendezési tárgyak kiadását nem kérte - noha ettől az alperes nem zárkózott el, - értékük megfizetésére vonatkozó igénye tulajdonképpen adásvételi szerződés létrehozására irányul közte és az alperes között, a szerződés azonban a Ptk. 205. § (1) bekezdése értelmében a felek akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezésével jön létre, s ez az akarathány - mely az alperes oldalán kétségtelenül fennáll - ítélettel nem pótolható, a bíróság határozatával nem kötelezheti szerződés kötésére a feleket. A felperes a Ptk. 193. §-ának (1) bekezdésében írt igényét érvényesítheti.

A felperes alaptalanul hivatkozik az alperes képviselője által hozzá intézett levél tartalmára, mint a szerződés meg nem szűntét igazoló tényre, ugyanis a 2007. március 27-i levélben (1/F/4) a képviselő nem a bérleti szerződés érvényességét vitatta, hanem azt írta, hogy „nem áll fenn bérleti jogviszony a felek között”, ami megfelelt a valóságnak.

A peres felek jogviszonyára a köztük 1990. szeptember 28-án létrejött szerződés rendelkezései voltak irányadók, a felperes által az alperes jogelődjével kötött szerződés kikötései a per elbírálása szempontjából irrelevánsak.

Helyes az elsőfokú bíróság döntése a perköltség összegét illetően is. Az ítélet bruttó 662 100 Ft-ban állapította meg az alperes jogi képviseletével kapcsolatos díjat a 32/2003. (VIII. 22.) IM. sz. rendelet (a továbbiakban: R.) alapján.

Az R. 3. § (1) bekezdése úgy szól, hogy ha a fél és az ügyvéd között nincs az ügy ellátására vonatkozó díjmegállapodás, vagy ha a fél ezt kéri, a bíróság a képviselet ellátásával felmerült munkadíj összegét a (2)-(6) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével állapítja meg.

Az R. 3. § (2) bekezdése szerint polgári perben az elsőfokú bírósági eljárásban az ügyvéd munkadíjának a pereszes felet terhelő összege

- a) 000 000 Ft-ot meg nem haladó pertárgy-érték esetén a pertárgy-érték 5 %-a, de legalább 10 000 Ft,

- b) 000 000 Ft feletti, de 100 000 000 Ft-ot meg nem haladó pertárgy-érték esetén az a) pontban meghatározott munkadíj és a 10 000 000 Ft feletti összeg 3 %-a, de legalább 100 000 Ft.

Az adott esetben a pertárgy értéke 12 475 038 Ft volt, így a munkadíj felszámítható összege az R. 3. § (2) bekezdés a) pontja értelmében 500 000 Ft, míg b) pontja alapján további 74 250 Ft.

Az R. 4/A § (1) bekezdése kimondja, hogy az ügyvédi díj 3. §-ban meghatározott összege a tevékenység ellenértékét terhelő általános forgalmi adó összegét nem tartalmazza, azt a díj összegén, mint adóalapon felül kell felszámítani. Az Áfa összege jelen esetben 114 850 Ft, így az alperes javára 689 100 Ft bruttó perköltség lett volna megállapítható.

Mivel az alperes képviselője valamennyi tárgyaláson megjelent, azokon aktív tevékenységet fejtett ki, emellett előkészítő iratokat nyújtott be, a tevékenységével arányban álló munkadíj az R. 3. § (6) bekezdése szerint nem mérsékelhető.

Mindezekre figyelemmel az ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A másodfokú eljárásban pernyertes alperesnek költsége nem merült fel, ezért arról az ítélőtáblának nem kellett rendelkeznie.

A felperes személyes költségmentességére tekintettel a le nem rótt fellebbezési illetéket az állam viseli a 6/1986. (VI. 26.) IM. sz. rendelet 14. §-a értelmében.

Az ítélőtábla a fellebbezést a Pp. 256/A § (1) bekezdés f) pontja alapján bírálta el tárgyaláson kívül.

D e b r e c e n, 2009. március hó 10.

Dr. Csiki Péter sk. a tanács elnöke, Dr. Veszprémy Zoltán sk. előadó bíró, Szabóné dr. Bélteki Erzsébet sk. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő

