

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Győri Ítéltábla a dr. Baki László ügyvéd által képviselt "**A**" **felperesnek** a dr. Lendvay Attila ügyvéd által képviselt "**B**" (az elsőfokú eljárás során: "**C**" cégnevű) **alperes** ellen kártérítés megfizetése és járulékai iránt indított perében a Veszprém Megyei Bíróság 2009. március 9. napján kelt 1.G.40.108/2008/11.sorszámú ítéletével szemben az alperes által előterjesztett fellebbezés folytán megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú ítéletet megváltoztatja, s a keresetet elutasítja.

Az alperes elsőfokú perköltségben való marasztalását mellőzi.

Kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt - leletezés terhe mellett - fizessen 203.100,- (Kettőszázháromezer-egyszáz) forint fellebbezési illetéket.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen az alperesnek 958.100,- (Kilencszázötvennyolcezer-egyszáz) forint első- és másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint 2003. március 27. napján a "**D**" Rt. - mint bérbeadó -, valamint az alperes - mint bérlő - között helyiségbérleti szerződés jött létre a ... hrsz-ú (... utca) 152 m² alapterületű társasházi ingatlan bérbeadására a 2003. április 1. napjától a 2013.március 31. napjáig terjedő határozott időtartamra. A szerződésben a felek megállapodtak (4.pont), hogy az alperes a bérleményt „tisztítószaalon" céljára használja; az ingatlan felújítása és részbeni átalakítása céljából 2003. április 1. napján lép a helyiség birtokába. Úgy rendelkeztek (15.pont), hogy a bérlő a bérleményben felújítási vagy átalakítási munkálatokat csak a bérbeadóval történt megállapodás alapján végezhet. A bérleti jogviszony megszűnése esetére az alperes kötelezettséget vállalt (24.pont) a bérlemény kiürített, eredeti és rendeltetésszerű, jó állapotban átadására.

A bérbeadó 2004. november 2. napján az ingatlan tulajdonjogát átruházta "**E**" vevőre. A vevő 2004. november 4. napján az alperessel a helyiségbérleti szerződést módosította. Eszerint a bérleti szerződés rendes felmondásának jogáról a felek annak lejártáig lemondtak. Rögzítették, hogy a bérleti szerződés közös megegyezéssel írásban bármikor

megszüntethető. 2008. március 31-én az alperes írásban kérte a bérleti szerződés közös megegyezéssel megszüntetését, tekintve, hogy a bérleményből 2007. augusztusában kiköltözött.

"E" bérbeadó 2008. március 26. napján a bérelt ingatlant apportként a felperes társasági vagyonába szolgáltatta. A felperes 2008. április 7. napján írásban szólította fel az alperest a 2008. március, április havi bérleti díj megfizetésére; majd 2008. április 21. napján - a 2008. április havi bérleti díj, valamint a 2008. március-április havi közös költség megfizetésének elmaradása miatt - a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondta. A bérelt ingatlant a felperes 2008. április 23. napján értékesítette a 2008. március 10. napján alapított "F" Kft-nek 31.000.000,-forint + áfa vételárért. A felperes 2008. április 30-án vette birtokba az alperes által kiürített bérleményt, a birtokbaadási jegyzőkönyvben rögzítette, hogy az alperes a szerződéskötés előtti állapotot nem állította helyre.

A felperes keresetében 6.801.674,- forint tőke, valamint annak a 2008. május 1.napjától a kifizetés napjáig járó, a Ptk.301/A.§-ában meghatározott mértékű késedelmi kamata és perköltség megfizetésére kérte kötelezni az alperest.

A felperes kártérítés iránti keresetét - egyrészt - arra alapította, hogy az alperes a szerződési kötelezettségét megszegve a bérelt ingatlan szerződéskötést megelőző - irodai funkciójú - állapotát nem állította helyre. Az eredeti állapot helyreállítása és a bérlemény hibáinak kijavítása költségeit az általa felkért magánszakértő 5.668.062,- forint + áfa (6.801.674,- forint) összegben véleményezte. Másrészt arra is hivatkozott, hogy az eredeti állapot helyreállítása hiányában a felperesnek azért is kára keletkezett, mert - szemben az iroda funkcióval - a helyiség csak mérsékeltebb áron volt értékesíthető. Ennek alátámasztására szintén ingatlanforgalmi magánszakvéleményt csatolt, amely szerint a helyiség irodaként 46.700.000,- forintért, míg átadáskori állapotában 31.000.000,- forintért értékesíthető. Harmadrészt elmaradt vagyoni előny (Ptk.355.§.(4) bekezdés) címén kérte kötelezte az alperest kártérítés megfizetésére. Érvelése szerint az alperes szerződésszegése miatt volt kénytelen a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani, a bérleti szerződés 2013. március 31. napján történő lejártáig elmaradt bérleti díj pedig a felperesnek jelentős veszteséget okozott.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását indítványozta. Azzal védekezett, hogy a helyiségbérleti szerződés 15. pontja nem írásbeli megállapodáshoz kötötte a bérbeadó átalakítási engedélyét; a szerződés 4. és 10. pontjából, a bérbeadó által is kézhez vett építési- és használatbavételi engedélyből következően a bérbeadó nyilvánvalóan tudott arról, hogy az alperes az eredetitől eltérő célra kívánja bérbe venni az ingatlant és azt ennek megfelelően átalakította. Azt nem vitatta, hogy nem a szerződéskötést megelőző állapotban adta vissza a helyiséget, de álláspontja szerint az engedélyezett átalakítások az ingatlan részévé váltak, tehát eredeti állapotnak az átalakított állapotot kell tekinteni. Ezért a felperes kárigényt nem alapíthat a szerződéskötést megelőző helyzet helyreállítása elmaradására.

Az elmaradt haszon iránti követeléssel szemben azzal védekezett, hogy a felperes akkor követelhetne elmaradt bérleti díjat, ha a tulajdonosa maradt volna az ingatlannak. Az

ingatlan helyébe viszont annak ellenértéke, a pénz lépett, melyet a felperes megfelelően hasznosíthat. Érvelése szerint a felperest kárenyhítési kötelezettség terhelte a bérleti szerződés felmondását követően, annak folytán újabb bérlőnek kellett volna bérbe adnia az ingatlant. Legfeljebb a bérleti díj különbözetét igényelhetné kártérítésként.

Beszámítási kifogásában 6.453.689.Ft átalakítási költséget és 900.000.Ft áramkapacitást növelő beruházás kiadását igényelt a Ptk. 361.§ (1) bekezdése alapján.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével kötelezte az alperest 6.801.674.Ft tőke, késedelmi kamatai és 908.100.Ft perköltség megfizetésére. Határozata indokolásában a felperes - elsődleges jogcímen előterjesztett - kártérítési keresetével kapcsolatban megállapította, hogy a bérbeadónak tudomása volt az alperes átalakítási munkáiról, viszont az alperes szerződést szegett, amikor a bérleti szerződés megszűntekor nem állította helyre az átalakítás- és szerződéskötés megelőző helyiségállapotot. Ez a szerződésszegése ugyan a Ptk.318.§. (1) bekezdése alapján alkalmazandó 339.§. (1) bekezdése szerint kártérítési felelősséggel jár, viszont a felperes a kártérítés általános feltételei közül a kára bekövetkeztét nem bizonyította. Ugyanis a felperes a keresetleveléhez csatolt - eredeti állapot helyreállításának költségeit tartalmazó - magánszakvéleménye szerinti munkákat nem végezte el; és szerződés benyújtásával nem igazolta, hogy az átadáskori állapotú ingatlant alacsonyabb áron tudta értékesíteni.

Megalapozottnak találta viszont az elsőfokú bíróság a felperes elmaradt haszon jogcímén előterjesztett keresetét. Állásfoglalását azzal indokolta, hogy a határozott időre szóló bérleti szerződést a felperes az alperes szerződésszegése miatt mondta fel, amennyiben pedig a bérleti szerződés fennmarad, az alperesnek a lejáratig - 2013. március 31. napjáig - bérleti díjat kellett volna fizetnie. Úgy értékelte, hogy a felperes megkísérelte bérbe adni az ingatlant, végül azonban azt értékesítette. Emiatt annak vételára folyt be hozzá, mely a tulajdonjog ellenértéke. Ugyanakkor az ingatlan hasznosítása fejében fizetett bérleti díj elmaradt, mely elmaradt vagyoni előny.

