

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Czugler PéterÜgyvédi Iroda által képviselt felperesnek a Dr. Tábori János Ügyvédi Iroda által képviselt alperes ellen bérleti díj leszállítása iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2009. március 4. napján kelt 18.G.40.987/2006/71. számú ítélete ellen az alperes 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, fellebbezéssel támadott rendelkezéseit azzal hagyja helyben, hogy az alperes az 1.906.720,-(Egymillió-kilencszázhaty-ezer-hétszázhusz) Ft után 2005. január 15. napjától köteles késedelmi kamat megfizetésére.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 282.500,-(Kettőszáznyolcvankettőezer-ötszáz) Ft másodfokú költséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság által megállapított és a fellebbezés elbírálása szempontjából irányadó tényállás szerint az alperes mint bérbeadó és a felperes mint bérlő 2001. július 30. napján bérleti szerződést kötött a Budapest, ...szám alatt fekvő irodaházban az alagsorban és a földszinten található, összesen 324 m² alapterületű helységekre; ezen túl a bérbeadó az irodaház belső udvarán a bérlő számára öt akkreditált gépkocsi parkolóhelyet is biztosított külön bérleti díj ellenében. A szerződés 2. pontjában a bérbeadó vállalta, hogy biztosítja a bérlemény rendeltetésszerű használatra való alkalmasságát a bérleti időszak tartama alatt. A

szerződés 2001. szeptember 1. napjától határozott, ötéves időre kötötték 2006. augusztus 31-ig. A rendes felmondás jogát kizárták, azonban a szerződés III. fejezetének 5. pontjában meghatározták az azonnali hatályú felmondás eseteit. Ennek értelmében a bérlő rendkívüli felmondásra a bérbeadó súlyos szerződésszegése esetén jogosult abban az esetben, ha a bérbeadó a szerződésszegő magatartásával a bérlő írásbeli felszólítását követő 30 nap után sem hagy fel.

A szerződés értelmében az új építésű ingatlanban a bérlemény belső kialakítását a bérbeadó a bérlő igényei szerint készítette el.

A bérleti díjat az esedékességet megelőző 8. napon megküldött számla ellenében a bérlő havonta, minden hónap első napjáig volt köteles fizetni, amely az irodaépületre vonatkozóan 3.183,- EUR/hó + áfa összegnek megfelelő forintösszeg volt, míg a parkolók tekintetében 384,- EUR/hó + áfa forintösszegnek felelt meg azzal, hogy azt a számla kiállításának napján érvényes MNB hivatalos árfolyamán kell számítani. A bérleti díj mindösszesen 3.967,- EUR/hó + áfa összeget tett ki.

A bérleti díjon felül a bérlőt terheltek a bérleményre eső üzemeltetési díjak a szolgáltatóktól származó számlák alapján. A bérlő által viselendő költségek körében került felsorolásra továbbá a bérlemény általános megvilágításával összefüggő és a világítótestek cseréjével kapcsolatos költség, a kisebb áramzavarok elhárítási költsége, a biztonsági szolgálat költsége, a bérlemény takarítási költsége, a kertrendezés költségei (pl. fűnyírás, gereblyezés), továbbá a hóeltakarítás költségei. Kikötötték azonban, hogy a biztonsági szolgálattal, a kertrendezéssel, a hóeltakarítással kapcsolatos költségeket az irodaház két bérlője közösen viseli 50-50 %-os arányban. A bérbeadó kötelezettséget vállalt arra, hogy az irodaház másik bérleményére csak olyan bérlővel ír alá szerződést, aki kötelezettséget vállal ennek megfizetésére.

A bérbeadót terhelte a biztosítások költségeinek a viselése, a házközösséget szolgáló összes berendezés, úgy mint a klímaberendezéssel, fűtéssel, melegvízzel kapcsolatos berendezések, a felvonó, továbbá valamennyi házközösséget szolgáló általános berendezés karbantartási költsége.

A bérlő kötelezettséget vállalt arra, hogy minden károsodásról haladéktalanul tájékoztatja a bérbeadót, aki azt a lehető legrövidebb időn belül köteles elhárítani, beleértve az irodaházon kívül, az ingatlanon található berendezésekben keletkezett károkat is. A szerződés ezentúl feljogosította a bérlőt arra, hogy eredménytelen felszólítást követően a kárelhárítást maga végeztesse el, a költségek felszámolása mellett. A 7.3. pontban rögzítésre került, hogy a bérbeadó felel valamennyi bérlőt, vagy a bérlő érdekkörébe tartozó személyt ért olyan kárért, amelyek a bérlemény nem rendeltetésszerű állapotával vagy a hiányos karbantartásból erednek.

A szerződés aláírásával a bérlő igazolta, hogy az épület összes berendezése működőképes, és a bérlemény a szerződésben foglalt tevékenység (irodai, stúdió) céljára alkalmas. A szerződés 13. pontja szerint a bérlő jogosult a bejárati ajtó mellett, és az irodaház telkén belül a cégnevét és névutalásait saját költségén elhelyezni.

A bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg a bérlő három hónap bérleti díj + áfa-nak megfelelő összegű óvadékot pénzbeli letétként megfizetett a bérbeadónak

azzal, hogy a kaució a szerződés megszűnését követő 5. napon jár le és kerül a bérbeadó által elszámolásra.

A felperes törvényes képviselője 2003. szeptember 3. napján ismeretlen tettes ellen feljelentést tett a BRFK II. Kerületi Rendőrkapitányság, mert a perbeli bérlemény földszinten lévő irodájába ajtóbefeszítés módszerével betöréses lopást követtek el, a rongálással okozott kár és az eltulajdonított eszközök értéke összesen 640.000,- Ft volt. A feljelentés szerint az ismeretlen tettes a szomszédos ingatlanból a drótkerítést átvágva hatolt be az ingatlanra, a teraszajtót befeszítette, és bár a riasztó megszólalt, volt annyi ideje, hogy az iroda két helyiségéből két számítógépet eltulajdonítson.

A felperes a 2003. szeptember 16. napján kelt, az alperes ügyvezetőjéhez címzett levelében sérelmezte, hogy a két évig fennálló kellemes bérbeadó-bérlő kapcsolat megváltozott közöttük, mivel számtalan telefonos és személyes megbeszélés során panaszt tettek, intézkedést kértek, de nem kaptak. Kifogásolta, hogy a bérlemény éjszakai és hétvégi őrzését ellátó biztonsági cég 2003. október 11-ével levonul az ingatlanról, mert nem kapja meg a jogosan kiszámlázott követelését, ugyanis az ingatlan egyik bérlője, az A. Kft. a rá jutó díjat nem fizeti meg. Ezzel megszűnik a kertápolás és a hóeltakarítás is, melyet a biztonsági szolgálat végzett. Kérte az épület biztonságának megerősítését, figyelemmel arra, hogy a jobb és a bal oldala, valamint a hátsó frontja megvilágítatlan. Kérte továbbá megfelelő külső biztonsági rendszer (mozgásérzékelő és kamera rendszer) azonnali felszerelését és a betörés során megrongálódott drótkerítés helyreállítását. Sérelmezte, hogy az egyik új bérlő, az O.C. Kft. névutalásai nem olyan formában jelennek meg az épületen, mint ahogy azt a peres felek között létrejött bérleti szerződés tartalmazza, hanem a felperes üzleti érdekeit és pozícióját sértő módon, aránytalan méretű és formájú hirdetőtáblát helyezett el az épület homlokzatán és kerítésén. Ez amiatt is sérelmes a felperesre nézve, mert az épület 50 %-át bérlí, míg az O.C. Kft. csak 25 %-át. További érdeksérelemként jelölte meg, hogy az új bérlők beköltözésével jelentősen megnövekedett ügyfélforgalom miatt fokozott használatnak vannak kitéve a közös területek, melynek takarítását, tisztántartását nyomatékosan igényelte.

2004. január 26-án vagy 27-én újabb, azonos módszerrel végrehajtott betöréses lopás volt a felperesi bérleményben, amely miatt január 28-án tett feljelentést a felperes alkalmazottja. Az újabb betörés következtében a felperest kb. 365.000,- Ft kár érte. Az újabb betörést az alperes felé ajánlott küldeményként postára adott levelében közölte, majd további levelekben is jelezte a változatlanul fennálló igényeit, így a 2004. november 16-i levelében kérte a főbejárati ajtó biztonságira való lecserélését, ismételten a hátsó kerítés javítását, a földszinti ablakokról hiányzó rácsok felhelyezését, az angol akna lefedésére vonatkozó igényét, valamint az utcafronti kerti világítás hibájának javítását és a takarítás és személyszállítás hiányosságainak megszüntetését. 2005. január 25-i levelében jelezte, hogy a kért hiányokat nem pótolták, 2005. január 26-án tájékoztatta az alperest, hogy az alsó irodába víz folyt be, majd 2005. április 19-én és június 21-én ismét sürgette a hiányok pótlását.

A 2006. március 2-i levelében a felperes ügyvezetője ismételten rögzítette, hogy 2003. szeptembere óta folyamatosan kifogásolja a bérbeadó szerződésszegését,

felszólította, hogy a hibákat és hiányosságokat haladéktalanul hárítsa el, és bejelentette, hogy a folyamatos szerződésszegés miatt szavatossági igényt, ezen belül bérleti díj leszállítására vonatkozó igényt érvényesít jogfenntartással, ugyancsak jogfenntartással a szerződésszegésből eredő kártérítési igényét 5.000.000,- Ft-ban jelölte meg. E levél ismételten részletezi a korábbi levelekben is szereplő kifogásokat utalva arra, hogy az alperes többszöri vállalása ellenére nem szereltetett fel rácsot az összes ablakra, nem gondoskodott az épület hátsó részének megvilágításáról, a külső biztonsági rendszer létesítéséről, valamint az angol aknákra plastik védők elhelyezéséről. Legsúlyosabb problémaként a bérlemény falainak folyamatos vizesedését és penészesedését jelölte meg, amely lényegében ellehetetleníti a szerződéses cél bérleményben való folytatását.

A 2006. április 27-én kelt levelében a bérleti jogviszonyt rendkívüli felmondással a jövőre nézve megszüntette a bérleti szerződés III.5. pontjára hivatkozással. Felmondása indokolása szerint a bérlemény hibáit, hiányosságait, a bérbeadó folyamatos súlyos szerződésszegő magatartását a 2006. március 2-i levelében részletesen megjelölte azzal, hogy 2003. szeptembere óta folyamatosan kifogásolta a bérbeadó szerződésszegő magatartását, melyet az alperes folyamatosan figyelmen kívül hagyott. A szerződés megkötésekor befizetett 3.684.848,- Ft óvadék tekintetében úgy nyilatkozott, hogy azt beszámítja a 2006. február, március és április hónapokra járó bérleti díjköveteléssel szemben. Jogfenntartó nyilatkozatot tett kárigénye tekintetében. A felmondást tartalmazó küldeményét postai úton és telefaxon is megküldte az alperes részére.

2006. június 27-én a **P.S. Kft.** jegyzőkönyvet vett fel, melyben rögzítette az épület állapotát, és a költözésről filmfelvételt is készítettek.

A felperes a 2006. június 15. napján előterjesztett, majd az eljárás során leszállított, illetve módosított keresetében kérte, hogy kötelezze a bíróság az alperest 12.393.713,6 Ft, valamint ezen összeg után 2005. január 15. napjától középarányosan számított késedelmi kamatai megfizetésére a Ptk. 306. §-a alapján, szavatossági igény jogcímén. Kérte továbbá, hogy kötelezze az alperest 5.000.000,- Ft és ezen összeg után szintén 2005. január 15. napjától számított késedelmi kamatai megfizetésére, nemvagyoni kártérítés címén, a Ptk. 310. §-a és a 355. § (4) bekezdése alapján.

A 2009. február 24-én megtartott tárgyaláson keresete jogcíme vonatkozásában a felperes jogi képviselője úgy nyilatkozott, hogy a felperes hibás teljesítés okán a szerződésszegéssel okozott kártérítési igényét kívánja érvényesíteni a Ptk. 310. §-a alapján, nem szavatossági igényt érvényesít (70. sorszámú jegyzőkönyv).

Előadta, hogy az alperesi bérbeadónak a bérleti szerződés fennállása alatt az ingatlan kellékhibáival és rendeltetésszerű használatra való alkalmatlanságával kapcsolatban többször tett kifogást. A szavatossági kifogások többszöri és ismételt bejelentése ellenére az alperes azok kijavítása és megszüntetése iránt gyakorlatilag semmiféle érdemi lépést nem tett, erre figyelemmel 2006. április 27-én kelt nyilatkozatával a bérleti szerződés III.5. pontja alapján a szerződést rendkívüli felmondással megszüntette. A bérlemény szavatossági hibáit az alábbiakban jelölte meg:

1. Az alperes kötelezettségvállalása ellenére az épület ajtaját nem cseréltette ki

biztonsági ajtóra, térfigyelő kamerákat nem helyeztetett el, nem javíttatta ki az épület hátsó kerítését, nem gondoskodott az épület kivilágításáról. A betöréseket követően a felperes felszólítására az alperes ügyvezetője kötelezettséget vállalt a fenti hiányosságok pótlására, azonban annak a felmondásig nem tett eleget.

2. 2006. április 27-én az épület hátsó frontján a teraszajtó felett a vakolat egészen a tégláig levált és több mint másfél m²-en leszakadt. Az alperes többször kötelezettséget vállalt az épület szemmel látható állagromlásának kijavítására, azonban arra a felmondás időpontjáig nem került sor. Mivel az elváló és később leszakadt vakolatrész mellett a csapadékvíz folyamatosan beszivárgott és a többi vakolatrész is mállott, ez közvetlen élet és balesetveszéllyel fenyegetett, ennek ellenére az alperes semmit sem tett a hibák kijavítása érdekében.

3. 2005. nyarán a bérlemény szellőző ablakára, az ún. angol aknára az épület oldalfaláról rázuhant hatalmas műkö táblákat nem távolította el az alperes, és a hibát sem javította ki többszöri felszólítás ellenére.

4. Az alperes többszöri kötelezettségvállalása ellenére a földszinti ablakokra csak részben szereltette fel a rácsokat, amely ugyancsak közvetlenül veszélyezteti a vagyonbiztonságot.

5. Az épület hátsó részének megvilágítását többszöri kötelezettségvállalása ellenére nem teljesítette, súlyosan veszélyeztetve a vagyonbiztonságot.

6. Az alperes többszöri kötelezettségvállalása ellenére sem tett semmit az épület környezetének folyamatos tisztítása és a kert folyamatos takarítása érdekében. Ennek következtében az alagsori ablakok nem voltak nyithatók a lehullott falevelek és a csapadék által okozott folyamatos szennyezés miatt. Alperes kötelezettséget vállalt arra, hogy az angol akna rácsaira plastik védőket szereltet fel, de ez sem történt meg a felperesi felmondás közléséig.

7. Az alperes többszöri kötelezettségvállalása ellenére nem biztosította a bejárati ajtó, illetve a parkoló környezetében a jégmentesítést, a hóeltakarítást. Mindezek következtében a felperesi bérlemény bejárati ajtaja előtt a szennyezettség és a csúszásveszély folyamatosan fennállt, téli időszakban a parkolóhelyekről a havat nem takarították el, a hókupacok álltak a parkolóhelyeken, emiatt azok gyakorlatilag folyamatosan használhatatlanok voltak a téli időszakban.

8. A kertvilágítás többször hibásan, bizonytalanul működött, gyakran egyáltalán nem világított, ezáltal az épület teljes sötétségbe borult, mely szintén veszélyeztette a bérlemény biztonságát.

9. A közös területeket, lépcsőházat és az épület környékét többszöri kötelezettségvállalás ellenére nem takarította naponta, és nem szállította a kommunális hulladékot.

10. Nem biztosította felperes javára a bérleti szerződés 3.5.pontjában foglalt jogai érvényesülését, a felperes által bérelt parkolóhelyeket a további bérlők önkényesen elfoglalták, a bérlemény kerítésén és falán felperes tiltakozása ellenére cégtáblákat és hirdetményeket helyeztek el, a kertkaput, az épületi főbejáratot folyamatosan nyitva hagyták, veszélyeztetve felperes vagyonbiztonságát.

