

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Vági Julianna ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek a Dr. Mihalik Péter ügyvéd által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen bérleti díj megfizetése iránt indult perében a Fővárosi Bíróság 2009. július 8. napján kelt 20.P.634.052/2004/48. számú ítéletével szemben a felperes által 50. és 54. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a bíróság a felperest, hogy fizessen az alperesnek 15 nap alatt fellebbezési eljárási költség fejében 150.000 (azaz százötvenezer) Ft + áfa ügyvédi munkadíjat.

A felperes illetékmentessége folytán le nem rótt 456.400 (azaz négyszázötvenhatezer-négyszáz) Ft fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság elutasította a felperes 7.606.350 Ft és ezen összeg után járó késedelmi kamatok megfizetése iránti keresetét és kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 715.352 Ft perköltséget. Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felperes illetékmentessége folytán le nem rótt 456.400 Ft illetéket az állam viseli.

Az elsőfokú bíróság tényként állapította meg, hogy a felek között 1991. október 28-tól 2003. augusztus 31-ig helyiségbérleti szerződés volt hatályban. Az alperes 2003. november 28-án adta a felperes birtokába a helyiségeket. Az alperes 7.606.350 Ft összegű bérleti díjat, illetve használati díjat nem fizetett meg a felperes részére. Az alperes 1991-ben a bérbeadó hozzájárulása és építési engedély nélkül az elsőfokú ítéletben részletezett beruházásokat végzett, amelyhez az építésügyi hatóság fennmaradási engedélyt adott. A beruházások a birtokba adáskor 8.850.000 Ft ingatlanforgalmi értéknövekedést idéztek elő. Az alperes a bérleti szerződés hatálya alatt működési engedélyt kapott kiskereskedelmi üzlet céljára a 66,3 m² utcai iroda

és 525 m² műhely helyiségcsoportokra. Az elsőfokú bíróság utalt arra, hogy a Ptk. 423. § értelmében a bérlő bérleti díjat köteles fizetni a bérbeadónak.

Az elsőfokú bíróság a felperes védekezésével szemben kifejtette, hogy az alperes a Ptk. 296. § (1) és (2) bekezdése értelmében beszámíthatja a bérleti díjba az ingatlanban általa eszközölt beruházások folytán keletkezett, a birtokba adáskori értékviszonyoknak megfelelő forgalmi értéknövekmény összegét. Az alperes pénzkövetelése egyenmű a felperes pénzkövetelésével, továbbá az alperes követelése az ingatlan felperes részére való birtokba bocsátásakor járt le, tehát az alperes követelése beszámítható a felperes követelésébe.

Az elsőfokú bíróság nem fogadta el a felperesnek az alperes követelésével szemben előterjesztett elévülési kifogást sem. Az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy az alperes követelése az ingatlan felperes részére való birtokba adásakor járt le. Ebben az időpontban a Ptk. 324. § (1) bekezdése értelmében az elévülési határidő gazdálkodó szervezetek egymás közötti jogviszonyában is 5 év volt, a beszámítási kifogás érvényesítéséig pedig nem telt el az 5 éves elévülési határidő.

Az elsőfokú bíróság a Ptk. 427. § (3) bekezdése és 486. § (3) bekezdése, valamint a Ptk. 361. § (1) bekezdése alapján arra vont következtetést, hogy az alperes az igényét a megbízás nélküli ügyvitel és ennek alapján a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint érvényesítheti. Az elsőfokú bíróság ezzel kapcsolatban figyelemmel volt arra, hogy nem lehetett kétséget kizáróan megállapítani, hogy az alperesi munkák elvégzéséhez a bérbeadó előzetesen hozzájárult volna, illetve a beruházások kapcsán bérbeszámításra sor került volna. Az elsőfokú bíróság a perben beszerzett műszaki- és ingatlanforgalmi szakértői vélemények alapján jutott arra a következtetésre, hogy a birtokba adáskor az alperes által elvégzett beruházások ingatlanforgalmi értéknövekménye nettó 8.850.000 Ft volt. Miután ez az összeg magasabb, mint a keresettel érvényesített követelés, így a bíróság a felperes bérleti díj megfizetésére irányuló keresetét elutasította. Az elsőfokú bíróság utalt a BH 2001.68. eseti döntésben kifejtett álláspontra is.

A felperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, a keresetnek való helytadást és az alperes beszámítási kifogásának elutasítását kérte. A felperes a másodfokú eljárásban is vitatta a perben beszerzett szakértői véleményt. A felperes hangsúlyozta, hogy a szakértők az általuk tartott helyszíni szemlén már nem látták az alperes által kialakított állapotot, nem lehet tudni, hogy a birtokba adáskor az alperes milyen felszerelési-, berendezési tárgyakat szerelt le, és miket vitt el. A felperes vitatta, hogy az alperes valósította meg a légszellőzést, illetve azt is, hogy a helyiségek rendeltetésszerű használatához szükség volt az alperes által kiviteleztetett beruházásokra. A felperes megítélése szerint az alperes által elvégeztetett munka luxusberuházásnak minősül.

A felperes hangsúlyozta azt is, hogy téves az elsőfokú bíróság ítéletének azon megállapítása, hogy a bérbeadó elismerte volna az alperes beruházásait azzal, hogy 1996-ban a bérleti díj 50 %-os emelésére került sor. A felperes véleménye

szerint erre az infláció miatt került sor. A felperes vitatta azt is, hogy az alperes beruházásai növelték volna a helyiségek ingatlanforgalmi értékét.

Az alperes az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte helyes indokainál fogva.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a bizonyítékok okszerű mérlegelésével helyesen állapította meg a tényállást, amelyből helytálló jogi következtetéseket vont le, így a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta a Pp. 253. § (2) bekezdése értelmében.

Az elsőfokú bíróság a Ptk. 427. § (3) bekezdésére hivatkozott, ez azonban a dologbérlet szabálya. A Ptk. 434. § (2) bekezdése értelmében a lakásbérlet szabályait külön törvény tartalmazza, a (3) bekezdés értelmében pedig a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére a lakásbérlet szabályait kell megfelelően alkalmazni, hacsak jogszabály másként nem rendelkezik. E törvény az 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.), amely az 1991-ben a bérleti szerződés létrejöttékor még nem volt hatályban, azonban a felek a bérleti szerződést 1996-ban módosították {Ptk. 240. § (1) bekezdés}, ebben az időben pedig már hatályban volt az említett törvény.

A felek között nem volt az Ltv. 25. § (1) bekezdése szerinti megállapodás a bérlő által elvégzett munkák elszámolására vonatkozóan. Az alperes által végzett munkák egy része a bérbeadó által elvégzendő munka lett volna az Ltv. 13. § (1) bekezdése értelmében ahhoz, hogy az alperes a helyiségeket rendeltetésszerűen használhassa, helyette az Ltv. 9. § (2) bekezdése értelmében a bérlő elvégezhetette a munkát. Amennyiben a felek a bérleti díjban nem is vették figyelembe az alperesi beruházásokat, az alperes a Ptk-nak a megbízás nélküli ügyvitelre és a jogalap nélküli gazdagodásra vonatkozó szabályai értelmében kérheti, hogy a beruházásai által az ingatlanforgalmi értékben bekövetkezett növekedés összegét, mint gazdagodást a felperes térítse meg az alperesnek. Az alperes erre vonatkozó igénye az ingatlan bérbeadó részére történő visszaadásakor nyílt meg.

Helyes az elsőfokú bíróság álláspontja a tekintetben is, hogy az alperes követelése a felperes követelésével szemben beszámításra alkalmas a Ptk. 296. § (1) bekezdése értelmében és az alperes követelése nem évült el a Ptk. 324. § (1) bekezdése szerint.

A műszaki- és ingatlanforgalmi szakértők becsléssel határozták meg az alperes által végzett beruházások ingatlanforgalmi értéknövekményét. Az igazságügyi szakértők részletesen felsorolták, hogy milyen tényeket, körülményeket vettek figyelembe a szakértői becslésnél, álláspontjukat kellőképpen megindokolták, a szakvélemények nem állnak ellentétben a peradatokkal, nem ellentmondásosak, nem homályosak és nem hiányosak. Így másik szakértő kirendelésének Pp. 182. §

(3) bekezdésében foglalt feltételei nem állnak fenn. Önmagában az, hogy valamelyik fél a szakvéleménnyel, vagy annak egyes megállapításaival nem ért egyet, konkrétumok megjelölésének hiányában nem alkalmas a szakvélemény lerontására. Az, hogy az igazságügyi szakértők az általuk foganatosított helyszíni szemle időpontjában már nem látták az alperes által kialakított helyiségeket, mert azokban a későbbi bérlok átalakításokat végeztek, nem gyengíti a szakvéleményt, hiszen az igazságügyi szakértők a részükre átdott dokumentációk és a helyszínen tapasztalt maradványok figyelembevételével végezték el a becslést.

A szakértők a szakvélemény készítése során figyelemmel voltak a fennmaradási engedélyezési tervdokumentációra, a szakvéleményt alátámasztja a 2003. november 12-én az állapotfelmérésről felvett jegyzőkönyv, a jegyzőkönyvet készítő személy tanúvallomása, a 2002. január 31-én a bérbeadó és az alperes által felvett jegyzőkönyv. A 2003. november 24-i alperes által a bérbeadóhoz írott levél kitér arra, hogy az állapotfelmérési jegyzőkönyvet és a fotókat át fogják adni a bérbeadó részére, ennek megtörténtét a felperes nem tette vitássá a perben. A 2003. november 28-i birtokbaadási jegyzőkönyv pedig nem tartalmaz adatot a helyiségek állapotára vonatkozóan. Mindezen bizonyítékok együttes értékelésével a másodfokú bíróság is arra a következtetésre jutott, hogy az alperes a perben bizonyította a helyiségek birtokba adáskori állapotát. Az alperes kiskereskedelmi üzlet céljára működési engedélyt kapott, mely tevékenységet a felperes, illetve a bérbeadó nem ellenezte, az alperes általi bérbevétele előtt a helyiségekben varroda működött, az alperes általi rendeltetésszerű használathoz tehát szükség volt az alperes által elvégzett beruházásokra. A másodfokú bíróság álláspontja is az, hogy az 1996. évi 50 %-os bérleti díj emelés is arra utal, hogy annak kialakításakor figyelemmel voltak az alperes korábbi beruházásaira, illetve arra, hogy az alperes a helyiségekben üzleti tevékenységet folytat. Ezt megelőzően ugyanis 1993-ban is volt bérleti díj emelés, az 1996-os megállapodásban pedig rögzítették, hogy a következő években az inflációs rátával emelkedik a bérleti díj összege. Emiatt a másodfokú bíróság nem fogadta el a felperes arra történő hivatkozását, hogy az 1996-os bérleti díj emelés kizárólag az infláció hatásaként lett figyelembe véve.

A másodfokú bíróság a fellebbezési eljárás költségeinek viseléséről a Pp. 78. § (1) bekezdésére, a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdésére, valamint az 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés b) pontjára, valamint a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 14. §-ra figyelemmel határozott.

Budapest, 2010. február 24.

Dr. Kovács László s.k.
a tanács elnöke

Dr. Pestovics Ilona s.k.
előadó bíró

Ráczné dr. Gohér Angyalka s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő