

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Gf. III. 30.570/2009/4. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Pálfi Endre jogtanácsos által képviselt felperes neve (Cg. ..., székhely: felperes címe) felperesnek-, a Dr. Ifj. Szilágyi György ügyvéd (4400 Nyíregyháza, Szarvas u. 44. szám) által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen 5 303 570 Ft és járulékai megfizetése iránt indított perében, a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 2009. április 29. napján kelt, 10. G. 15-07-040077/73. számú ítélete ellen az alperes részéről 74. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés alapján lefolytatott másodfokú eljárásban - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

Ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett részét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 52 875 (Ötvenkettőezer-nyolcszázhetvenöt) Ft másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

A ..., ...szám alatti, 250 m² + 40 m² pince területű ingatlan 1/2-ed részben az alperes tulajdonát képezi. Az ingatlan 4 szobából, 4 félszobából, étkezőből és konyhából, 2 db fürdőszobából, előtérből, teraszból, pincéből és garázból állt.

A felperes jogelődje, a ... Kft. a vezérigazgatójának és családjának lakhatási célja ingatlant keresett, és 2000. február 18. napján lakásbérleti szerződést kötött az alperessel a fenti ingatlanra határozott időre, 2000. február 21. napjától 5 évre, 2005. február 20. napjáig.

A szerződés III. pontjában a felek a bérleti díj mértékét 2000. tárgyévire havi bruttó 125 000 Ft-ban határozták meg azzal, hogy a bérleti díj összege évente január 2-ai időponttal a hatályos magyar jogszabályokban megjelent infláció százalékanak mértékéig módosítandó. A szerződés 3.3. pontja kimondta, hogy a bérleti díj a bérlő által elvégzendő átalakítási munkálatokra való tekintettel lett alacsonyabb összegben meghatározva. Ezen munkálatokat a szerződés 2. számú melléklete tartalmazta. A bérlő vállalta, hogy az ott felsorolt és tervezett munkákat 7 000 000 Ft + ÁFA keretösszeg erejéig elvégzi 2001. szeptember 30-áig. Arra az esetre, ha a bérlő a szerződés szerint a munkálatokat nem végzi el, úgy a bérleti díjat a felek közös megegyezéssel módosíthatják az el nem végzett munkák összegének erejéig.

A szerződés VII. pontjában a bérbeadó hozzájárult és felhatalmazást adott a bérlő részére, hogy a 2. számú mellékletben szereplő átalakítási munkákat elvégezze a saját költségén, a bérlő pedig kötelezettséget vállalt arra, hogy a főfalakhoz nem nyúl.

A szerződés 2. számú melléklete szerint a bérbeadó hozzájárulását adta a bérlő által tervezett felújítási, korszerűsítési munkákhoz, nevezetesen a lakóépületben, pincében az eredeti jelleg megtartásával a külső-, belső ajtók, ablakok felújításához, szükség szerinti cseréjéhez, előtetők törött üvegezésének cseréjéhez, illetve a fenyőburkolat szükség szerinti cseréjéhez. A szobafestés-mázolás, burkolás, tető- és kőművesmunkák, bádigos munkákra vonatkozóan részletes nyilatkozatot tettek, megállapodtak a villamoshálózat szükség szerinti cseréjében, az épületgépészet körében pedig a vízszerezés, gázszerezés, központi fűtés korszerűsítését határozták el, kitértek a garázs és a kerítés munkálatokra is. A bérleti szerződés II.2.4. pontjában a felek megegyeztek, hogy a bérbeadó tudomásul veszi és elfogadja, hogy amennyiben a vezérigazgató és családja rövidebb mint 5 évig tartózkodik Magyarországon, a szerződést közös megegyezéssel hamarabb is megszüntethetik a felek, és ebben az esetben a bérlő nem igényelheti a bérbeadótól az általa végzett beruházások költségtérítését.