11. A bérlemény számtalan építészeti, műszaki hibában szenvedett. Hivatkozott az épület szigetelésének hiányosságaira, melynek okán a bérlemény súlyosan és folyamatosan penészedett, a bérleményben működtetett stúdió berendezéseket és videótárat folyamatosan takarni kellett. Felperes arra hivatkozott, hogy az alagsori

szinten a stúdióban 3.000 db-os értékes videokazettákból álló könyvtárat tárolt. Ugyancsak többször fordult elő beázás a bérleményben, legutoljára 2006. január 31-én. Hivatkozott az épület burkolatainak alkalmatlanságára: az épület hátsó homlokzatának erkély mellvédjéről a vakolat leválására és leszakadására; a terasz oldaltáblás kőburkolatainak leválására; az iroda ablakát teljes egészében beárnyékoló légbeszívó berendezésre; az ügyvezető iroda falán az utcafrontra merőleges jobb oldalon vízfolyások, penészesedés nyomaira; szuterén szinti erős penészesedésére; a szuterén szint előtérből nyíló átjátszó helyiség fapadlók csatlakozásának teljes felázására, penészesedésére, ebből eredő padlószigetelési hibákra, valamint az elektromos vezetékek szakszerűtlen kivitelezésére.

E hibákkal kapcsolatos levelezést és műszaki véleményt F/117- F/126-ig csatolta a keresetlevegéhez.

Hivatkozott az 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 36. § (1) bekezdésében foglaltak alapján alkalmazandó Ltv. 8. § (1) bekezdésére, miszerint a bérbeadó szavatol azért, hogy a helyiség az átadáskor rendeltetésszerű használatra alkalmas legyen, valamint az Ltv. 8. § (2) bekezdésére, miszerint ugyancsak szavatol a bérlet fennállása alatt a törvényben meghatározott, illetve a szerződésben meghatározott kötelezettségek teljesítéséért.

Megjelölte az Ltv. 8.§ (3) bekezdését, miszerint a szavatosságra a hibás teljesítés miatti szavatosság szabályai az Ltv.-ben meghatározott, illetőleg a szerződésben kikötött eltéréseket kell alkalmazni.

Hivatkozott a Ptk. dologbérletre vonatkozó 424. § (1) bekezdésére, melynek értelmében a bérbeadó szavatosságára a hibás teljesítés miatti szavatosság szabályait azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a bérlet az elállás helyett az azonnali hatályú felmondás joga illeti meg. Hivatkozott arra, hogy az alperes objektív felelősség terhelte a bérlet teljes időtartama alatt a bérlemény szerződésszerű használhatóságáért az Ltv. 8. § (1). és (2) bekezdése szerint, az alperesi hibás teljesítésnek pedig objektív jogkövetkezménye az Ltv. 1. § (3) bekezdése alapján alkalmazandó Ptk. 424. § (1) bekezdése és a Ptk. 306.§ (1) bekezdés b) pontja szerint a bérleti díj leszállítás. Előadta, hogy a szerződés megkötésekor illetőleg a helyiségek bejárásakor a keresetben nevesített hibák nem voltak felismerhetők, a rejtett hibákról alperes tájékoztatást nem nyújtott, a hibák később keletkeztek illetve később lettek felfedezhetők. A Ptk. 306. § (1) bekezdése szerint hibás teljesítés esetén a jogosult választása szerint megfelelő árleszállítást kérhet, valamint a Ptk. 310. §-a szerint szavatossági jogainak érvényesítésén túl a hibás teljesítésből eredő kárainak megtérítését is követelheti kivéve, ha a kötelezett bizonyítja, hogy a hibátlan teljesítés érdekében úgy járt el, ahogy az adott helyzetben általában elvárható.

Előadta, hogy a vagyonbiztonság érdekében a felek által ismert felperesi működtetési cél és berendezési értékek alapján a rendeltetésszerű használathoz hozzátartozik a biztonság szavatolása érdekében a térfelügyelő kamerák elhelyezése, a kert és az épület kivilágítása. Az alperes képviseltében eljáró ügyvezető szóbeli ígéretet tett e körben, mint ahogy a földszinti rácsok felszerelésére vonatkozóan is kötelezettséget vállalt. Kötelezettséget vállalt továbbá az angol akna rácsaira plasztik védők felszerelésére is. Álláspontja szerint a bérlemény rendeltetésszerű és kizárólagos használatához hozzátartozik az épületben bérelt helyiségek külső

falának kizárólagos használata is. Az O.C. Kft. világító hirdetőtáblája a többi bérlőnek engedélyezett cégtábla méretét kb. tízszer meghaladó méretben került kifüggesztésre, rontva az irodaház színvonalát, annak minőségétől elütött, a homlokzattól is teljes mértékben eltért. A világító reklámtábla kihelyezéséhez a 46/1997. (XII. 31.) Ktm. rendelet 9.§. (1). bekezdés c.)-e.) pontjai szerint építési engedély lett volna szükséges, amelynek hiányában a világító fényreklám kihelyezése eleve törvénsértő volt.

2004. október 28-án és december 7-én a peres felek képviselői találkozót szerveztek, mely találkozókra A.L. alperesi ügyvezető és felperesi ügyvezetők, a decemberi találkozón továbbá alperes képviselőjében A.Y. is jelen volt. Felperes hivatkozott arra, hogy az első betörés időpontjától, 2003. szeptemberétől folyamatosan kérte szóban, valamint elektronikus levél formájában alperestől a plasztik és a védőrácsok felszerelését. Csatolta az erre vonatkozó elektronikus levelek nyomtatott változatát, a hibákról, valamint az O.C. Kft. homlokzatán elhelyezett és kerítésen elhelyezett tábláiról készült fényképfelvételeket, a 2004. november 16-i, 2005. április 19-i és 2005. június 21-i elektronikus levelének nyomtatott formáját, valamint a bérleti díj alperes részére történő átutalását igazoló számlakivonatokat másolatát.

A felperes a keresetlevélhez csatolta továbbá G.J. okleveles építészmérnök műszaki szakvéleményét a bérlemény kiköltözést megelőző állapotáról és a kiköltözés napján az ingatlan állapotáról és a kiköltözésről készített filmfelvételt (F/34.).

A szavatossági igény összecszerűségének előterjesztése körében arra hivatkozott, hogy a bérlemény 2003. szeptemberétől a bérleti szerződés megszűnéséig rendeltetésszerű használatra ténylegesen nagyobb részt alkalmatlan volt, ebből kifolyólag a felperes a bérleti díjat annak 50 %-ában tekinti reálsan megállapíthatónak. F/127. szám alatt csatolta a megfizetett bérleti díjat és az alperest ténylegesen megillető bérleti díjak különbözeteként a felperest megillető díjleszállítás összecszerűségének kiszámítását tartalmazó táblázatot.

Az alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

Egyrészt hivatkozott a bérleti szerződés VII. 4. pontjára, amelyben a felperes igazolta, hogy a szerződés megkötésekor az épület összes berendezése működőképes és a szerződésben foglalt tevékenység céljára alkalmas. Vitatta, hogy a szerződés IV.3. pontjában foglaltakon kívül bármely más munka elvégzésére kötelezettséget vállalt volna. A szerződés III.4/b. pontja szerint a bérlő volt köteles viselni a bérlemény takarításával, a kertrendezéssel és a hóeltakarítással kapcsolatos költségeket a többi bérlővel közösen, az alperes csupán a bérlők közötti koordinálást végezte, és ha felkérték, megfelelő embert küldött a feladat elvégzésére. A többi bérlő magatartásáért felelőssé nem tehető. A felperes alaposnak talált kifogásai alapján a hibákat elhárította, így a megrongálódott kerítést helyreállította, a csőtörés következtében a hibát szintén elhárította. A vizesedéssel kapcsolatos további hibaelhárítási munkákat azért nem tudta elvégezni, mert a felperes nem működött közre, a bérleményben található nagyméretű szekrényt nem mozdította el, ami ahhoz szükséges lett volna. Utalt arra, hogy válaszleveleiben részletesen kitért minden felvetett kifogásra, és többször is felajánlotta a

felperesnek a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését, melyet a felperes nem fogadott el, ebből is következik, hogy a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas volt, hiszen a felperes azt használta is végig, a szerződésben meghatározott célra. Azt elismerte, hogy a lábazati kőburkolat leesett, részben az angol akna rácsaira, illetve, hogy az ún. dryvit hőszigetelő táblák felpúposodtak, azonban azt vitatta, hogy azok leváltak vagy leestek volna. Állította, hogy azokat 2006. április 27-én a felperes kiköltözésének napján az alperes távolította el, és aznap kezdődtek a felújítási munkálatok. Ezek a hibák azonban álláspontja szerint az épület használhatóságát nem befolyásolták.

A felperes az észrevételében vitatta, hogy az alperes által hivatkozott, neki címzett leveleket megkapta volna, illetve, hogy az alperes bármikor is felajánlotta volna a szerződés közös megegyezéssel való megszüntetését.