A beszámítási kifogást az elsőfokú bíróság elutasította, tekintve, hogy az Lt. 36.§. (1) bekezdése alapján alkalmazandó 15.§. (1) bekezdése az átalakítási munkák költségei érvényesíthetőségét az erre vonatkozó megállapodáshoz köti. A jelen esetben a költségek felperes általi viselésére a felek nem szerződtek, így a beruházás költsége az alperest terhelte. A felek közötti szerződéses jogviszonyra figyelemmel az alperes jogalap nélküli gazdagodás címén sem igényelheti kiadásai megtérítését.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést az elsőfokú bíróság ítélete megváltoztatása és a kereset elutasítása iránt. Fellebbezése indokolásában - a felperes elmaradt haszon jogcímén előterjesztett keresetével szemben - fenntartotta és részletezte az elsőfokú eljárásban már kifejtett védekezését. Így azt, hogy az ingatlan 2008. április 23-ai értékesítését követően a felperes azt már nem adhatta bérbe, hanem csak a kapott vételárat hasznosíthatta. Az elsőfokú álláspont elfogadása esetén a felperes az ingatlanért vételárat, valamint a bérleti díj elmaradásából származó kiesett jövedelmet is kapna. Sérelmezte, hogy a felperes a felmondást követően meg sem kísérelte az ingatlan bérbeadás útján történő

hasznosítását és arra módja sem lehetett. Ugyanis a felmondást követően két nappal átruházta az ingatlan tulajdonjogát. Ezzel a felperes megsértette a Ptk.340.§. (1) bekezdésében meghatározott kárenyhítési kötelezettségét. Rámutatott, hogy a felperes káranak összegét megfelelő számítással sem támasztotta alá.

Beszámítási kifogása elutasításával szemben azért terjesztett elő fellebbezést, mert álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a Lt.15.§. (1) bekezdését nem helytállóan értelmezte. Érvelése szerint a bérleti szerződés 23. pontja csak az elvihető vagyontárgyakról, de nem az egyéb jelentős értékű beruházások sorsáról rendelkezik. Így azokra az Lt.1.§. (3) bekezdése alapján alkalmazandó Ptk.427.§. (3) bekezdése az irányadó, amely kifejezetten lehetővé teszi - a megbízás nélküli ügyvitel szabályai szerint - a nem szükséges, de hasznos ráfordítások megtérítését.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítélete helybenhagyását és az alperes másodfokú perköltségben marasztalását kérte. Bejelentette, hogy a fellebbezési eljárás során az alperes neve, székhelye, tagjai és ügyvezetője megváltozott, ... fióktelepe pedig megszűnt. Érdemben alaptalannak tartotta az alperesi fellebbezést, rámutatva, hogy a Veszprémi Városi Bíróság egyéb ügyben született ítéletében is megállapította, hogy az alperes jogellenesen járt el a bérleti díj megfizetésének elmulasztásakor. A felperest pedig csak az alperes jogellenes magatartása indította az ingatlan eladására. Másrészt az értékesítésre azért került sor, mert az ingatlant bérletként a felperes nem tudta hasznosítani, így azt kárait megelőzve adta el. Iratellenesnek nevezte az alperes azon előadását, hogy ne keresett volna bérlőket az ingatlan hasznosítására.

Az ítéletábra az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást azzal egészíti ki, hogy a Cg....cégjegyzékszámú "C" Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. székhelyét áttette az szám alatti címre. Ezért cégjegyzékét 2008. április 29. napjától a Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság a cégjegyzékszám alatt vezeti. 2009. február 27. napjától cégneve a "B" Korlátolt Felelősségű Társasággal változott, ügyvezetője "G".

A fellebbezés az alábbiak szerint alapos.

Az ítéletábra megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást alapvetően helyesen határozta meg, abból azonban részben helytelen jogkövetkeztetést levonva kötelezte kártérítés fizetésére az alperest a harmadlagos jogcímen előterjesztett kereset alapján.

A felperes kártérítés iránti keresetét látszólagos tárgyi keresethalmazatként terjesztette elő; ugyanabból a jogviszonyból (a bérleti szerződés megszüntetéséből) eredő azonos összegű kártérítési követelését több jogcímen, eltérő tények alapján érvényesítette. Egyrészt a szerződéskötés előtti állapot helyreállításának költsége -, másrészt a funkcióváltozással okozott értékcsökkenés - harmadrészt pedig elmaradt vagyoni előny jogcímen. A felperes kártérítési keresetének jogcímei egymással eshetőleges (eventuális) viszonyban álltak, melyek közül az egyik teljesítése kizárta a többi sikeres érvényesítését.

Valódi keresethalmazat, tényleges kereset-többség hiányában viszont a kereset egységes. Így az elsőfokú ítélet megváltoztatása és a kereset elutasítása iránti fellebbezés alapján az ítéletábrának felül kellett bíráltnia a fellebbezéssel nem érintett, és az elsőfokú bíróság által alaptalannak tartott elsődleges- és másodlagos jogcímű kártérítési igényt is; csakúgy mint az alperes elsőfokú marasztalása alapjául szolgáló elmaradt haszon iránti keresetrészt is. (Legfelsőbb Bíróság Pfv.I/a.22.007/2002/2.)