A bérleti díj összege évenként az infláció százalékanak megfelelően módosításra került, így a felperes, mint bérlő 2001. évben bruttó 138 500 Ft-ot, 2002. évben bruttó 152 300 Ft-ot, 2003. évben bruttó 160 000 Ft-ot, 2004. évben bruttó 168 000 Ft-ot, míg 2005. évben bruttó 179 200 Ft-ot fizetett havonta bérleti díjként.

A bérleti szerződés lejártakor, 2005. február 20-án a felek módosították a bérleti szerződést, és azt határozatlan időtartamúvá alakították.

Rögzítették az 5 éves időtartam alatt a bérlő által beépített eszközöket és bútorokat, tételesen:

- konyhabútor gáztűzhellyel beépített és kombinált hűtőgéppel, mosogatóval és páraelszívóval,
- beépített gardróbszekrény,
- csillárok, falilámpák,
- fürdőszobaszekrény kézmosóval.

A bérleti díjat bruttó 350 000 Ft összegben határozták meg, amely összeg 2006. február 21-étől az infláció százalékanak mértékéig módosítandó.

A szerződésben 60 napos rendes felmondási időt kötöttek ki akként, hogy a másik félhez intézett igazolt módon eljuttatott írásbeli, egyoldali nyilatkozattal, indoklás nélkül van helye.

Mivel a bérlő által kijelölt vezérigazgató és családja ...re költözött, ezért a felperes a 2006. július 31-én kelt, az alperes által 2006. augusztus 2. napján átvett felmondással felmondta a perbeli bérleti szerződést.

A felmondás az alábbiakat tartalmazta:

„Tájékoztatjuk, hogy a felperes bérlő, és alperes bérbeadó között létrejött 2005. február 20-án kelt K: .../2006. számú ..., ... számra szóló bérleti szerződést a szerződés 30. pontjára hivatkozással 2006. szeptember 30. nappal felmondjuk, és erről önt írásban 60 nappal előtte jelen levelünkkel értesítjük.

Bérbeadó elfogadja, és tudomásul veszi, hogy bérlő 2006. augusztus 31.-éig tájékoztatja arról, amennyiben a felmondás ideje 1 hónapot kitolódna, vagyis 2006. október 31.-ére módosulna.

Bérbeadó a 2007. február 20.-áig kifizetett bérleti díj összegét a felmondási időtől számítottan időarányosan bérlő részére visszafizeti."

Az alperes az időarányos bérleti díj összegét nem fizette meg a felperesnek, ezért a felperes 2007. április 6. napján fizetési meghagyás kibocsátását kérte a bíróságtól, amelyben kérte az alperes kötelezését bérleti díj tartozás és jogalap nélküli gazdagodás jogcímén 5 303 570 Ft, valamint ennek 2006. október 2. napjától a kifizetés napjáig a mindenkorin jegybanki alapkamattal azonos késedelmi kamata megfizetésére.

Arra hivatkozott, hogy a bérbeadó a 2006. évre neki előre kifizetett bérleti díj arányosan visszajáró összegét - 1 692 133 Ft-ot - a mai napig nem fizette meg, továbbá a 2000. február 18. napján létrejött bérleti szerződés 3.3. pontjában 7 000 000 Ft + ÁFA összeg erejéig vállalt átalakítási munkálatok helyett a bérlő a csatolt számlák és a hozzátartozó költségvetések alapján 10 611 437 Ft + ÁFA értékben végzett munkálatokat, amely 3 611 437 Ft + ÁFA összeggel meghaladja a bérleti szerződésben vállalt összeget, amely jogalap nélküli gazdagodást eredményezett a kötelezettnek.

A kötelezett ellenmondása folytán perré alakult eljárásban a felperes a keresetét változatlan tartalommal fenntartotta.

A perben arra hivatkozott, hogy a peres felek 2005. február 20. napján új, határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötöttek, az első szerződéstől eltérő feltételekkel, megemelt bérleti díjjal. Az első bérleti szerződés lejártát követően a megvalósult munkálatok tekintetében a felperest semminemű elszámolás és bizonyítási kötelezettség nem terheli.