Az elsőfokú bíróság a felperes indítványára a Budapesti Igazságügyi Műszaki Könyv- és Árszakértő Intézetet szakértőként kirendelte a felperes által állított hibák fennállása, a rendeltetésszerű használatot korlátozó jellege, valamint annak megállapítására, hogy a megállapított hibák a bérleti díj milyen százalékos csökkentését indokolják. A szakértő a szakvéleményét 23. sorszám alatt nyújtotta be, majd a szakértőt a bíróság személyesen is meghallgatta.

Személyesen hallgatta meg továbbá a felek törvényes képviselőit, és tanúként nyilatkozott **E.B., J.E., T.M., K.F. és Sz.P.**

A 2009. március 4. napján kelt 18.G.40.987/2006/71. számú ítéletében kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 9.040.514,- Ft-ot, valamint ezen összegből 1.906.720,- Ft után 2004. április 1-től 2004. december 31-ig a költségvetési törvényben meghatározott mértékű, 2005. január 1-től a kifizetés napjáig terjedő időre a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napján érvényes jegybanki alapkamat 7 %-kal növelt mértékű késedelmi kamatát, valamint 7.133.794,- Ft után 2005. augusztus 1-től a kifizetés napjáig terjedő időre a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat 7 %-kal növelt mértékű késedelmi kamatát és 191.828,- Ft perköltséget. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte az alperest, hogy fizessen meg az államnak, külön felhívásra 542.430,- Ft kereseti illetéket, míg a felperest 357.570,- Ft illeték állam javára történő megfizetésére kötelezte. Megállapította, hogy 98.400,- Ft tolmácsolási díjat a Magyar Állam visel.

Döntését a fellebbezéssel támadott körben azzal indokolta, hogy a felperes az alperesi bérbeadó hibás teljesítése okán megfelelő árleszállításra - az Ltv.-ben meghatározott eltérésekre figyelemmel - értelemszerűen bérleti díj mérséklésének megfelelő kártérítésre tartott igényt. A per során bizonyította, hogy a felmondás közléséig a bérleti szerződésben kikötött bérleti díjat az óvadék visszajáró összegének beszámításával megfizette. A díjleszállítás célja az egyenértékűség biztosítása akként, hogy ha valamely szolgáltatás a hiba ellenére is alkalmas a rendeltetésszerű használatra, de a hiba miatt csökkent értékű, ez az értékcsökkenés a díj leszállításával megtérüljön. Az árleszállítás mértékének meghatározásakor a kikötött bérleti díjból kiindulva azt kell vizsgálni, hogy a

bérlemény hibái milyen mértékben sértették a felperesnek a hibátlan teljesítéshez fűződő érdekét.

A per során a felperesnek kellett bizonyítania az állított hibákat, azok időtartamát, valamint a hibás teljesítéssel okozott kár bekövetkeztét.

A felperes által állított hibák közül az alperes nem vitatta a kőtábla angol aknára zuhanását, a lábazati elemek leesését, az angol akna szennyeződését, a dryvit elem fellazulását, a klímadoboz ablak előtti elhelyezését, a nedvesedési problémákat, a vízbetörést, a kerítés hibáját és ezek keletkezési időpontját sem. A felperes a kihallgatott tanúk vallomásaival, az ügyvezetők személyes nyilatkozatával, a per anyagává tett kiköltözéskori filmfelvétellel bizonyította a keresetében állított hibák keletkezését és fennállását a bérleti jogviszony tartalma alatt. A felperes által csatolt levelezés, a tanúk vallomásai és az alperes ügyvezetőjének személyes nyilatkozata alapján az elsőfokú bíróság a felperesi előadással egyezően állapította meg a hibák keletkezésének idejét. A kiköltözést rögzítő filmfelvétellel egybevetve megállapítható a hibák fennállásának időtartama is.

Az elsőfokú bíróság az ítéletében részletesen ismertetette a szakértő megállapításait, melyet ítélezése alapjául elfogadott.

Elfogadta az elsőfokú bíróság a szakértőnek azt a megállapítását is, hogy az ingatlan rendeltetésszerű használatának biztosításához tartozó követelmény valamennyi ablak rácsozása, a hátsó udvar megvilágítása, ugyanakkor nem tartozik e körbe a külső riasztórendszer (kamerák) kiépítése, biztonsági ajtó beépítése és plastik védőtető elhelyezése az angol aknán. Megállapította, hogy ez utóbbiak tekintetében az alperesi kötelezettségvállalást a felperes a per során nem tudta bizonyítani, így azok elmaradása nem jelentett alperesi szerződésszegést.

Az alperest terhelte ugyanakkor a bizonyítás tekintetében, hogy a hibákat kijavította. Nem tudta bizonyítani a hátsó udvari világítás biztosítását, az ablakok hiánytalan berácsozását, az utcafronti világítás zavartalanságának biztosítása érdekében a hiba kijavítását, a kerítés javítását, a lábazati elemek, a dryvit homlokzati elemek javítását, a klímadoboz eltávolítását, és a nedvesedés okozta hibák elhárítását. Mivel a perbeli bérlemény nem felelt meg a felek közötti szerződésben foglalt kritériumoknak és a felek szándékának, az alperes hibásan teljesített. A felperes a csatolt levelekkel megfelelően bizonyította, hogy a körülmények által lehetővé tett legrövidebb időn belül kívánta a javítás iránti szavatossági igényét az alperessel szemben érvényesíteni. Megállapította az elsőfokú bíróság, hogy a felperestől nem volt elvárható a kárenyhítési kötelezettség körében a javítás elmaradását követő azonnali felmondás közlése egyéb megfelelő bérlemény hiányában, figyelemmel arra is, hogy saját költségén oldotta meg a hangstúdió szigetelését, a kábeltelepítéseket és saját igényei szerint került sor a belső tér kialakítására, így újabb bérleménybe költözés jelentős költséget jelentett volna számára. Az alperessel tartott egyeztetésekre és az alperesi ígéretekre figyelemmel, okkal bízhatott az önkéntes teljesítésben. A szakértő megállapította, hogy a kifogásolt hibák függetlenek voltak az épület korától, azok nem a természetes avulás következtében álltak elő. Az új építésű ingatlan bérletére tekintettel azok előfordulására a felperes a bérleti szerződés megkötésekor nem számíthatott. Miután a bérlemény hibája a rendeltetésszerű használatot akadályozta, a bíróság

megállapítva az indokolt díjleszállítást - figyelemmel a felperes beszámítási nyilatkozatára is -, és annak megfelelő összegű kár megfizetésére kötelezte az alperest a Ptk. 310. §-a, 318. § (1) bekezdése, a 339. § (1) bekezdése és 355. § (1) bekezdése alapján. A bérleti szerződés hibás teljesítésére figyelemmel a károsodástól járó késedelmi kamat megfizetésére kötelezte az alperest a Ptk. 360. § (1) és 301/A. §-a szerint. Az indokolt díjleszállítás mértékét az alábbiak szerint állapította meg:

A bérleti jogviszony kezdetétől 2004. novemberéig kizárólag a már ezen időszakban is, és a jogviszony egész időtartama alatt fennálló hibák alapján 14,5 %-os leszállítást tartott megalapozottnak a következő bontásban: a hátsó kerítés hibája, a hátsó udvari világítás hiánya és az utcafronti világítás hibája okán 10 %-os, a rácsozás teljességének hiánya miatt 3 %-os, és az O.C. Kft. homlokzaton elhelyezett táblájára figyelemmel 1,5 %-os mértékben.

Így a felperes által 2004. októberéig fizetett 13.149.798,- Ft bérleti díj figyelembevételével, azt 14,5 %-ával csökkentve állapította meg az erre időszakra indokolt bérleszállítás összegét 1.906.720,- Ft-ban. A rejtett, használatot nem korlátozó hibák díjleszállítást nem indokolnak.