Az ítéletábra egyetértett az elsőfokú bíróság ítélete azon indokaival, melyben a szerződéskötés előtti állapot helyreállításának költsége illetve az értékcsökkenés megtérítése iránti keresetrész alaptalanságát fejtette ki. Az elsőfokú bíróság a Pp.3.§.(3) bekezdése alapján a felperest a bizonyítandó tényekről, bizonyítási kötelezettségéről megfelelően tájékoztatta (7.tjk.), ennek ellenére a felperes a kár-tételei bekövetkeztét nem igazolta.

Ugyanakkor az ítéletábra megítélése szerint bizonyítatlan maradt az elsőfokú eljárás során a kártérítés általános feltételeinek (Ptk.339.§.(1) bekezdése) bekövetkezése az elmaradt vagyoni előny jogcímén előterjesztett kereset tekintetében is.

Az alperes a keresettel szemben előterjesztett ellenkérelmében, valamint a fellebbezésében helyesen érvelt azzal, hogy a felperes az ingatlant annak értékesítésétől (2008. április 23.) már nem adhatta bérbe, így elmaradt bérleti díjként kára sem keletkezhett. A bérleti díjnak, mint az ingatlanból származó vagyoni előnynek a bérbeadás a feltétele, amely csak felperesi tulajdon esetén lehetséges (Ptk.112.§.(1) bekezdés).

Másrészt hiányzik a keresetben állított jogellenes alperesi magatartás (a bérleti díj fizetésének elmulasztása), valamint a felperes hivatkozott elmaradt haszna közötti releváns és közvetlen okozati összefüggés is. A jövőben bekövetkező elmaradt vagyoni előny ugyan bizonyos mértékig mindig feltételezéseken alapul, de elmaradt vagyoni előny jogcímén kártérítés csak akkor állapítható meg, ha a vagyoni előny bizonyossággal határos valószínűséggel bekövetkezett volna. (Legfelsőbb Bíróság Pfv.VI.22.394/2006/4., Pfv.III.21.750/2007/6.szám) Jelen esetben az alperesi díjfizetés elmaradása még nem járt volna feltétlenül az ingatlanból származó haszon elmaradásával, mivel a felperes az alperesen kívül másnak is bérbe adhatta volna az ingatlant. A felperes azzal, hogy értékesítette ingatlanát, maga hiúsította meg a bérbeadásból származó vagyoni előny valószínű bekövetkezését. A felperes feltételezett kára, az elmaradt vagyoni előnyhöz vezető oksági láncban lényeges elem az újabb bérbeadás elmulasztása, illetve az ingatlan eladása. E két lényeges elem nélkül a haszon (a bérleti díj) nem maradt volna el. Ez a két elem a felperes ügyvezetője személyes előadásából kitűnően (7.tjk.6.oldal) a felperes saját gazdasági döntésének eredménye, melyre jogot nem alapíthat. (Ptk.4.§.(4) bekezdés)

Ezekre figyelemmel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.253.§.(2) bekezdés alapján megváltoztatta és a keresetet elutasította.

Az elsőfokú ítélet megváltoztatása folytán az ítéletábra mellőzte az alperes elsőfokú perköltségben marasztalását. Egyben a felperes a Pp.78.§.(1) bekezdése alapján viselni

köteles az alperes első- másodfokú eljárásban felmerült - fellebbezési illetékből és ügyvédi munkadíjból álló - perköltségét.

Az ítéletábra a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3.§. (2), (5)-(6) bekezdései alapján az elsőfokú eljárásban az alperes jogi képviselője ügyvédi munkadíját az áfa-val növelt 425.000,- forintban, míg a másodfokú eljárásban 125.000,- forintban határozta meg. Ezentúl az alperes által lerótt, illetve leróni köteles fellebbezési illeték összege 408.100,- forint. (Együtt: 958.100,- forint első- és másodfokú perköltség.)

Az alperes a fellebbezésén a szükséges 408.100,- forint fellebbezési illeték helyett (Itv.46.§.(1) bekezdés) csak 205.000,- forintot rótt le, így a hiányzó 203.100,- forintot a leletezés terhe mellett köteles leróni az iratoknál (Art.113.§.(1) bekezdés).

Győr, 2009. évi július hó 1.napján

Dr. Szalai György sk.
tanács elnöke

a **Dr. Ferenczy Tamás sk.**
előadó bíró

Dr. Hammer Sándor sk.
bíró

A kiadmány hitelül
kiadó: