

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Czilli Teréz ügyvéd (8200 Veszprém, Kossuth utca 10. I/105.) által képviselt felperesnek a Sár és Társai Ügyvédi Iroda (1051 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 16. II.em., ügyintéző: Hennelné dr. Komor Ildikó ügyvéd) által képviselt alperes ellen kártérítés megfizetése iránt indult perében - amely perbe az Óvári és Társai Ügyvédi Iroda (1123 Budapest, Kékgolyó utca 6.) által képviselt I. rendű, és az Óvári és Társai Ügyvédi Iroda (1123 Budapest, Kékgolyó utca 6.) által képviselt II. rendű beavatkozó az alperes pernyertességének előmozdítása érdekében beavatkozott - a Fővárosi Bíróság 2009. december 10. napján kelt 16.G.40.419/2006/58. számú ítélete ellen az alperes részéről 59. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett részét részben megváltoztatja, az alperes marasztalásának összegét 2.171.750 (Kettőmillió-egyszázhetvenegyezer-hétszázötven) forinttal 7.041.526 (Hétmillió-negyvenegyezer-ötszázhuszonhat) forintra, és az alperes által a felperesnek fizetendő elsőfokú perköltség összegét 391.470 (Háromszázkilencvenegyezer-négyszázhetven) forintra leszállítja, továbbá a felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt, az államnak fizetendő elsőfokú eljárási illeték összegét az alperesnél 423.905 (Négyszázhuszonháromezer-kilencszázöt) forintban, a felperesnél 190.451 (Egyszázkilencvenezer-négyszázötvenegy) forintban határozza meg.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 120.000 (Egyszázhúszezer) forint ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 132.720 (Egyszázharminckétezer-hétszázhusz) forint fellebbezési illetékből álló másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A felperes és az alperes között a beavatkozók írásbeli hozzájárulása mellett 2005. február 1-jétől 2006. július 31-éig szóló határozott időtartamú szerződés jött létre, amelyben a felperes díj fizetésére, az alperes pedig arra vállalt kötelezettséget, hogy a felperes használatába adja a beavatkozók tulajdonában álló Budapest, XIII. ... út ... szám alatti „R” épületben lévő 381,8 m² alapterületű üzlethelyiséget, valamint egy 215,8 m² alapterületű raktár, iroda és mellékhelyiségekből álló helyiségcsoportot (a továbbiakban: bérlemény). Megállapodtak abban, hogy a felperes a szerződésben vállalt fizetési kötelezettségének biztosítékeként 2005. január 15. napjáig óvadék címén átutal az alperes részére 1.250.000 forintot, amely a szerződés megszűnésekor kamataival együtt a felperes részére visszajár.

A szerződés rögzítette, hogy a felperes a bérleményt kis- és nagykereskedelmi üzlethelyiség és raktár céljára kívánta használatba venni. A szerződés 9.1. pontja szerint az alperes az épületre épületállag biztosítást köt, míg a felperes a bérelt helyiségekben elhelyezett berendezési, felszerelési és egyéb vagyontárgyainak, továbbá az általa okozott vagy hibájából származó károkra köteles vagyonbiztosítást kötni, amelynek elmulasztásából eredő minden kárért a felperes felel. Ezen túlmenően a felperes köteles bérlői felelősségbiztosítást is kötni. A szerződés 12.4. pontja alapján a felperes jogosulttá válik a szerződés felmondására, ha az alperes a rendeltetésszerű használatot írásbeli felszólítás ellenére sem biztosítja.

A felperes az 1.250.000 forint óvadékot a szerződésben foglaltaknak megfelelően az alperes részére megfizette.

A felperes az üzlethelyiség bevezetése céljából a perben nem álló E. 2004 Kft.-től az U. K. elnevezésű, időszakonként megjelenő újságban hirdetéseket rendelt meg, amelynek ellenszolgáltatásaként mindösszesen 720.000 forintot fizetett ki.

A bérlemény 2005 áprilisától kezdődően többször beázott. A felperes az egyes káresemények között a bútorokat megpróbálta a bérlemény beázással nem érintett részein elhelyezni, azonban a többszöri és eltérő helyeken keletkező beázás miatt azok továbbra is károsodtak.

A felperes megbízásából eljáró - perben nem álló - S. L. igazságügyi szakértő 2005. április 21-én a felperes, az üzlet vezetője és helyettese, valamint az üzlet egyik vevője jelenlétében a helyszínt megtekintette. A károsodásokról fényképfelvételeket készítettek és jegyzőkönyvben rögzítették, hogy a tárolt bútorokat víz érte, amely az állagukat és értéküket jelentősen rontotta.

A felperes a káreseményekről az alperest 2005. május 5-én írásban értesítette és felszólította a bérlemény hibájának kijavítására. Kérte a szerződésben foglalt hat hónapos felmondási idő egy hónapra történő csökkentését, ennek hiányában a felperes felmondásának tudomásul vételét. Ez utóbbi esetben vállalta, hogy a

helyiséget egy hónapon belül kiüríti. Az alperes 2005. május 12-én tájékoztatta a felperest, hogy információi szerint a tetőt kijavították.

A bérlemény 2005. május 19-én ismét beázott, ezért a felperes a szerződést felmondta és több alkalommal felszólította az alperest a beázással összefüggésben felmerült kárainak megtérítésére. Az alperes 2005. május 31-én felhívta a felperest, hogy igazolja a kár tényleges bekövetkezését, majd június 8-án tájékoztatta arról, hogy a kézhez vett fényképfelvételekből nem tudja beazonosítani azok elkészítésének helyét és időpontját.

A felperes 2005. április és május hónapra az alperes részére 2.543.052 forint bérleti díjat fizetett meg.

S. L. igazságügyi szakértő a bérleményt 2005. május 20-án ismét megtekintette és a 2005. június 21-én készített szakvéleményében - az Országos Meteorológiai Szolgálat adatszolgáltatására is figyelemmel - megállapította a beázás tényét, valamint a helyiségben lévő ingóságok károsodását.

A felperes 2005. június 16-án selejtezési jegyzőkönyvet vett fel, amelyben a károsodott bútorok áfával növelt beszerzési árát 3.044.320 forintban, fogyasztói árát 4.750.000 forintban tüntette fel.

A felperes a bérleményt az alperes részére ingóságaitól kiürítve 2005. június 20. napján átadta.

A perben nem álló N. O. tárgyszakértő - a felperes megbízása alapján - 2005. szeptember 10-én szakértői véleményt készített a beázások miatt megrongálódott bútorok beázás utáni forgalmi értékének megállapítása tárgyában. Rögzítette, hogy a 2005 augusztus végére tervezett helyszíni szemle időpontjában a bútorok már nem voltak megtekinthetőek, így vélemény-nyilvánítása a rendelkezésére bocsátott okiratokon alapul. A szakértő figyelembe vette az építész-szakértői véleményt, a beázások utáni és a felperes kárigényét felsoroló jegyzőkönyveket, a beszerzési számlákat, szállítóleveleket, fényképfelvételeket és a gyártmánykatalógusokat. A károsodott bútorok fogyasztói árát 4.750.000 forintban határozta meg. A szakvélemény szerint a fogyasztói árak reálisak, alacsonyabb árfekvésűeknek köszönhetően 2005 első és második negyedében az értékesítésre sor került volna.

Az alperes a beázással kapcsolatban felmerült károk megtérítésétől elzárkózott.

A felperes az elsőfokú eljárás során megváltoztatott keresetében kérte, hogy az elsőfokú bíróság kötelezze az alperest mindösszesen 10.239.276 forint és ezen összegnek 2005. június 10-étől a kifizetés napjáig járó jegybanki alapkamatnak megfelelő mértékű késedelmi kamat és perköltségei megfizetésére. A fenti összegből 4.750.000 forint a leselejtezett bútorok káresemény időpontjában fennálló forgalmi értéke, 1.026.000 forint a fuvar költség, 1.941.750 forint az üzlet-bevezetési

költség, 1.250.000 forint a felperes által kifizetett óvadék és 1.271.526 forint a 2005 április - május havi bérleti díj 50 %-ának megfelelő összeg.

A felperes a kereseti kérelem alátámasztásaképpen előadta, hogy az alperes a felek jogviszonyára irányadó szerződés alapján nem biztosította a bérlemény rendeltetésszerű használatát, amely szerződésszegő magatartásával a felperesnek kárt okozott, ezért a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 339. § (1) bekezdése, 355. § (1) és (2) bekezdése és a 360. § (1) bekezdése értelmében köteles a felperest ért kárt megtéríteni.

Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Állítása szerint a felperest nem illeti meg a jogosultság az alperessel szemben kártérítés követelésére, mert a felek által megkötött szerződés 9.1. pontját megszegte. A vagyontárgyakra nem kötött biztosítást, ezért az alperessel szemben kártérítési igényt nem érvényesíthet. Az alperes azt önmagában nem vitatta, hogy történtek beázások, azonban állítása szerint ez nem állhatott okozati összefüggésben a felperes által előadott mértékű kárral.

A beavatkozók csatlakoztak az alperes érdemi ellenkérelmében foglaltakhoz.

Az elsőfokú bíróság a 2009. december 10. napján meghozott 16.G.40.419/2006/58. számú ítéletében kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 9.213.276 forintot és ezen összeg után 2005. június 10-től a kifizetés napjáig járó, a mindenkorli jegybanki alapkamat mértékének megfelelő kamatot, valamint 703.117 forint perköltséget. Ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 61.620 forint, az alperest pedig, hogy 552.736 forint kereseti illetéket fizessen meg az államnak külön felhívásra.

Az elsőfokú bíróság az ítélet indokolásában megállapította, hogy a bérlemény 2005 áprilisában öt, míg májusban három alkalommal beázott. A felek között a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 36. §-ában szabályozott bérleti szerződés jött létre. Az Ltv. 36. §-a alapján alkalmazandó 10. § (1) bekezdésének b)- c) pontja értelmében az alperes kötelezettségét képezte annak biztosítása, hogy a bérlemény a szerződés egész tartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas, mindezért az alperest a Ptk. 424. § (1) bekezdése alapján szavatossági felelősség terhelte. Az alperes a szerződést hibásan teljesítette, mert a folyamatos beázások miatt a bérlemény a rendeltetésszerű használatra nem volt alkalmas. A felperes a Ptk. 306. § (1) bekezdésében foglalt szavatossági jogait gyakorolva kérte a hiba kijavítását, azonban az alperes a kijavítási kötelezettségének nem tett eleget, ezért a felperest a Ptk. 306. § (3) bekezdése valamint a 424. § (1) bekezdése alapján megillette a jogosultság a bérleti szerződés felmondására. Az alperes a Ptk. 355. § (4) bekezdésében foglaltak szerint köteles a szerződésszegéssel okozati összefüggésben felmerült kárt a felperes részére megtéríteni. A káresemények bekövetkezését és a bútorokat ért kár mértékét a tanúvallomások, N. O. szakértői véleménye és a perben kirendelt szakértők

vélemény-nyilvánítása alátámasztotta. A fuvarozásokra fordított költségekben felmerült kár megtérítése iránti követelést az elsőfokú bíróság nem találta megalapozottnak, ezért ebben a részében a keresetet elutasította.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az 1.941.750 forint üzlet-bevezetési reklámköltség a felperes vagyonát ténylegesen csökkentette, ezért az alperes köteles a felperes részére ezt az összeget is megfizetni. Az áprilisra és májusra teljesített bérleti díj 50 %-a a felperest a Ptk. 306. § (1) bekezdése alapján árleszállítás címén illeti meg, és megalapozott az óvadék megfizetésére vonatkozó kereseti követelés is. Az elsőfokú bíróság a késedelmi kamatról a Ptk. 360. § (1) és (2) bekezdése alapján rendelkezett.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a szerződés 9.1. pontja a Ptk. 314. § (2) bekezdése szerinti kikötésnek minősül, amely a szerződésszegésért való alperesi felelősség kizárására irányul. Az elsőfokú ítélet indokolása szerint nincs olyan előny, amely a felelősség kizárásával járó hátrányt kiegyenlítené, ezért az alperes kártérítési felelőssége a Ptk. 314. § (2) bekezdése értelmében nem zárható ki és nem is korlátozható. Az elsőfokú bíróság a perköltségről a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.). 81. § (1) bekezdése alapján rendelkezett.

Az elsőfokú ítélettel szemben az alperes és a beavatkozók éltek fellebbezéssel. Az elsőfokú bíróság a beavatkozók által előterjesztett fellebbezést a 16.G.40.419/2006/62. számú, 2010. április 13-án jogerőre emelkedett végzésével elutasította.

Az alperes fellebbezése elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatására és a kereset elutasítására, másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére irányult. Az érdemi ellenkérelmében foglalt korábbi nyilatkozatát fenntartva elsődlegesen arra hivatkozott, hogy a felperes az albérleti szerződés 9.1. pontjában foglaltakat megszegte, mert nem kötött biztosítási szerződést a bérleményben elhelyezett ingóságokra. A szerződésben vállalt többletgarancia a felek szabad megállapodásának tárgya, és a szerződésszegésért való felelősséget kizáró vagy korlátozó rendelkezésnek csak határozott kikötés minősül. Az alperes álláspontja szerint a 9.1. pont nem tekinthető ilyen tartalmú megállapodásnak.

Az alperes fellebbezése szerint a felperes a kármegelőzési kötelezettségének nem tett eleget. A felperes maga adta elő, hogy a bérleményben már márciusban is észlelt beázást. Állította, hogy a felperes erről az alperest nem értesítette. Az alperes a 2005. május 5-én kelt írásbeli tájékoztatást követően a tőle elvárható magatartást tanúsítva haladéktalanul felhívta a beavatkozót a beázás megszüntetésére. A felperes jelentős értékű bútorokat tárolt a bérleményben és nem róható az alperes terhére a kárnak az a része, amely abból eredt, hogy a felperes a vagyonbiztosítási szerződést elmulasztotta megkötni. M. I. és K. L. tanúvallomása alátámasztotta, hogy a bérleményben csak kisebb mértékű

beázások történtek és az ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas volt, ezért nem volt jogszerű a szerződés azonnali hatályú felmondása.

Az alperes az elsőfokú ítélet elleni fellebbezésében arra is hivatkozott, hogy az elsőfokú ítélet súlyosan megalapozatlan a károsodás bekövetkeztének és mértékének megállapítása vonatkozásában is. Nem bizonyított, hogy mely bútorok, milyen mértékben károsodtak. Erre utal a szakértő kirendelő végzésben feltett kérdések tartalma is, amelyekre egyébként a kirendelt szakértői intézet nem is tudott választ adni. A bútorokat sem a felperes által felkért N. O. , sem a bíróság által kirendelt szakértői intézet nem látta és azokról fényképfelvételek sem készültek. A felperesnek kötelessége lett volna hitelesen, de legalább fényképfelvételekkel igazolni, hogy konkrétan mely bútorokat mikor és milyen károsodás ért. Álláspontja szerint nem megalapozott az üzlet-bevezetési költség sem. Az alperes tudomása szerint a felperesnek több üzlete is volt, azonban a becsatolt számlákból nem derült ki, hogy azok milyen hirdetésre vonatkoznak. Megjegyezte, hogy a felperes a bútorok kiskereskedelmi eladási árát kívánja az alperessel szemben kárként érvényesíteni, amely magában foglalja a reklám és üzletvezetés költségeket is.

Az alperes azt továbbra sem vitatta, hogy a bérlemény beázott, de véleménye szerint a kisebb mértékű beázások nem állnak okozati összefüggésben a felperes által állított kárral. Álláspontja szerint ezt is alátámasztja M. I. és K. L. tanúvallomása. Az alperes kijelentette, hogy úgy járt el, ahogy az adott helyzetben tőle elvárható, mint a bérlemény bérloje minden tőle telhetőt megtett a hiba kijavítása érdekében, ezért felróhatóság hiányában kártérítési felelőssége nem áll fenn.

Az alperes fellebbezése szerint az elsőfokú bíróság nem vizsgálta a felperes kármegelőzési, kárenyhítési kötelezettségét, e körben hivatkozott a Legfelsőbb Bíróság Pk. 36. számú állásfoglalására. A felperes már 2005 márciusában észlelte, hogy az ingatlan beázik, de az alperest erről nem értesítette és a beázás megszüntetésére nem szólította fel. A Ptk. 427. § (2) bekezdése alapján az értesítés elmulasztásából eredő károkért a felperest terheli a felelősség. Ha a felperes 2005. május 5-e előtt értesíti az alperest, akkor a saját vagyontárgyaiban keletkező károsodásokat is megelőzhetne volna, azonban a felperesnek nem fűződött érdeke a hiba kijavításához. A kármegelőzés és a kárenyhítés körében is vizsgálni kell, hogy a felperes a vagyonbiztosítási szerződést nem kötötte meg. A felperes a hét alkalommal beázott bérleményből hónapokig nem szállította el a bútorokat. A vagyontárgyak állaga iránti közömbösségének következményeit nem háríthatja az alperesre.

Az alperes a fellebbezésében előadta, hogy az Ltv. 9. § (2) bekezdése szerint a felperesnek lehetősége lett volna saját költségén a munkát elvégezni vagy elvégeztetni. Ez kisebb kiadásokkal járt volna, mint a felperes kártérítési követelésének mértéke. A fentiek alapján a felperes a kármegelőzési és kárenyhítési kötelezettségének egyáltalán nem tett eleget. Ha az albérleti szerződés

a felperes felmondása folytán 2005. május 19-én megszűnt, a felperes az ezt követő időszakra kártérítést nem követelhet. A hatályos felmondás a szerződést megszünteti, ezért a felperesnek az ingatlant azonnal ki kellett volna ürítenie.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. Előadta, hogy a 2005. május 5-ei levél tartalma alátámasztja, hogy a felperes már korábban tájékoztatta az alperest a beázásokról, ezt az elsőfokú eljárás során az alperes maga sem vitatta, így erre a körülményre a másodfokú eljárás során már nem hivatkozhat. Az alperes képviselte a bérleménnyel azonos ingatlanban volt, a felperes folyamatosan értesítette az alperest a beázásokról, azonban az alperes a hibát nem szüntette meg. A beázásoknak még a szakértői szemle lefolytatásának időpontjában is jól látható nyomai voltak és nincs olyan jogszabály, amely ismerné a kisebb mértékű beázás fogalmát. Az a helyiség, ahol beázás és csöpögő víz van, bútor tárolására vagy raktározására alkalmatlan. Az alperes bármikor, még a bútorok elszállítását követően is szemrevételezhette volna a bútorokat, de ezzel a lehetőséggel nem élt.

A felperes utalt arra, hogy N. O. a bútorokat megtekintette, csak ezután készült el a szakértői vélemény. A bútorokról számos fényképfelvételt csatolt a felperes és tanúk aláírásával ellátott okiratban nyújtotta be a selejtezési jegyzőkönyveket. Az alperes ezeknek az okiratoknak a hitelességét az elsőfokú eljárás során nem vonta kétségbe, ezért nem kérte a felperes a jegyzőkönyvet aláíró személyek tanúkénti kihallgatását. Nincs olyan jogszabályi előírás, amely közjegyzői okiratot kívánna meg a selejtezés tényének bizonyításához.

A felperes előadta, hogy a reklámköltségeknek hosszú távon kell megtérülniük. Az albérleti szerződés 2005. február 1-jén jött létre. A felperes az első négy hónapban alacsonyabb haszonkulccsal dolgozott, mint a többi üzletben, és olcsó árukkal kívánta tudatosítani a vásárlókban az üzlet létezését. Ezt követően lett volna lehetősége árakat emelni, ezért az első félévben nem építette be a kiskereskedelmi árakba az üzlet-bevezetési költségeket. A bekövetkezett károk és a káresemények közötti okozati összefüggés vitathatatlanul fennáll, ezt valamennyi szakértői vélemény alátámasztotta.

A felperes állította, hogy az alperes nem úgy járt el, ahogy az tőle elvárható, és a kárenyhítési kötelezettségének sem tett eleget. A 2005. május 12-ei levélben az alperes csak állította, hogy megszüntette a beázás okát, de a valóságban ez nem történt meg, és cserehelyiséget sem ajánlott fel arra az időre, amíg elhárítja a beázás okát. A felperes csak az alperessel áll szerződéses jogviszonyban, ezért nincs érdemi jelentősége, hogy az alperes nem tulajdonosa, hanem bérlője az ingatlannak. A felperes a bútorokat haladéktalanul áthelyezte a bérlemény szárazabbik felébe, és a legutolsó nagy esőzésig reménykedett abban, hogy az alperes a beázás okát megszünteti. A bútorok a beázással azonnal és maradandóan károsodtak, így nincs érdemi jelentősége, hogy azok elszállítására milyen időpontban került sor. A beázás oka nem a felperes által bérelt ingatlanrészben, hanem a tetőszerkezetben volt, így a felperes kármegelőzési és

kárenyhítési kötelezettsége nem terjed odáig, hogy az épület tulajdonosa helyett a tetőt kijavítsa, illetőleg annak költségeit megelőlegezze.

A fellebbezés kisebb részben megalapozott.

A Pp. 3. § (2) bekezdése alapján a bíróság a felek által előterjesztett kérelmekhez és jognyilatkozatokhoz kötve van, és a 235. § (1) bekezdése értelmében a fellebbezésben elő kell adni, hogy a fél a határozat megváltoztatását mennyiben és milyen okból kívánja.

A Fővárosi Ítéltábla a fenti rendelkezések alkalmazásával az elsőfokú bíróság ítéletét az alperes fellebbezésével érintett körben vizsgálta felül, ezért a fuvarköltségekhez kapcsolódó kereseti követelést elutasító rendelkezést, valamint a késedelmi kamat kezdetének időpontját és a kamat mértékét - erre irányuló fellebbezési kérelem hiányában - nem vizsgálta.

Az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárást a per eldöntéséhez szükséges mértékben lefolytatta, és a tényállást túlnyomó részben helyesen állapította meg. Az elsőfokú bíróság a felek által szolgáltatott bizonyítékok összességének okszerű értékelésével állapította meg, hogy az alperes a felek által megkötött szerződést az Ltv. 36. §-a alapján alkalmazandó 10. § (1) bekezdésének b) és c) pontja, valamint a Ptk. 424. § (1) bekezdése alapján hibásan teljesítette, ezért a felperest a Ptk. 310. §-a alapján szavatossági jogainak érvényesítésén kívül megilleti a jogosultság arra is, hogy az alperessel szemben a kártérítés szabályai szerint a hibás teljesítésből eredő kárának megtérítését is követelje.

A perben előterjesztett szakértői vélemény megfelelő bizonyítékul szolgált annak alátámasztására, hogy a bérlemény a beázások következtében az érintett időszakban a rendeltetésének megfelelő használatra nem volt alkalmas, ezért a bérleti díj és az óvadék visszafizetésére irányuló kereseti kérelem tekintetében az elsőfokú bíróság helytálló döntést hozott, amelynek indokaival a Fővárosi Ítéltábla is maradéktalanul egyetért.

A becsatolt okirati bizonyítékok, az elsőfokú eljárás során kihallgatott tanúk vallomása, valamint a szakértői vélemény alapján kétséget kizáró módon megállapítható, hogy a bérlemény - a használatbavételét követő harmadik hónaptól kezdődően - folyamatosan beázott, az a szerződésben kikötött rendeltetésének megfelelő használatra alkalmatlan volt, míg az ott elhelyezett bútorok a beázás következtében olyan mértékben megrongálódtak, hogy azokat nem lehetett gazdaságosan helyreállítani.

A felperes a bérleményben elhelyezett, majd a beázás folytán megrongálódott bútorok mennyiségét és beszerzési költségét a számlákkal és a szállítólevelekkel, a helyszínen felvett jegyzőkönyvekkel összességében alátámasztotta. N. O. a szakvéleményét elsősorban a fenti okiratok tartalmának alapul véve készítette el. A tárgyszakértői vélemény-nyilvánításhoz az ingóságok szemrevételezése nem

feltétlenül szükséges. A bútorok típusa és mennyisége, beszerzési költsége az okiratokból megállapítható volt, így a vélemény-nyilvánításhoz szükséges alapvető adatok a szakértő rendelkezésére álltak. A káreseményt követően aláírt jegyzőkönyvek tartalma alapján a bútorok megrongálódásának ténye egyértelműen megállapítható volt, míg N. O. tanúvallomása szerint az elszállított bútorokat a felperes pápai raktárában megtekintette és a megrongálódás jellegét erre tekintettel határozta meg. A perben előterjesztett egyesített szakértő vélemény N. O. vélemény-nyilvánítását nem vitatta, ezért az elsőfokú bíróság a Pp. 206. § (1) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján a bizonyítékok helyes értékelésével jutott arra a következtetésre, hogy a felperes a károsodott bútorok mennyisége és értéke tekintetében a Pp.164. § (1) bekezdése alapján reá háruló bizonyítási kötelezettségének eleget tett.

A felperes által benyújtott okiratok tartalmából kétséget kizáró módon megállapítható, hogy - az időközben hatályon kívül helyezett, de a perrel érintett időszakban még irányadó - az általános forgalmi adóról szóló 1992. évi LXXIV. törvény 32. § (1) bekezdés a) pontjának alkalmazásával a felperest megillette az a jog, hogy azt az adóösszeget, melyet a részére teljesített termékértékesítés és szolgáltatásnyújtás során egy másik adóalany reá áthárított, az általa fizetendő adó összegéből levonja. A Ptk. 355. § (4) bekezdése alapján kártérítés címén a károkozó körülmény folytán a károsult vagyonában beállott értékcsökkenést és az elmaradt vagyoni előnyt, továbbá azt a kárpótlást vagy költséget kell megtéríteni, amely a károsultat ért vagyoni és nem vagyoni hátrány csökkentéséhez vagy kiküszöböléséhez szükséges.

A keresetben meghatározott mértékű fogyasztói ár magában foglalta az áthárított forgalmi adó mértékét is, függetlenül attól, hogy a felperest megillette a jogosultság arra, hogy annak összegét a saját adótartozásából levonja, ezért a fogyasztói árnak az általános forgalmi adó összegét érintő része a káreseményekkel okozati összefüggésben felmerült kárként a Ptk. 355. § (4) bekezdésének alkalmazásával nem vehető számításba.

A Fővárosi Ítéltábla a kifejtett indokok alapján azt állapította meg, hogy az alperes hibás teljesítésével okozati összefüggésben megrongálódott bútorok miatt a felperest ért kár mértéke az elsőfokú bíróság által meghatározott 4.750.000 forinttal szemben - csökkentve 950.000 forint általános forgalmi adóval - 3.800.000 forint.

Az alperes alaptalanul hivatkozott arra, hogy a fogyasztói árrés az üzlet-bevezetési költségeket magában foglalhatja. A gazdasági életben szokásos üzleti gyakorlatnak teljesen megfelel a felperes azon állítása, hogy egy új üzlet bevezetése során annak reklámozása a nyereséget meghaladó költségekkel jár. Az U. K.-ben megjelent hirdetések tartalma teljes mértékben összhangban állt N. O. tárgyszakértő azon vélemény-nyilvánításával, hogy a felperes által alkalmazott fogyasztói árak alacsonyabb árfekvésűek, ezért az alperes a fellebbezésében alaptalanul hivatkozott arra, hogy a reklámköltségek a szerződésszegéssel okozati összefüggésben felmerült kárként nem vehetők külön számításba.

Az alperes fellebbezése a hirdetési költségek tekintetében annyiban alapos, hogy a benyújtott számlák alapjául megjelölt szolgáltatások figyelembevételével nem állapítható meg kétséget kizáró módon, hogy valamennyi hirdetés a bérlemény bevezetését segítette elő.

Az időszakosan megjelenő U. K. lappéldányai - összevetve a számlák tartalmával - a felperes állítását megfelelő módon alátámasztják, amelynek általános forgalmi adóval csökkentett teljes költsége 720.000 forint.

Az elsőfokú bíróság a 2008. május 15-én megtartott tárgyalási határnapon a Pp. 3. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően tájékoztatta a feleket, hogy a felperes kötelezettsége azon tényállításának bizonyítása, hogy a benyújtott számlák és a megjelölt hirdetések valóban a bérlemény bevezetéséhez kapcsolódnak és a fenti tárgyalási határnapon kihirdetett 26. számú végzésében - megfelelő határidő biztosításával - felhívta a felperest a tényállítását alátámasztó bizonyítékok megjelölésére.

A felperes maga sem vitatta, hogy több hasonló árukészlettel rendelkező üzletet üzemeltet. A R. Kiadó Kft. által kibocsátott számlákból önmagában nem állapítható meg, hogy azok kifejezetten a bérlemény bevezetéséhez kapcsolódó hirdetések ellenszolgáltatásaként kerültek kiállításra, míg a számlákban feltüntetett folyóirat - N. S. - érintett példányait a felperes nem nyújtotta be. Mindezekre tekintettel a felperes a Pp. 164. § (1) bekezdésében foglaltak alapján reá háruló bizonyítási kötelezettségének csak részben tett eleget, ezért a Fővárosi Ítéltábla a bizonyítás hiányosságait a Pp. 3. § (3) bekezdésének alkalmazásával a felperes, mint bizonyításra köteles fél terhére értékelte, és a hirdetési költségekben felmerülő kártérítés iránti kereset 720.000 forintot meghaladó részét elutasította.

A Ptk. 340. § (1) bekezdése értelmében a károsult a kár elhárítása, illetőleg csökkentése érdekében úgy köteles eljárni, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. Nem kell megtéríteni a kárnak azt a részét, amely abból származott, hogy a károsult e kötelezettségének nem tett eleget.

Az alperes a fellebbezésében állította, hogy a felperes kármegelőzési kötelezettségét megszegte, így az alperes kártérítési felelőssége ezen okból sem áll fenn. A Pp. 164. § (1) bekezdése alapján a kármegelőzési kötelezettség elmulasztásának ténybeli alapját az alperesnek kellett bizonyítania. A perben előterjesztett egyesített vélemény-nyilvánítás megfelelő bizonyítékokul szolgált a felperes azon állításának alátámasztására, hogy a beázással keletkezett károk miatt a felperes által forgalmazott bútorok nem voltak javíthatóak, ezért ebben a tekintetben a felperest kármegelőzési kötelezettség nem terhelte.

A felperes a 2005. május 5-ei levélben felajánlotta a szerződés azonnali hatállyal történő megszüntetésének lehetőségét, azonban az alperes ezt nem fogadta el és több alkalommal sikertelen intézkedéseket tett a hiba elhárítására. Ilyen

körülmények között nem tekinthető a kármegelőzés körében mulasztásnak a felperes azon várakozása, hogy a szerződés fenntartásában bízva a bérleményt nem ürítette ki. Mindezt alátámasztja a felperes 2005. május 5-én kelt levelének tartalma, az alperes 2005. május 12-én írt válasza, valamint M. I. és K. L. tanúvallomása.

Nem helytálló az alperesnek az Ltv. 9. § (2) bekezdésére alapított védekezése sem. Az alperes a 2005. május 12-ei levelében jelezte, hogy a hiba kijavítása iránt intézkedik, míg M. I. és K. L. tanúvallomása alátámasztotta, hogy a beavatkozó megbízása alapján a tanúk több alkalommal is végeztek javítási munkát az ingatlanban. A felperesnek ezért nem állt fenn olyan jogszabályban előírt kötelezettsége, hogy a tetőszerkezetet a tulajdonos helyett maga javítsa ki.

A felperesnek az a tényállítása, hogy márciusban észlelte először a beázást és erről az alperes nem szerzett tudomást, nem bizonyítja azt a tényt, hogy a felperes a kármegelőzési kötelezettségét megszegte és a kára ezzel a mulasztással okozati összefüggésben következett be. Az alperes nem jelölte meg, hogy a hibát márciusban miképpen tudta volna elhárítani, míg a későbbi beázásokról a felperes az alperest írásban is tájékoztatta, de az alperes a kijavítási kötelezettségének nem tett eleget. Mindezekre tekintettel az alperes azon hivatkozása, hogy a felperes a márciusban történt beázásról nem tájékoztatta, a kármegelőzési kötelezettség körében nem értékelhető.

A szerződés 9.1. pontja szerint a felperes kötelezettséget vállalt arra, hogy a bérleményben elhelyezett vagyontárgyaiban bekövetkezett károokra vagyonbiztosítási szerződést köt, amelynek elmulasztásából eredő minden kárért ő felel.

A Ptk. 536. § (1) bekezdése értelmében biztosítási szerződés alapján a biztosító meghatározott jövőbeni esemény bekövetkezésétől függően bizonyos összegnek megfizetésére vagy más szolgáltatás teljesítésére vállal kötelezettséget, míg az 558. § (1) bekezdése szerint, ha a biztosító a kárt megtérítette, őt illetik meg azok a jogok, amelyek a biztosítottat illeték meg a kárért felelős személlyel szemben.

Az alperes helytállóan hivatkozott arra, hogy a szerződés fenti rendelkezése nem tekinthető a szerződésszegésért való felelősség kizárásának vagy korlátozásának. A biztosítási szerződés - a fent idézett rendelkezések alapján - elsősorban arra szolgál, hogy a károsult kára a lehető legrövidebb idő alatt - a károkozó teljesítésétől függetlenül - megtérüljön. A törvényi engedmény folytán a károkozót a biztosítási szerződés sem mentesíti a kártérítési kötelezettsége alól és a biztosítási szerződés megkötése esetén sincs elzárva a kár önkéntes megtérítésének lehetőségétől. A biztosítási szolgáltatás teljesítésével a biztosító - szolgáltatási kötelezettségének arányában - a kártérítési jogviszonyban a károsult helyébe lép és a kártérítési kötelelem a biztosító és a károkozó között változatlanul fennmarad.

A bérleményben elhelyezett vagyontárgyakra megkötendő biztosítási szerződés a tetőszerkezet hibájából eredő kár megelőzésére eleve nem szolgálhatott, és a biztosító által fizetendő pénzbeli szolgáltatás még részben sem vezethetett volna az alperest terhelő kártérítési kötelezettség csökkenéséhez. Az a tény, hogy a felperes nem kötött a perrel érintett káreseményre kiterjedő vagyonbiztosítási szerződést, a felperes kármegelőzési kötelezettsége körében nem értékelhető.

Az alperes a kármegelőzési kötelezettség körében a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján reá háruló bizonyítási kötelezettségének a fentiek alapján nem tudott eleget tenni, ezért a hibás teljesítéssel okozati összefüggésben fizetendő kártérítés összege a felperes kármegelőzési kötelezettségének elmulasztása okán nem csökkenthető.

A Fővárosi Ítéltábla a kifejtett indokok alapján az elsőfokú ítélet nem fellebbezett részét nem érintette, fellebbezett rendelkezését pedig a Pp. 253. § (2) bekezdése értelmében megváltoztatta és a keresetet az ingóságok fogyasztói árában számításba vett általános forgalmi adónak megfelelő 950.000 forint, valamint a 1.221.750 forint hirdetési díj vonatkozásában elutasította.

A felperes fellebbezése részben sikeres lett, ezért a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 81. § (1) bekezdése és 239. §-a alkalmazásával pernyertességük-pervesztességük arányában kötelezte a feleket az első- és másodfokú eljárással kapcsolatban felmerült perköltség megfizetésére. A felperes a 10.239.276 forint pertárgy értékű perben az elsőfokú eljárásban 69%-os arányban tekinthető pernyertesnek, ezért az általa előlegzett 275.000 forint szakértői díj, az utazásra fordított 70.000 forint költség, valamint a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdésének megfelelően megállapított 507.178 forint ügyvédi munkadíj 69%-ának számításba vételével és az alperest megillető 196.531 forint levonása mellett 391.470 forint perköltségre tarthat igényt. A felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt eljárási illeték megfizetését tartalmazó rendelkezés az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdésén, valamint a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdésén és a 15. § (1) és (3) bekezdésén alapul.

Az alperes fellebbezése kisebb részben vezetett sikerre, ezért a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 239. §-a értelmében alkalmazandó Pp. 81. § (1) bekezdése alapján pernyertességük-pervesztességük arányában marasztalta a feleket a másodfokú perköltség megfizetésében, amelynek megállapítása során számításba vette az alperes által lerótt eljárási illetéket, valamint a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése szerint meghatározott ügyvédi munkadíj mértékét.

Budapest, 2010. szeptember 7.

. Koday Zsuzsanna s.k.
a tanács elnöke

Dr. Bleier Judit s.k.
József s.k.
bíró

Dr. Molnár
bíró

A kiadmány hitelül:
bíróági tisztviselő