Az ezt követően 2004. novemberétől bekövetkezett hibák sorozata és a hibák együttes fennállása okán 40 %-os díjleszállítást tartott indokoltnak. Ezen belül a folyamatosan jelentkező homlokzati problémák (lábazat leválás, műkö leesés, a dryvit réteg felpúposodása, meglazulása, a légbeszívó berendezés kültéri elhelyezése), együttesen 20 %-os leszállítást indokolnak, a 2005. januári vízbetörés, az azt megelőző angol akna szennyezettségéből eredő felázás, penészesedés, csapó eső okozta folyamatos beázás alapján további 10 %-os díjleszállítást, elfogadva e körben is a szakvéleményben írtakat. Így 2004. novemberétől az alperes által kifizetett 17.834.486,- Ft 40 %-ában, 7.133.749,- Ft-ban határozta azt meg az indokolt díjleszállítás mértékét. Erre tekintettel a felperest az alperesi hibás teljesítés miatt mindösszesen 9.040.514,- Ft díjleszállítás illeti meg. A késedelmi kamat megfizetésére az elsőfokú bíróság az alperest a két időszak vonatkozásában indokolt eltérő díjleszállításra figyelemmel az egyes időszakokra vonatkozóan középarányosan kötelezte.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes nyújtott be fellebbezést, melyben elsődlegesen annak megváltoztatásával a felperes keresetének teljes elutasítását és a felperes első- és másodfokú perköltségben való marasztalását, másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új tárgyalásra történő utasítását kérte.

Arra hivatkozott, hogy tévedett az elsőfokú bíróság a kereset jogalapjának megítélése és annak elfogadása tekintetében. Tévesen alkalmazta a Ptk. 200. § (1) bekezdésének és az Ltv. 8. §-ának szabályait, melyek lehetővé teszik, hogy a szerződő felek eltérjenek a vonatkozó diszpozitív szabályoktól. A felek szerződése pontosan rögzítette azokat a szerződési kötelezettségeket, amelyek az alperest az ingatlan kialakítása körében terheltek. Ezeknek az alperes maradéktalanul eleget tett, melyet a felperes elismert azáltal, hogy a bérleményt birtokba vette és két évig, 2003. szeptemberéig kifogásmentesen használta. Ezen időszak alatt is kifogásolhatta volna a rácsok és egyéb biztonságtechnikai tartozékok hiányát, ha

azok valóban hibának minősültek volna a felek szerződésének teljesítése vonatkozásában. Ez önmagában is bizonyítja, hogy a szerződés megkötése során a felek akarata nem terjedt ki ilyen berendezések felszerelésére. Az elsőfokú bíróság a felek szerződéses akaratán túlterjeszkedve, a szakvélemény alapján állapította meg, hogy a bérlemény rendeltetésszerű használatának olyan feltételei is vannak, melyek biztosításáról a felek sem a szerződéskötéskor, sem később nem állapodtak meg. A felperes egy gazdálkodó szervezettől elvárható alapossággal készítette elő a perbeli szerződés megkötését, ebből is következik, hogy elképzelhetetlen, hogy a biztonságtechnikai feltételek megteremtését ne vette volna bele a szerződésbe, ha azt igényelte volna.

A rács és a biztonságtechnika körében az elsőfokú bíróság túlterjeszkedett a kereseti követelésen, illetőleg attól eltért. A felperes e követeléseit mindvégig arra az állítására alapította, hogy a felperes e fejlesztések elvégzésére szóban kötelezettséget vállalt. Ezt azonban az elsőfokú bíróság nem tudta megállapítani. Ehelyett azon az alapon adott helyt az erre vonatkozó felperesi keresetnek, hogy az említett fejlesztések teljesítése alperesi kötelezettségvállalás hiányában is elvárható volt az alperestől, minthogy ezek a rendeltetésszerű használathoz szükségesek voltak. Az alperes megítélése szerint ez a megállapítás megengedhetetlen mértékű beavatkozást jelent a felek szerződéskötési szabadságába, másfelől a Pp. 3. § (2) bekezdésén való jogszabálysértő túlterjeszkedés.

Aggályos és kirívóan okszerűtlen az elsőfokú bíróság döntése, melyben egy közel hat évvel a szerződéskötés után készült szakvélemény alapján állapítja meg, hogy mi minősült 2001-ben rendeltetésszerű használathoz szükséges feltételnek, azaz a 2007-ben már esetleg követelménnyé vált színvonal utólagos biztosítását várja el a bérbeadótól.

A szakvélemény dokumentáltan a felperes és nem mindkét fél előadására alapította az értékcsökkentő tényezők mértékét, súlyosságát, fennállásuk időtartamát, noha a szakértő maga is elismerte, hogy egyfelől a körülmények az értékcsökkenés mértékét lényegesen módosíthatják, másfelől, hogy 2007. nyarán a hibák egy része már nem volt szemrevételelezhető.

Hangsúlyozta, hogy a felperes több beadványában is elismerte, hogy a dryvit vakolat 2006. április 27-én vált le a falról, azaz a kiköltözésének napján.

Előadta, hogy az alperes az ingatlan felújítási munkáit 2006. április 27-én, a felperesi felmondás napján kezdte meg, melyet a felperes nem vitatott. A kirendelt igazságügyi szakértő is megállapította, hogy a homlokzatot időközben kijavították. Erre tekintettel a Pp. 163. § (2) bekezdése alapján az alperes előadásának megfelelően azt kell megállapítani, hogy az alperes a szerződés III. 5. pontjában foglaltaknak megfelelően a Ptk. 306. § (1) bekezdése és az Ltv. 8 § (1) és (2) bekezdése szerint megszüntette a dryvit leeséséből (vagy leveréséből) adódó hibát. Hivatkozott az alperes a szerződés III.5. pontjára, amely attól teszi függővé a bérlő azonnali felmondási jogát, hogy a bérbeadó a szerződésszegő magatartással a bérlő írásbeli felszólítását követő 30 nap után sem hagy fel. Mindebből következik, hogy rendeltetésellenesen és jogszabályellenesen gyakorolta a felperes az azonnali felmondás jogát, emiatt továbbra is tartozik a bérleti időszak hátralévő három hónapjára bérleti díjjal. E követelésre pervesztessége esetére beszámítási kifogást terjesztett elő háromszor 3.967,- EUR + áfa összeg esedékesség napján irányadó

jegybanki középárfolyamon számolt forintértékének, valamint egy-egy havi bér után 2006. május 7-től, 2006. június 7-től és 2006. július 7-től számított késedelmi kamata tekintetében. Követelte még a 2006. februárjától a bérleti időszak lejártáig terjedő időre esedékes közüzemi költségeknek a felperest terhelő részét, amennyiben azt az alperes viselte.

Hangsúlyozta, hogy a felperes a bérleti jogviszony időtartama alatt valamennyi számláját késve fizette meg. Erre utal az alperes ügyvezetőjének 2005. június 30-i levele is, amely az elmaradt bér megfizetéséhez kötött bármiféle további bérbeadói fejlesztést. A jogosulti késedelemre tekintettel az alperes nem esett késedelembe a hibajavítással, így nem nyílt meg a felperes joga a szerződés azonnali hatályú felmondására.

A fentiek fenntartása mellett előadta, hogy az elsőfokú ítéletben tévesen került sor az egyes kárelemek értékcsökkentő hatásának meghatározására is. Maga a szakértő is úgy foglalt állást, hogy a szakvéleményt nem konkrét, egzakt adatok alapján tudta megadni, csak megbecsülni lehetett az alapul vett tények alapján az indokolt árleszállítás mértékét. A szakértő is hangsúlyozta, hogy nem csak a konkrét hibának, hanem a hiba fennállása időtartamának is jelentősége és hatása lehet a bérleti díj indokolt leszállítása szempontjából. Erre tekintettel az alperes álláspontja szerint a dryvit vakolat leválása figyelmen kívül hagyandó, hiszen arra a kiköltözés napján került sor.

A klímaberendezést az alperes 2006. március-április fordulóján szereltette fel, ezt az időpontot maga a felperes adta elő, így amennyiben az egyáltalán értékcsökkentő tényező is lenne, úgy azzal a felperes kevesebb mint egy hónapig élt csak együtt. A klímaberendezést hibaként nem jelentette be a szerződés felmondásáig, így arra hibás teljesítési igény és tapadókár igény nem alapítható.