Hivatkozott arra is, hogy az alperes a tartozásának jogcímét ésösszegezését az első érdemi ellenkérelmében 1 692 133 Ft összegben elismerte. Az értéknövelő beruházások költségeinek megtérítése körében pedig elsődlegesen a Ptk-nak a megbízásra vonatkozó szabályaira, a Ptk. 479. § (1) bekezdésére utalva kérte az alperes kötelezését a 7 000 000 Ft + ÁFA keretösszeget meghaladó költségei megfizetésére. Másodlagosan ugyanezen összegnek a Ptk. 427. § (3) bekezdésén, és a 486. § (3) bekezdésén alapuló 361. §-a alapján, jogalap nélküli gazdagodás jogcímén történő megfizetésére kérte kötelezni az alperest.

Az alperes érdemi ellenkérelmében a bérleti díj arányos részének azösszegezését jogfenntartó nyilatkozattal elismerte, azonban a felperes által elvégzett felújítási munkák vállalkozói díját eltúlzottnak találta, és arra hivatkozott, hogy a felperes nem teljesítette

elszámolási kötelezettségét az alperes felé, ezért indítványozta szakértő bevezetését a perbe a vállalkozói díjak meghatározása végett.

A perben kirendelt építész- és ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő a szakvéleményében megállapította, hogy a felperes által elvégzett munkák a lakóépület műszaki állapotát javították, az értékalapú forgalmi érték tekintetében a fizikai avultság mértéke javult, ami azt jelenti, hogy a forgalmi értéken belül a felülepítményre vonatkozó érték 20 %-kal emelkedett.

Az alperes további bizonyítási indítványának teljesítéseként a szakértő tételes felmérést végzett az átlagbérrel számolt költségvetés mellett, amelynek eredményeként a ... Kft. által megjelölt 6 812 648 Ft összeghez képest a szakértő 6 011 233 Ft összegben javasolta megállapítani a vállalkozói díjat, a ... Kft. tekintetében a társaság által leszámlázott 1 143 506 Ft összeg helyett a végzett munka értékét 1 108 802 Ft összegben javasolta megállapítani, míg a ... Kft. költségvetését gyakorlatilag teljesen azonos mértékben javasolta megállapítani, mint a Kft. által kiállított számla összege.

Az alperes további bizonyítási indítványát teljesítve a szakértő, a peres felek, valamint a három vállalkozó által közösen egyeztetett időpontban megtartott helyszíni szemle eredményeként a szakértő a 61. sorszám alatt benyújtott kiegészítő szakértői véleményében a vállalkozási szerződések ajánlati költségvetésének anyagos egységárával és rezszi órabérével számítottan, a 2000. évi országos átlagárakkal, vállalkozói rezszi óráberekkel kiszámolt munkadíjakat a három fővállalkozóval kötött vállalkozási szerződések alapján 7 417 907 Ft összegben, illetve a 2000. évi elismert mennyiség ... áron számított értékén 6 428 800 Ft összegben határozta meg.

A szakértő nyilatkozott arról is, hogy a felperes által elvégzett, de időközben elbontott munkálatok értékét figyelembe vette, mivel azok ténylegesen elvégzett munkák voltak, ugyanakkor nem fogadta el azokat a tételeket, amelyeket teljes mértékig eltakartak, és ma már nem ellenőrizhetőek. Szintén figyelembe vette azokat a munkákat, amelyeket ténylegesen elvégeztek, bár az alperes azokat indokolatlannak tartotta.

Ugyancsak figyelmen kívül hagyta a vízvezeték-szerelési munka 5., 11. és 12. tételére vonatkozóan tett bizonyítási indítványokat, mivel azokat a szakvélemény elkészítésének idejéig nem kapta meg.

A szakértő a villanszerelési munkáknál az alperes által vitatott 8.-11. sorszámú tételek mennyiségét a vállalkozói adatokkal vette figyelembe a ténylegesen kiépített áramkörökre tekintettel, ugyanakkor a 37 800 Ft-os kismegszakító és áram védőkapcsoló számlát nem vette számításba, mivel az javítási munkákra vonatkozott, nem építésre.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét a bérleti díj visszakövetelése iránti igény tekintetében alaposnak találta, és kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 1 692 133 Ft-ot, és annak 2006. október 2. napjától a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat 7 %-kal növelt összegű késedelmi kamatát, valamint 301 520 Ft elsőfokú részperkölséget. Ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította.

Ítélete indokolásában az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a peres felek között 2000. évben létrejött bérleti szerződés III/3. pontjában abban állapodtak meg a felek, hogy a bérleti 7 000 000 Ft + ÁFA összeg átalakítási munkálatokat végez a bérbevett ingatlanon.

A szerződés II.2.4. pontja szerint, ha a bérő által kijelölt vezérigazgató és családja 5 évnél rövidebb ideig tartózkodik Magyarországon, akkor a bérő nem igényelheti a bérbeadótól az általa végzett beruházások költségének a megtérítését.

A felek a bérleti díj összegét 2000 és 2005 év között a szerződéses kikötésnek megfelelően, az infláció mértékét és a szerződés szerint 7 000 000 Ft + ÁFA összegig elvégzett munkák értékét figyelembe véve határozták meg. Azt a felperes sem vitatta, hogy az általa elvégzett beruházások összegével csak a 2005. február 20-ai szerződéskötés időpontjában számolt el részlegesen, de a felek között korábban, 5 évig ez az elszámolási mód volt az irányadó mind a bérleti díj beszámítása, mind az inflációval növelt bérleti díjak meghatározása során.

Mivel a felek a 2005. február 20-án létrejött szerződésben erre vonatkozóan semmilyen rendelkezést nem tettek, ezért az elsőfokú bíróság a felperes 7 000 000 Ft összegű beruházási költségen túlmenő kereseti kérelmét a Ptk. 205. § (1) bekezdése alapján alaptalannak találta.

Az elsőfokú bíróság az alperes érdemi ellenkérelmére tekintettel, a bizonyítási indítványa alapján rendelt el szakértői bizonyítást a perben. A szakvélemény szerint a felperes ténylegesen 7 417 907 Ft nettó összeget költött a lakóépület felújítására - figyelmen kívül hagyva a telefon és televízió telepítésével, az udvar- és kertrendezéssel kapcsolatos munkákat -, ugyanezen munkákért az országos ... áron számolt költségek összege nettó 6 428 800 Ft.

A szakértői vélemény igazolta, hogy a felperes 7 000 000 Ft összegű vállalkozói díjat teljesített a vállalkozók részére, és ennek értéke beépítésre is került a perbeli ingatlanba.

Az elsőfokú bíróság az alperes által is elismert 1 692 133 Ft bérleti díj arányos összegének a megfizetésére kötelezte az alperest. Mivel az alperes egyéni vállalkozóként kötötte meg a bérleti szerződést, ezért a Ptk. 301. § (1) és (2) bekezdései szerint késedelmi kamat megfizetésére is kötelezte.

A felperes részleges pernyertessége arányához igazodóan a Pp. 81. § (1) bekezdése szerint kötelezte az alperest 101 530 Ft kereseti illeték, 100 000 Ft felperes által előlegezett szakértői díj és bruttó 100 000 Ft ügyvédi munkadíj, mindösszesen 301 530 Ft per költség felperes részére történő megfizetésére.

Az ítélet ellen az alperes fellebbezett, melyben az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróságnak újabb eljárásra, és újabb határozat hozatalára utasítását kérte.

Sérelmezte azt, hogy az elsőfokú bíróság ítélete indokolásában nem adott magyarázatot arra, hogy a szakértői véleménynek miért a vállalkozói díjas számítását fogadta el, szemben az átlag árakon számított összeggel.

Kifogásolta, hogy a szakvéleményben megjelölt összegekből nem kerültek levonásra sem a megállapított mennyiségi hiányok, sem az értékcsökkenéssel elszámolható tételek. Ezek tisztázása érdekében szükségesnek tartotta a szakvélemény kiegészítését.

Hiányolta azt is, hogy bár az alperes aláírta a szakvélemény alapjául szolgáló jegyzőkönyveket, de az ott tett megállapítások csak részlegesen jelentek meg a szakvéleményben.

Utóbb, fellebbezése kiegészítésében arra is hivatkozott, hogy a szakvélemény az alperes perbeli álláspontját igazolja, miszerint a perbeli ingatlanon nem lett olyan mértékű

beruházás elvégezve, mint amelyre a felperes köteles volt, így az alperest nem terheli visszafizetési kötelezettség.

Az alperes a perben a beruházás értékének a kiszámítása során az átlagáras számítást tartotta elfogadhatónak. Az ilyen módon számított, a szakvéleményben rögzített összeg 6 428 800 Ft, amelyből nem került levonásra a szakvéleményben írt minőségi hibákból fakadó értékcsökkenés összege.

Hivatkozott arra is, hogy a perbeli jogvita eldöntésénél irreleváns az, hogy a felperes ténylegesen mennyit fizetett ki a vállalkozóknak, neki a szerződésben meghatározott feladatokat a szerződésben írt költségkeret terhére kellett elvégeznie.

A felperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását, és alperesnek a másodfokú perköltsége megfizetésére kötelezését kérte. Álláspontja szerint az alperes fellebbezési hivatkozása téves, mivel az elsőfokú ítélet indoklása tartalmazza annak a magyarázatát, hogy az elsőfokú bíróság miért a hitelezők által alkalmazott árak alapulvételével készült kalkulációt vette figyelembe annak a megállapításánál, hogy a felperes teljesített-e a 7 000 000 Ft összegű értéknövelő beruházásra vonatkozó kötelezettségét.

A szerződés nem tartalmaz olyan kikötést, hogy a felperesi kötelezettség teljesítése szempontjából a számlával igazolt költségek helyett a munkálatok országos kivitelezői átlagárakon számított értéke lenne az irányadó. Ilyen kikötés hiányában pedig a bíróságnak abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy a felperes által a felújítási munkákra ténylegesen költött összeg megegyezik-e a számlával igazolt költségekkel, illetve, hogy a számlákban szereplő munkák ténylegesen elvégzésre kerültek-e. A bíróság tehát okszerű mérlegeléssel helyes következtetést vont le.

A szakértő arra is nyilatkozott, hogy a kivitelezők által alkalmazott árak nem tekinthetők túlzottnak. A szakvélemény megalapozottságát pedig nem befolyásolja az a körülmény, hogy a helyszíni szemle eredményével bármelyik fél elégedetlen, illetve, hogy a szakértő által felvett jegyzőkönyv tartalmával esetleg nem ért egyet.

Az elsőfokú bíróság ítéletének a felperes kereseti kérelmét részben elutasító rendelkezése - az ellene irányuló fellebbezés hiányában - a Pp. 253. § (3) bekezdése alapján nem képezte a másodfokú eljárás tárgyát.

Az ítéletábrának a Pp. 256/A. § (3) bekezdése szerinti felhívására az alperes nem nyilatkozott, a felperes pedig nem kérte tárgyalás tartását, ezért az ítéletábra a Pp. 256/A. § (1) bekezdése alapján - utalva a Pp. 256/A. § (1) bekezdés f.) pontjára is - a fellebbezést tárgyalás tartása nélkül bírálta el.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a felek bizonyítási indítványainak helytadva a bizonyítási eljárást a perben széles körben lefolytatta, a jogvita eldöntéséhez szükséges tényállást a kellő mélységben felderítette, a helyesen megállapított tényállásból helytálló jogi következtetéseket vont le, érdemben helyes döntését pedig megfelelő jogi indokolással ellátta, amely önmagában kiegészítésre nem szorul.

Az ítéletábra mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletét a Polgári perrendtartásról szóló többször módosított 1952. évi III. törvény (Pp.) 253. § (2) bekezdése szerint - utalva a Pp. 254. § (3) bekezdésére is - annak helyes indokai alapján helybenhagyta.

Az alperes fellebbezési állításaira tekintettel szükséges az alábbiak hangsúlyozása.

A 2000. február 18. napján kelt ún. I. számú lakásbérleti szerződés III.3.3. pontjának, a VII.7.1. pontjának, a IX.9.3. pontjának, valamint a szerződés 2. számú mellékletének a rendelkezései nem tekinthetők olyan vállalkozási szerződésnek, amely alapján az alperes, mint bérbeadó a felperestől az elvégzett munkákkal való tételes, átlagáras elszámolást igényelhetné. Maga a szerződés is a 2. számú mellékletben tételesen felsorolt és tervezett munkák rangsorolt elvégzését írja elő, több helyen azzal a kitétellel, hogy „költségkerettől függően bérő későbbi lehetőségei szerint”, „költségvetési kerettől függően”, „szükség szerint”.

Ezért a felperes a fellebbezési ellenkérelmében helytállóan hivatkozott arra, hogy a perben az elsőfokú bíróságnak abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy a felperes által a felújítási munkákra ténylegesen elköltött összeg megegyezik-e a számlával igazolt költségekkel, illetve, hogy a számlákban szereplő munkák megfelelnek-e a I. számú lakásbérleti szerződés 2. számú mellékletében felsorolt munkáknak, és azok ténylegesen elvégzésre kerültek-e.

Az alperes az elsőfokú eljárásban a 31. sorszám alatt benyújtott beadványában lényegében ezzel egyezően úgy kérte a szakértői vélemény kiegészítését, hogy a szakértő pontos felmérés alapján számítsa ki a felperesi számlák alapjául szolgáló munkák anyag- és munkadíj szükségletét, tételesen nyilatkozzon az egyes munkák elvégzéséről, a felhasznált anyagok beépítéséről, munkadíjáról.

A szakértő a kiegészítő szakvéleményeiben, majd végül a 61. sorszámú szakértői nyilatkozatában az alperes igénye szerint a tételes felmérés eredményeként kapott mennyiségek alapján állapította meg, hogy a vállalkozók által készített munkák értéke nettó 7 417 907 Ft.

Az elsőfokú bíróság tehát a szakvélemények és a per egyéb adatainak egybevetésével okszerűen jutott arra a következtetésre, miszerint a felperes igazolta azt a perben, hogy az I. számú lakásbérleti szerződésben vállalt 7 000 000 Ft + ÁFA összeget teljesítette a vállalkozók részére, és ez az érték a perbeli ingatlanba beépítésre került.

Az alperes - erre vonatkozó szerződéses kikötés hiányában - alaptalanul sérelmezte azt, hogy a bíróság a szakértői véleménynek a vállalkozói díjas számítás szerinti kimutatását fogadta el.

Az alperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a másodfokú eljárással felmerült költségeit az alperes maga viseli, és a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése szerint őt kötelezte az ítéletábra a felperesnek a fellebbezési eljárással kapcsolatos, a jogi képviselő ügyvédi munkadíjából álló, a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a.) pontja, (5)-(6) bekezdése, valamint a 4/A. § (1) bekezdése alapján 42 300 Ft + ÁFA = 52 875 Ft-ban megállapított másodfokú perköltsége megfizetésére.

Debrecen, 2010. január hó 08. napján

Dr. Madarász Anna sk a tanács elnöke, Cogoiné Dr. Boros Ágnes sk előadó bíró, Szilágyiné
Dr. Karsai Andrea sk bíró

A kiadmány hiteléül:

Kiadó