Megjegyezte, hogy bár a felperes ügyvezetője állította, hogy a dryvit szigetelés már a leválást megelőzően is repedezett, a szakértő a szakvéleményében árcsökkentő tényezőként csak a dryvit burkolat leválására vagy annak veszélyére tért ki. Tévedett ezért az elsőfokú bíróság, amikor ennek ellenére azt állapította meg, hogy a fenti hibák miatt is 2004. novemberétől indokolt a díjat csökkenteni. Álláspontja szerint ezen tételek vonatkozásában a díjcsökkentés indokolatlan. A penészesedés és a beázás kapcsán előadta, hogy annak oka a vízgyűjtő zsomp szivattyújának hibája volt, a hibát mindkét alkalommal az alperes haladéktalanul elhárította. A felperes a 38. sorszámú beadványában maga is elismerte, hogy még aznap a hiba elhárítására sor került. Az alperes előadását, miszerint festő munkásokat küldött a helyszínre, T.M. tanú alátámasztotta, a festők a lépcsőház festését kijavították, a felperesi bérleményt azért nem tudták kijavítani, mert a felperes nem működött közre. Az alperes előadása életszerű, hiszen ha a festők ott voltak, ha nincsenek akadályozva, az összes hibát egyidejűleg javítják. Eszerint a festés és a padlóburkolat javítását a felperes felróható magatartása hiúsította meg, az e tételre elszámolt 10 %-os értékcsökkenés is megalapozatlan. Az angol akna vonatkozásában két hibát állított a felperes, a takarítás hibáját és a műkö lábazat ráesése folytán előállott károsodást. A takarítás kapcsán előadta, hogy ez a felperes kötelezettsége lett volna, minderre tekintettel teljesen alaptalan az angol akna hibája miatti 5 %-os értékcsökkenés alkalmazása. A ráesett műkö lábazat kétségtelenül károsította az angol aknát, azt azonban nem állapította meg a szakértő,

és így az elsőfokú bíróság sem, hogy a kőlabazat leválása milyen ok következménye. Indokolatlan az O.C. Kft. homlokzati táblája miatt alkalmazott 1,5 %-os díjcsökkentés is, ugyanis az alperes soha nem vállalt kötelezettséget arra, hogy a szomszéd reklámtáblájának méretét korlátozza. A peres felek és az ugyanazon ingatlan másik bérlője között a Ptk. 568. § (1) bekezdésében meghatározott polgári jogi társasághoz hasonló, illetve a Ptk. 578/G. §-ában szabályozott, a közös háztartásban élők vagyoni viszonyaihoz hasonló jogviszony jött létre. A közös használatú épületrészek révén tartós jogviszonyba kerültek egymással a bérlők. Az alperes nyilvánvalóvá tette a bérleti szerződésben, hogy a felperest és az akkor még reménybeli másik bérlőt egyenlő jogok és kötelezettségek illetik, illetve terhelik. Amennyiben tehát a felperes úgy ítélte meg, hogy a másik bérlő reklámtáblája sérti a jogait, jogosult lett volna arra, hogy maga forduljon a bérlővel szemben, követelje a tábla kicserélését, és birtokvédelem is megillette volna. Az O.C. táblája vonatkozásában az alperest sem hibás teljesítés jogcímén, sem a kártérítés általános szabályai szerint nem lehet perelni, így tévedett az elsőfokú bíróság, amikor e kereseti kérelemnek helyt adott.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és az alperes másodfokú költségekben való marasztalását kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a rendelkezésére álló bizonyítékokat okszerűen mérlegelte és abból megfelelő következtetést vont le arra, hogy a perbeli bérlemény rendeltetésszerű használatra részben alkalmatlan volt és ehhez képest okszerűen marasztalta az alperest bérleti díj leszállítása címén. Hangsúlyozta, hogy a hibák csak 2003. szeptemberét követően voltak felismerhetőek, a felperes az igényét csak a hibák felmerülésének időpontjától kezdődő időszakra terjesztette elő. A bérlemény biztonságtechnikai hiányosságait azért sem kifogásolhatta korábban, mert azt nem ismerte fel a többszöri betörések időpontjáig. Ugyanakkor az alperes tudomással bírt arról, hogy a felperes a bérleménybe több tízmillió forint értékű műszaki berendezést fog elhelyezni és tárolni.

Téves az az alperesi hivatkozás, hogy az elsőfokú bíróság túlterjeszkedett volna a kereseten, illetve a felek szerződéses megállapodásán. E körben nincs annak jelentősége, hogy a bérlet időtartama alatt vagy azt követően a hazai ingatlan- és irodapiac miképpen rendeződött át és ehhez képest a bérlemények átlagos színvonala miképpen javult.

Nem felel meg a valóságnak, hogy az elsőfokú bíróság az ítéletét kizárólag a szakvéleményre alapította, ugyanis az ítélete indokolásából egyértelmű, hogy döntésénél figyelembe vette a felperes által csatolt fénykép- és videofelvételeket, a felszólító leveleket, a tanúk vallomásait és részletesen rögzítette, hogy az alperes a hibák közül melyeket tette vitássá.

Nincs jelentősége annak a fellebbezési hivatkozásnak sem, hogy a felperes a szerződést jogellenesen mondta fel, ugyanis ezzel kapcsolatosan az alperes viszonkeresetet nem terjesztett elő, petírium hiányában ez az előadása nem bír jelentőséggel.

Az erre alapított beszámítási kifogása ugyancsak elkésett, figyelemmel a Pp. 247. § (3) bekezdésére és arra, hogy azt a felperes nem ismeri el.

Nincs jelentősége az alperes által hivatkozott felperesi bérfizetési késedelemnek sem, figyelemmel arra is, hogy a bíróság a bérleti díj leszállítása iránti igénynek helyt adott. Ebből is következik, hogy a felperes 2003. szeptemberétől jelentős túlfizetésben volt az alperest ténylegesen megillető bérleti díjakhoz képest. Tény ugyanakkor, hogy a felperes kifizette a szerződéses bérleti díjakat, melyeket a per során igazolt is.

Megalapozatlan a dryvittal kapcsolatos fellebbezés is, mert a bíróság kizárólag a dryvit elemek fellazulását állapította meg hibaként. A szakértő ugyancsak a meglazulásra alapítottnan állapította meg az ebből eredő értékcsökkenés mértékét.

A beázásnak mint hiba okának kijavítása azért nem bír jelentőséggel ebben a perben, ugyanis a beázás következtében a hibajelenség, a vizes vakolat miatti penészesedés továbbra is hosszú időn keresztül fennmaradt és az alperes csak állította, de nem bizonyította, hogy ezt a hibajelenséget, a penészesedést is megpróbálta megszüntetni.

Az O.C. hirdetőtáblái kapcsán arra hivatkozott, hogy arra kizárólag az alperes mint bérbeadó adhatott engedélyt, és a szerződés III. pontja szerint az alperes kötelezettsége volt az, hogy a többi bérlő tekintetében biztosítsa, hogy azok összeférhetetlen magatartásukkal, tevékenységükkel ne sértsék és ne is veszélyeztessék a felperes üzleti érdekeit, jóhírnevét vagy ne tegyék lehetetlenné a felperes professzionális tevékenységét. A felperes tehát ennek megfelelően járt el, amikor 2003. szeptember 16-i levelében tájékoztatta az alperest az O.C. reklámtáblájával kapcsolatos kifogásairól, és nem a másik bérlővel szemben érvényesítette az igényét.

A másodfokú tárgyaláson a felperes jogi képviselője úgy nyilatkozott, hogy a keresetét a fellebbezéssel érintett körben mindvégig hibás teljesítésre alapította, és az elsőfokú eljárásban a 70. sorszámú jegyzőkönyvben rögzített felperesi jogi képviselő nyilatkozatában a Ptk. 310. §-a a nem vagyoni kár vonatkozásában került megjelölésre, amely igényt az elsőfokú bíróság jogerősen elutasított.

Az alperes a felperes jogi képviselőjének fenti nyilatkozatára tekintettel elévülésre hivatkozással kérte a kereset elutasítását.

A felperes az alperes elévülési kifogását megalapozatlannak találta, ugyanakkor hivatkozott a bírói gyakorlatra, amely szerint a bíróság csak a keresetben megjelölt petítmumhoz van kötve, a jogcímhez nincs.

A Fővárosi Ítéletábla az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai között bírálta felül a Pp. 253. § (3) bekezdése alapján.

Megállapította, hogy a fellebbezés érdemben nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg és érdemben helytálló jogi következtetéssel marasztalta az alperest. Ítéletének rendelkező részét csak az első részösszeg után fizetendő késedelmi kamat kezdő időpontja tekintetében

pontosította a másodfokú bíróság a Pp. 215. §-a alapján figyelemmel arra, hogy a felperes a keresetében késedelmi kamatot 2005. január 15. napjától igényelt.

Elsődlegesen rögzíti a Fővárosi Ítéltábla, hogy megtekintette a tárgyalás anyagává tett és az elsőfokú bíróság által is döntése meghozatalánál értékelt CD lemezen rögzített fényképfelvételeket és a DVD-n rögzített filmfelvételt.

Osztotta a másodfokú bíróság a fellebbezési ellenkérelem azon hivatkozását, amely szerint az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában részletesen kitért arra, hogy milyen bizonyítékok alapján állapította meg a bérlemény egyes hibáit, és azok fennállásának időtartamát.

A keresetnek helyt adó döntése nem kizárólag - a másodfokú bíróság megítélése szerint is aggálytalan - szakvéleményen, hanem a rendelkezésre álló valamennyi bizonyíték okszerű mérlegelésével megállapított tényálláson alapult. Megfelelően értékelte az egyes hibák szakvéleményben meghatározott értékcsökkentő hatását és az ennek alapján indokolt díjleszállítást.

Az alperes a fellebbezésében előterjesztett beszámítási kifogását a másodfokú bíróság érdemben nem vizsgálhatta a Pp. 247. § (3) bekezdése szerint, figyelemmel arra, hogy az abban érvényesíteni kívánt követelés az elsőfokú tárgyalás berekesztését megelőzően járt le, és azt a felperes a fellebbezési ellenkérelmében nem ismerte el.

Fentieken túl, megállapította a Fővárosi Ítéltábla, hogy az elsőfokú bíróság akként értékelte a felperes 70. sorszámú jegyzőkönyvben rögzített nyilatkozatát, hogy a felperes valamennyi igényét kártérítés jogcímén érvényesíti és a keresetet ekként elbírálvá adott annak részben helyt.

A felperes jogi képviselője a másodfokú eljárás során úgy nyilatkozott, hogy a fellebbezéssel érintett körben a kereseti igénye mindvégig hibás teljesítésből fakadó szavatossági igény volt.

Rögzíti e körben a Fővárosi Ítéltábla, hogy a fenti jegyzőkönyvi nyilatkozat kellő alapot adott az elsőfokú bíróság általi értelmezésre. Figyelemmel azonban a felperes által is hivatkozott bírói gyakorlatra, miszerint a bíróság nincs kötve a keresetben megjelölt jogcímhez, így a rendelkezésére álló adatok alapján az attól eltérő minősítés nem minősül a kereseten való túlterjeszkedésnek, a Pp. 215. §-a megsértésének, ezáltal az elsőfokú bíróság nem sértett eljárási szabályt (EBH 2004/1143.).

Az alperes a hibás teljesítésre alapított igény elévülésére hivatkozott a másodfokú eljárásban.

Az EBH 2008/1875. számú döntésben a Legfelsőbb Bíróság kimondta, hogy a Pp. 235. § (1) bekezdése második fordulata a fellebbezésben új tény állításának, illetve új bizonyítás előadásának a korlátozására tartalmaz rendelkezést, amely nem vonatkozik az elévülési kifogás előterjesztésére. Elévülési kifogás a fellebbezésben is előterjeszthető. Erre figyelemmel a másodfokú bíróság érdemben vizsgálta az elévülési kifogást.

A Ptk. 307. § (1) bekezdése szerint a jogosult a hiba felfedezése után a körülmények által lehetővé tett legrövidebb időn belül köteles kifogását a kötelezettet közölni.

A 308. § (1) bekezdése kimondja, hogy a jogosult a teljesítés időpontjától számított hat hónapos elévülési határidő alatt érvényesítheti szavatossági jogait. Ha a dolog használhatóságának legkisebb időtartamát hatósági előírás vagy kötelező műszaki előírás határozza meg (kötelező alkalmassági idő), és ez hat hónapnál rövidebb az igény érvényesítésére ez a határidő irányadó.

A 308/A. § (1) bekezdése értelmében, ha a jogosult igényét menthető okból nem tudja érvényesíteni, így különösen, ha a hiba a jellegénél vagy a dolog természeténél fogva a 308. §-ban meghatározott határidőn belül nem volt felismerhető, a szavatossági jogok érvényesítésének határideje a teljesítés időpontjától számított egy év. Tartós használatra rendelt dolog esetében három év. Ha a kötelező alkalmassági idő három évnél hosszabb az igény érvényesítésére ez a határidő az irányadó. E határidők elmulasztása jogvesztéssel jár.

E körben elsődlegesen rögzíti a másodfokú bíróság, hogy jelen öt évre szóló bérleti szerződés egy új építésű ingatlan földszinti és alagsori helységeire vonatkozott, és a szakértő a szakvéleményében megállapította, hogy a burkolatok hibája, ezen belül is a dryvit homlokzati elem meglazulása, illetve felpúposodása kivitelezési hiba következménye, mellyel összefüggésben állt a földszinti helységek beázása. Ilyen jellegű hibára, illetve az alagsori helységek penészesedését előidéző beázást okozó zsomp nem biztonságos működésére a bérlőnek az épület építési idejére figyelemmel nem kellett számítania.

Tekintettel a bérlet tárgyára a Fővárosi Ítéltábla elfogadta a felperes fellebbezési ellenkérelmében kifejtett álláspontját, amely szerint a Ptk. 308/A. § (1) bekezdésében a szavatossági jogok érvényesítésének tartós használatra rendelt dologra vonatkozó határidejét kell figyelembe venni, amely három év, illetve ha a kötelező alkalmassági idő ennél hosszabb, ez utóbbi határidő az irányadó. Alappal hivatkozott továbbá a felperes a 11/1985. (VI.22.) ÉVM-IpM-KM-MÉM-BkM együttes rendeletre is, mely meghatározza az egyes épületszerkezetek, illetve azok létrehozásához felhasználásra kerülő termékek alkalmassági idejét öt, illetve tíz évben.

Jelen ügyben - a fentiekből következően - a felperes a szavatossági igényét az alperessel szemben - írásbeli felszólítással - a jogviszony 2001. szeptember 1-jei kezdetétől számítottan három éven belül (2003. szeptember 16-án) jelentette be a biztonsági szolgálat és ezzel együtt a takarítás, hóeltakarítás és a kertgondozás megszűnéséből fakadó hibák, a megrongált kerítés helyreállítása, a kert világításának hiányossága és az O.C. Kft. cégtáblái miatt. Nem írásbeli felszólítással, hanem az alperes által megrendelt és kifizetett számlával igazolta, hogy az alperes 2004. februárjában biztonsági rácsot készíttetett, amely alátámasztja azt a felperesi előadást, hogy az alperes elismerte az abban álló hibás teljesítését, hogy nincs valamennyi ablakon biztonsági rács, és ezt részben 2004. februárjában pótolta az ingatlan földszinti ablakain.

A felperes 2005. januárjában a hiba keletkezésének napján jelezte a beázást, melyről a szakértő megállapította, hogy a kockázatos helyen elhelyezett zsomp

(vízgyűjtő akna) és az abban működő szivattyú hibája okozta. A szabadon vezetett épületgépészeti csővezetékek és berendezések kötelező alkalmassági ideje a hivatkozott együttes rendelet melléklete szerint öt év, a felperes igényérvényesítése e tekintetben ezért az objektív határidőn belül történt, mint ahogy az ezzel összefüggésben jelentkező fal- és padlónedvesedés, penészesedés miatti igénybejelentés is. A homlokzati bevonatok kötelező alkalmassági ideje szintén öt év. Mindebből következik, hogy a felperes a jogvesztő határidőn belül érvényesítette szavatossági igényét az alperessel szemben az épület (bérlemény) külső burkolatainak hibái csak azokkal összefüggésben jelentkező nedvesedés, valamint a beázás okozta penészesedés miatt.

Helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság az ítéletében, hogy a felperes a körülmények által lehetővé tett legrövidebb időn belül kívánta a javítás iránti szavatossági igényét az alperessel szemben érvényesíteni.

A Ptk. 308. § (1) bekezdésében megjelölt hat hónapos határidő elévülési jellegű. Az I. számú PGED II. pontja kimondja, ha a szavatossági igény a szolgáltatott dolog hibájának későbbi időpontban való jelentkezése folytán vagy egyéb menthető okból az elévülési határidőn belül nem volt érvényesíthető, a jogosult a szavatossági igényét az akadály megszűnésétől számított három hónapon belül akkor is érvényesítheti, ha az elévülési idő már eltelt, vagy abból három hónapnál kevesebb idő van hátra. Megszakad az elévülés és újból kezdődik az elévülési idő, ha a jogosult a szavatossági igényét - még az elévülési határidő lejártá előtt - írásban közli a kötelezettel, továbbá ha a felek a hibás teljesítéssel kapcsolatos jogvitájukat megegyezéssel rendezik vagy pedig a kötelezett a jogosult követelését elismeri. Az elévülés nyugvása vagy megszakadása folytán még rendelkezésre álló határidő elteltéig a szavatossági igény akkor is érvényesíthető bírósági úton, ha különben a jogvesztő határidő már eltelt volna.

A másodfokú bíróság álláspontja szerint a bérlemény vagyonbiztonsági hiányosságaival összefüggő hibák, a nem megfelelő külső világítás, illetve a hátsó front világításának hiánya és a rácsozás hiánya azt követően vált felismerhetővé, hogy a bérleménybe betörtek, mely betörés utóbb még egyszer megismétlődött. Az elévülési idő ezért mindeddig nyugodott a Ptk. 326. § (2) bekezdése alapján. A kerítés az első betörés következtében rongálódott meg. Az alperes helytállási kötelezettsége e tekintetben a bérleti szerződés IV.3. pontjából fakadt. Az elsőfokú bíróság ítéletében dátumszerűen is rögzített írásbeli felszólítások a Ptk. 327. § (1) bekezdése értelmében az elévülést megszakították, melyre tekintettel a felperes által nem vitásan az alperes tudomására hozott postán megküldött, illetve elektronikus levelektől az elévülés újból megkezdődött.

Fentieken túl rámutat a másodfokú bíróság, hogy a hibás teljesítés szabályai diszpozitív jellegűek, mert a törvény nem tiltja, hogy ezektől a felek egyező akarattal eltérjenek. Ebből következik, hogy a szavatossági időt a felek a törvénynél hosszabb tartamban is megállapíthatják. A bérleti szerződés I.2. pontjában az alperes vállalta (szavatolta), hogy biztosítja a bérlemény rendeltetésszerű használatra való alkalmasságát a bérleti időszak időtartama alatt.

A másodfokú bíróság értelmezése szerint ez azt jelenti, hogy a teljes időszakra, azaz öt éven keresztül folyamatosan fennáll az alperes szavatossági helytállási

kötelezettsége, amely értelmezés mellett az elévülés kérdése fel sem merülhet, mivel az elévülési idő a Ptk. 308. § (1) bekezdése alapján meg sem kezdődik.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla nem találta megalapozottnak az alperes másodfokú eljárásban előterjesztett védekezését, amely szerint a hibás teljesítésből származó díjleszállítás iránti igényét a felperes hat hónapon túl érvényesítette, figyelemmel a kereset 2006. június 15-i benyújtására.

Mindazonáltal - ismét utalva az EBH 2004/1143. szám alatti döntésre - rámutat a Fővárosi Ítéltábla, hogy a felperes keresete a Ptk. 310. §-a szerinti kárigényként is megalapozott (mely esetben az elkésett igényérvényesítés szóba sem jöhet), mivel az alperes a perben nem tudta bizonyítani, hogy a hibátlan teljesítés érdekében úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

A fellebbezés azon hivatkozása kapcsán, hogy a biztonságtechnika körében az elsőfokú bíróság túlterjeszkedett a kereseti követelésen, illetőleg attól eltért, kiemeli a másodfokú bíróság a felperes 7. sorszámú jegyzőkönyv harmadik oldal első bekezdésében rögzített nyilatkozatát, amely szerint a biztonság szavatolása az általa állított megállapodáson, illetve alperesi kötelezettségvállaláson túl az általános rendeltetésszerű használathoz is hozzátartozik.

A fellebbezési ellenkérelemben foglaltakat osztotta a másodfokú bíróság a dryvit elemek fellazulása, valamint leválása körében is, amely szerint mind a szakértő, mind az elsőfokú bíróság a fellazulással összefüggő hibás teljesítést értékelte, nem pedig azok tényleges leesését (illetve az alperes által állított eltávolítását), amely valóban a felperes kiköltözésének napjára tehető.

A felperes - alperes által állított - fizetési késedelmének a jelen jogvita elbírálása szempontjából nincs jelentősége, ugyanakkor rámutat a Fővárosi Ítéltábla, hogy a fizetési késedelem bérleti szerződésben rögzített jogkövetkezménye az alperest megillető rendkívüli felmondás, illetve a V.6. pontban rögzített, kaucióból való kielégítés lett volna, mely lehetőségek egyikével sem élt az alperes.

Egyebekben a másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bíróság okszerű mérlegelésével, amely szerint a 2004. novemberétől folyamatosan jelentkező és a régiekhez csatlakozó újabb hibák (a műköltábazat leesése, a dryvit fellazulása, az angol akna szennyezettsége a kertetakarítás hiányával összefüggésben és az ebből is eredő nedvesedés, penészesedés, a csapó eső okozta folyamatos beázás, stb. és végül a valóban csak 2006. március-április fordulóján az ablak elé közvetlenül felszerelt klímadoboz) a bérleti jogviszony időtartamának ez utolsó szakaszára együttesen és egységesen alkalmazott, az elsőfokú bíróság által megállapított mértékű díjleszállítást indokolt, középarányos késedelmi kamat kezdő időponttal.

A fellebbezés külön felvetésére, amely szerint T.M. tanú igazolta azt az alperesi előadást, hogy a festők a lépcsőházat javították és ugyanezt a felperes elzárkózó magatartása miatt nem tudták megtenni a bérleményben, megállapította a másodfokú bíróság, hogy a tanú ilyen értelmű vallomást nem tett (61. számú jegyzőkönyv).

Arra az alperesi állításra, amely szerint a kerítést az alperest megjavíttatta, rögzíti a másodfokú bíróság, hogy a CD lemezen szereplő több fényképfelvételből is megállapítható volt, hogy a kerítésen vágott lyukat valóban összehúzták egy dróttal, de a fényképekből az is egyértelműen kitűnik, hogy ez a „javítás” nem alkalmas a kerítésen történő behatolás megakadályozására, mert a kerítés egyenetlensége jól látható, és az összedrótozás helyén szabad kézzel is megbontható.

Az alperesnek az O.C. hirdetőtábláival, illetve a többi bérlő kötelezettségszegésével kapcsolatos - a fellebbezésben is fenntartott - védekezése kapcsán rámutat a másodfokú bíróság, hogy a felperes az alperessel állt jogviszonyban, melynek keretében az alperes azt vállalta, hogy csak olyan bérlővel köt szerződést, aki teljesíti a rájutó takarítási, hóeltakarítási, stb. költségek megfizetését. Amennyiben a bérlő ezt nem tette meg - amely a per során bizonyítást nyert - az alperes megszegte a felperessel kötött bérleti szerződést, erre is megalapozottan hivatkozott a felperes.

A cégtáblák és hirdetőtáblák vonatkozásában a bérleti szerződés XIII. pontja szabályozta, hogy a felperes hol helyezheti el azokat. A felperes által benyújtott fényképfelvételekből megállapítható volt, hogy az O.C. táblái ettől eltérően kerültek elhelyezésre az ingatlan homlokzatán középen és kívül a kerítésen. Nem helytálló ezért az az alperesi védekezés, hogy a bérlők egyenjogúságát deklarálta a bérleti szerződésben. Megalapozottan hivatkozott továbbá a felperes e körben a bérleti szerződés III. pontjára, amely feljogosította a bérlőt a rendkívüli felmondásra abban az esetben is, ha az épület másik bérlője (bérleti jogtulajdonosa) összeférhetetlen üzleti magatartásával, tevékenységével sérti vagy veszélyezteti a felperes üzleti érdekeit, jóhírnevét vagy lehetetlenné teszi professzionális tevékenységét.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéletábla az elsőfokú bíróság ítéletét - a fellebbezésben foglaltak kapcsán kiegészített indokolással és a késedelmi kamat kezdő időpontjának részbeni pontosításával - a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A fellebbezés nem vezetett eredményre, ezért a másodfokú bíróság a Pp. 239. §-a s szerint alkalmazandó Pp. 78. §. (1) bekezdése alapján kötelezte az alperest a felperes ügyvédi munkadíjból álló másodfokú költségének megfizetésére, melynek mértékét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és (5) bekezdése alapján áfával növelten állapított meg, figyelemmel a fellebbezési pertárgyértékre.

Budapest, 2009. év október hó 8. napján

. Mika Ágnes sk.
a tanács elnöke

. Tibold Ágnes sk.

. Kurucz Zsuzsánna sk.

előadó bíró

bíró

A kiadmány hiteléül:

bírósági tisztviselő