

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Győri Ítéltábla a dr. Kovács Lóránt ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Kövessy Roland ügyvéd által képviselt alperes ellen bérleti díj visszafizetésére kötelezés stb. iránt indított perében a Zala Megyei Bíróság 2010. január 20. napján kelt 4.G.40.039/2008/53. számú ítélete ellen a felperes részéről 56., 60., az alperes részéről 58. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

Í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú ítélet fellebbezett részét helybenhagyja.

A felperest - az illetékügyben eljáró hatóság felhívására - 554.700. (Ötszázötvennégyezer - hétszáz) Ft, az alperest pedig 486.700. (Négyszáznyolcvanhatezer - hétszáz) Ft feljegyzett fellebbezési illeték megfizetésére kötelezi.

A peres felek a másodfokú perköltségüket maguk kötelesek viselni.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a peres felek **2006. október 13-án bérleti szerződést kötöttek**, amely alapján az alperes mint bérbeadó bérbe adta felperes mint bérlő részére a **helység 1-i ...1. hrsz.** alatti üzem megnevezésű, természetben a **Helység 1, ... szám** alatt található 1 ha 2282 m² alapterületű ingatlant. A szerződés 2. pontja szerint „az üzem területén saját, vágóhídra alkalmas szennyvíztisztító működik, üzemel, és ezt a bérlő a bérlet egész ideje alatt használhatja, arra ráköthet. A felek a bérleti szerződést 20 éves határozott időre kötötték, a bérleti díjat az első 36 hónapra 10 millió forintban

határozták meg, amelyet a felperes már 2006. október 12. napján megfizetett az alperesnek. A felek a bérleti szerződés 16. pontjában rögzítették, hogy **„a bérleti szerződés bármilyen okból való megszűnése esetén a bérlő az átalakítási költségek megtérítésére nem tarthat igényt.”**

A felperes az ingatlant 2006. november 20-án vette birtokba, azonban ekkor nem ellenőrizte, hogy a bérlemény területén van-e üzemelő, vágóhídra alkalmas szennyvíztisztító, hanem azonnal átalakítási munkálatokba kezdett, amelyet 2007. január 24. napján fejezett be. Az átalakítás költsége 7.335.500,- Ft volt.

A felperes 2007. január 10. napján szóban kifogásolta, hogy az ingatlanon nincs vágóhídra alkalmas és üzemképes szennyvíztisztító, majd emiatt a bérleti szerződést 2007. június 14. napján kelt levelével azonnali hatállyal felmondta, és az általa kifizetett bérleti díj, valamint az átalakítás költségének - melyet ekkor 10.565.937,- Ft-ban jelölt meg - a megtérítését kérte az alperestől. Az elállást az alperes a felpereshez intézett 2007. június 26. napján kelt levelével tudomásul vette, ám a felperesi igényt visszautasította, előadta, hogy a szennyvíztisztító épületet és annak berendezéseit a bérlő felperes a szerződés aláírása előtt megtekintette, annak állapotával tisztában volt. Kifejtette, hogy „a szerződés megszűnéseért álláspontja szerint őt felelősség nem terheli”.

A felperes a keresetében a kifizetett 10.000.000 Ft bérleti díj, és ennek 2006. október 13. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes késedelmi kamatai visszafizetésére, és 10.565.937,- Ft összegű átalakítási költség, és ennek 2007. január 25. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes késedelmi kamatai megfizetésére kérte kötelezni az alperest. A kifizetett bérleti díjra az alperes szerződésszegéséből eredő kártérítés, míg az átalakítás költségeire szintén kártérítés, továbbá jogalap nélküli gazdagodás jogcímén tartott igényt. Érvelése szerint az alperes a bérleti szerződést hibásan teljesítette, mert a bérelt ingatlanon vágóhídra alkalmas, üzemelő szennyvíztisztító nem volt, emiatt a felperes a bérleményt egyáltalán nem tudta használni, és ezért kellett a szerződést azonnali hatállyal felmondania.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Elismerte a bérleti szerződés érvényes létrejöttét és nem vitatta annak tartalmát, továbbá a 10.000.000 forint bérleti díj kifizetését sem. Elismerte továbbá azt is, hogy a szerződésben kötelezettséget vállalt arra, hogy az ingatlanon vágóhídra alkalmas szennyvíztisztító található. Vitatta azonban azt, hogy bérlemény a birtokbavétel időpontjában vágóhídra alkalmas, üzemelő szennyvíztisztítóval nem rendelkezett volna. Előadta, hogy a felperes a bérlemény átalakítása során a fémszerkezetű szennyvíztisztító berendezést a szennyvízagnából eltávolította és elszállította, mert a vágóhídra alkalmas szennyvíztisztító a felperes által a bérleményben folytatni kívánt hulladékfém kezelési tevékenységhez nem volt alkalmas. Így a felperes által állított hiba a felperesnek nem adott okot az azonnali felmondás gyakorlására. Vitatta továbbá a felperes által megjelölt átalakítási költségek összegét is, és emellett azzal érvelt, hogy a szerződés 16. pontjából következően a peres felek kizárták az átalakítási költségek megtéríthetőségét.

Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 8.111.116,- Ft-ot és ezen összeg után 2007. június

15. napjától a kifizetés napjáig járó késedelmi kamatot és 187.984,- Ft perköltséget. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest az állam javára 540.000,- Ft, míg az alperest 360.000,- Ft - a felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt - kereseti illeték megfizetésére.

Határozata indokolásában megállapította, hogy a szerződés 2. pontjában foglalt rendelkezésből következően („az üzem területén saját, vágóhídra alkalmas szennyvíztisztító működik, üzemel, és ezt a bérlő a bérlet egész ideje alatt használhatja, arra ráköthet) a vágóhídra alkalmas, üzemképes szennyvíztisztító megléte a bérleti szerződés **lényeges tartalmi eleme** volt, amelyért az alperes kellékszavatosságot vállalt.

A bizonyítékok mérlegelésével megállapította, hogy a bérlemény területén a szerződéskötés, illetve a birtokbavétel idején nem volt vágóhídra alkalmas, üzemképes szennyvíztisztító. Utalt a perben beszerezett "A" igazságügyi szakértő szakvéleményében foglaltakra, amely szerint, ha volt is szennyvíztisztító berendezés, az valószínűleg nem volt üzemképes, de ha az lett volna, akkor sem lett volna átalakítható a hulladékfém tárolásakor keletkező szennyezett csapadékvíz megtisztítására. A fentiek miatt az alperes a szerződést hibásan teljesítette, és mivel a felperes kijavításra, kicserélésre nem tarthat igényt, őt megillette az azonnali hatályú felmondás joga.

A fentiekre tekintettel a bérleti díj visszafizetése iránti keresetet nagyobb részt megalapozottnak találta. A felperes által jogszerűen gyakorolt azonnali hatályú felmondás a jövőre nézve szüntette meg a szerződést, így a felek további szolgáltatással nem tartoznak, a felperest nem illeti meg a felmondás előtti időszakra kifizetett díj, de visszajár részére a felmondást követő időszakra kifizetett (arányos) bérleti díj. A 36 hónapra kifizetett 10 millió forint alapján a bérleti díj egy havi összege 277.778,- Ft, így a birtokbavétel és a felmondás közti időszakra eső bérleti díj összesen 1.888.884,- Ft, ezért a felperesnek 8.111.1116,- Ft, s ezen összeg után a felmondást követő naptól kezdődően a Ptk. 301/A.§ szerinti késedelmi kamata visszajár.

Az átalakítási költségek megtérítésére irányuló kérelmet azonban elutasította, mert a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. Törvény (lakástörvény) 37.§-a alapján a felújítással kapcsolatos költségek viselésére a felek megállapodása az irányadó. A felek a szerződés 16. pontjában pedig kifejezetten kizárták ennek megtérítését, akként, hogy a bérlő megtérítésre nem tarthat igényt, bármilyen okból is szűnik meg a szerződés. Így az átalakítási költségek megtérítésére a felek szerződéses rendelkezése az irányadó. Ezen nem változtat az sem, hogy az átalakítási költségek megtérítését hibás teljesítésből eredő kártérítési igényként is érvényesítette a felperes. A felperes - noha ebben semmi sem akadályozta - a birtokbavételt követően nem ellenőrizte, hogy van-e alkalmas berendezés az üzem területén. Ha ezt megtette volna, akkor felismerte volna a hibás teljesítést, és akkor nem kezdte volna meg az átalakítást. Annak költségeire tehát a felperes nem tarthat igényt, mert egyrészt azt a szerződésben kizárták, másrészt pedig a kármegelőzési kötelezettségét elmulasztotta.

Ez ellen az ítélet ellen mind a felperes, mind az alperes fellebbezést terjesztett elő.

A felperes az elsőfokú ítélet keresetet elutasító részének részbeni megváltoztatásával további 9.244.384 forint és kamatai megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Ennek

körében bérleti díj jogcímén **további** 1.888.884,- Ft és ezen összeg után 2006. október 13. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes késedelmi kamatai, továbbá az átalakítás költségeként 7.355.500,- Ft és ennek 2007. január 25. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes késedelmi kamatai megfizetésére kérte kötelezni az alperest. A marasztalási összeg után a késedelmi kamat kezdő időpontját 2006. október 13. napjában kérte megállapítani.

Kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás hiányos, az ugyanis nem tartalmazza azt, hogy a szerződésben meghatározott 2006. november 15. napjával ellentétben a birtokbaadás részére csak 2006. november 28. napján történt meg. A közművekre vonatkozó iratokat pedig még később, csak 2006. decemberében kapta meg a felperes. A szerződés 4. pontja szerint, mivel a felperes tevékenységéhez külön engedélyek beszerzése volt szükséges, ezért a bérleti szerződés csak akkor lépett hatályba, amikor a felperes ezeket megkapta, végülis az engedélyek beszerzésére nem került sor. Az alperes hibás teljesítése miatt azonban az engedélyezési eljárás el sem kezdődött.

Tévesen számolt el a fentiek miatt az elsőfokú bíróság 2006. november és 2007. júniusa közötti időszakra bérleti díjat az alperes javára. Mivel a szerződés 4. pontja szerint a szerződés nem is lépett hatályba, ezért a felperes a kifizetett 10.000.000,- Ft teljes egészének a visszafizetésére jogosult. Az alperes késedelembe esésének kezdő időpontja a 10.000.000 Ft kifizetésének napja: 2006. október 13-a, nem pedig az ítéletben írt 2007. június 15-e.

Tévesnek tartotta annak a megállapítását, hogy a felperes birtokba lépésekor nem ellenőrizte, hogy üzemel-e szennyvíztisztító az ingatlanon. Ugyanis 2006. decemberében kapta meg a közműről szóló iratokat, akkor felmerült, hogy a berendezés egyes műtárgyai a szomszédos ingatlanon vannak, ezért a felperes 2007. január 10-én egyeztetett a hibáról az alperessel. A felperes tehát azonnal jelezte a hibát, az átalakítási munkálatokat ekkor azonnal le is állította, de addig 10.565.937,- Ft költsége merült fel.

Vitatta, hogy a felperes az átalakítási költségekre nem tarthat igényt. A feleknek a szerződés 16. pontjában foglalt rendelkezése arra az esetre vonatkozott, amennyiben a szerződés hatályba lép, és a felperes befejezi a munkálatokat és használja a bérleményt. A jelen esetben azonban a felperes az átalakítási munkálatokat ugyan megkezdte, de a bérleti szerződés - annak 4. pontjából következően - hatályba sem lépett. Erre az esetre a Ptk. 340.§-a szerinti kármegosztás elvét nem lehet alkalmazni. Az átalakítási munkálatokba az alperes sürgetésére azért fogott bele, mert az állt érdekében, hogy minél előbb megkapja a tevékenységéhez szükséges engedélyeket, mert a szerződés is csak így lépett volna hatályba és a díj is attól az időponttól vált volna esedékessé. Így átalakítási költségként az elsőfokú bíróság által elfogadott, Baratta Egon igazságügyi szakértő által kimunkált 7.355.500,- Ft megfizetését kérte jogalap nélküli gazdagodás vagy kártérítés jogcímén.

Az alperes a fellebbezésében az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a kereset teljes elutasítását kérte. Fellebbezési érvelése szerint az elsőfokú bíróság a lefolytatott részletes bizonyítási eljárás eredményéből téves jogi következtetést vont le, így tévesen állapította meg, hogy a felperes a felmondás jogát jogszerűen gyakorolta. Így a felperest a kifizetett bérleti díj arányos része sem illetheti meg. A vágóhídra alkalmas szennyvíztisztító berendezés lényeges szerződési elem volt, de a bérleti szerződés 3. pontja szerint azzal tisztában voltak a felek, hogy a vágóhídra alkalmas szennyvízkezelés nem azonos a felperes által folytatni kívánt tevékenység a hulladékfém gyűjtés során keletkező

szennyvízkezeléssel. Az átalakítással kapcsolatos költségeket a bérlő vállalta, azok megtérítésére a szerződés megszűnése esetén sem tarthatott igényt. Az alperes értelmezése szerint a szennyvíztisztító több elemből állt (szennyvízkezelő épület, berendezés, vezetékrendszer), ezek a birtokba lépés időpontjában megvoltak. A felperes tisztában volt azzal, hogy az ingatlanon jelentős átalakítási munkákat kell végeznie. Először eltávolította a vágóhídra alkalmas flotáló rendszerű szennyvízkezelő berendezést, utána új lefolyókat és víznyelőket épített be a csatornahálózatba, végül a kezelő berendezést kellett volna elhelyezni, de ehelyett felmondta szerződést.

Az a tény, hogy a vágóhídi húsos szennyvízkezelő működőképes állapotban volt-e, vagy sem, irreleváns, mert ez már nem volt lényeges tartalmi eleme a szerződésnek. A felperesnek a tevékenységéhez csak az eső és csapadékvíz hálózatra kellett volna rácsatlakoznia, a húsipari szennyvízhálózatra nem. Ez utóbbinak azonban a működésképtelensége nem bizonyított, ellenkező bizonyításig működőképesnek kell tekinteni. A felperes olyan körülménynek tulajdonított jelentőséget, amely a saját tevékenysége szempontjából nem bírt jelentőséggel, ezért jogszerűtlenül mondta fel a bérleti szerződést. A húsos szennyvíz feldolgozására alkalmas rendszert a felperes nem is használhatta volna, mert a vágóhídi technológiai szennyvíz a közcsatornába, míg a hulladékfénnyel szennyezett csapadékvíz a csapadékcatornába (árokrendszerbe) ömlik.

A felperes fellebbezési ellenkérelme - az alperesi fellebbezéssel támadott körben - az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult, míg **az alperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.**

A fellebbezések nem alaposak.

Előrebocsátja az ítéletábla, hogy az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.253.§ /3/ bekezdése alapján a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai között bírálta felül. Ennek alapján - fellebbezés hiányában - a felülbírálat nem érintette az elsőfokú ítéletnek az átalakítási költségek 7.355.500 forintot meghaladó részének elutasító rendelkezését.

Az elsőfokú bíróság az érdemi döntés meghozatalához szükséges releváns tényállást túlnyomórészt helyesen állapította meg, azt az ítéletábla az alábbiakkal pontosítja, illetve egészíti ki:

- A szerződés 3. pontja szerint a bérlő a bérleményben hulladékfém gyűjtési, tárolási, kereskedelmi tevékenységet kíván folytatni, a megtekintett ingatlan jelen állapotában erre nem alkalmas, ehhez a bérlőnek jelentős átalakítási munkákat kell végrehajtania, amelyhez a bérbeadó hozzájárul. Az ezzel kapcsolatos költségeket a bérlő viseli, és azok megtérítésére a szerződés megszűnése esetén sem tarthat igényt.
- A szerződés 4. pontja szerint mivel a bérlő a bérleményben hulladékfém gyűjtési, tárolási, kereskedelmi tevékenységet szándékozik végezni, amelyhez külön engedélyek beszerzése szükséges, ezért a felek megállapodnak abban, hogy a jelen bérleti szerződés akkor lép hatályba, ha a bérlő a szükséges jogerős engedélyeket ehhez a hatóságtól megkapta. A bérleti szerződés kezdő bérfizetési időpontja a bérlői

tevékenységhez szükséges utolsó jogerős engedély kézhezvételét követő hónaptól kezdődik.

- A szerződés 12. pontja szerint a szerződő felek a szerződést 20 évi határozott időtartamra kötik. A bérlő abban az esetben is köteles megfizetni ezen időszakra járó bérleti díjat, amennyiben a tevékenységét a bérlet tárgyát képező ingatlanon megszünteti, úgy, hogy a bérleményt sem maga nem használja, sem albérletbe nem adja. A bérbeadó köteles ezen 20 éves időtartam alatt a bérlő részére az ingatlant birtokba adni, illetve a bérlő birtokában hagyni.
- A szerződés 16. pontja szerint a felek a szerződést közös megegyezéssel bármikor megszüntethetik. A szerződés bármely okból való megszüntetése esetén a felek kötelesek elszámolni egymással, és ebben az esetben az időarányos bérleti díjat a bérlő a szerződés megszűnésétől számított nyolc napon belül köteles megfizetni, valamint az addig felmerült rezsiköltségeket is ki kell egyenlítenie. A bérleti szerződés bármilyen okból való megszűnése esetén az átalakítási költségek megtérítésére nem tarthat igényt.

Az elsőfokú bíróság - az így kiegészített, pontosított tényállás mellett is alapvetően helyesen állapította meg a tényállást, és e körben az érdemi döntése is helytálló, annak indokait azonban az ítéletábra maradéktalanul nem osztotta.

A felperes az elsőfokú eljárás során a keresetét kizárólag arra alapította, hogy a bérleti szerződést az alperes szerződésszegése folytán felmondta. A fellebbezésében előadott, a perbeli bérleti szerződés hatályba lépésével kapcsolatos hivatkozások olyan új tényelőadásnak minősülnek, amelyeknek az előadására a felperesnek lehetősége lett volna az elsőfokú eljárás során is, ezért ezen hivatkozások a fellebbezési eljárás során már nem voltak figyelembe vehetők a Pp. 235.§ /1/ bekezdése és a Pp. 141.§ /2/ és /6/ bekezdése alapján. (Legfelsőbb Bíróság Pfv. III. 21.459/2009/4.BH 2003/204. eseti döntés, BH 1999. 504. számú eseti döntés)

Az elsőfokú bíróság azt helyesen állapította meg, hogy a peres felek határozott időre szóló - érvényes és hatályos - helyiségbérleti szerződést kötöttek. Tévedett azonban akkor, amikor a felperes azonnali hatályú felmondását érvényesnek tekintette, és azt állapította meg, hogy ezen felmondás szüntette meg a helyiségbérleti szerződést.

Ahogy arra az elsőfokú bíróság is helyesen rámutatott a hibás teljesítés tényét, és az erre alapított jogszerű felmondás tényét a perben a Pp. 164.§-a folytán a felperesnek kellett bizonyítania.

A bérleti szerződés 2. pontjában foglaltak szerint „az üzem területén saját, vágóhídra alkalmas szennyvíztisztító működik, üzemel, és ezt a bérlő a bérlet egész ideje alatt használhatja, arra ráköthet.

A lefolytatott bizonyítási eljárás adataiból megállapítható volt, hogy a bérlet tárgyát képező ingatlan - a felperes céljaira az általa végezni kívánt tevékenységhez - nem volt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, ezért azt át kívánta alakítani (a bérleti

szerződés 3. pontja). Az Ltv. 9.§ /1/ és /2/ bekezdése alapján a peres felek ezeknek a feltételeit határozták meg a szerződésükben.

Az alperesi hibás teljesítés és a felperes azonnali hatályú felmondásának vizsgálata körében a Ltv. 36.§-a, a Ptk. 424.§-a, és az Ltv. 8. és 9.§-ainak a rendelkezéseit kellett alkalmazni.

A módosított Ptk. 306.§-a hibás teljesítés esetében a jogosult számára egy két lépcsős igényérvényesítési rendet tesz lehetővé, amely szerint hibás teljesítés esetén a jogosult első lépcsőben kijavítást vagy árleszállítást igényelhet, míg a második lépcsős igényérvényesítés során cserét, vagy elállhat a szerződéstől.

A helyiségbérleti szerződésnél az igényérvényesítés rendje az első lépcsős szavatossági jogok gyakorlása során ugyanez, míg a második lépcsős igényérvényesítés során a jogok gyakorolhatósága annyiban speciális, hogy a bérlő kicserélést nem követelhet, és elállás helyett az azonnali hatályú felmondás joga illeti meg.

A bírói gyakorlat a Ptk. 306.§ /3/ bekezdésének 2003. július 1. napját megelőzően hatályos alkalmazásával kapcsolatban hangsúlyozta, hogy az elállási jogával a jogosult csak végső esetben élhet, (Legfelsőbb Bíróság Pf.VII.24.785/2002/9. számú ítélete) és - a hibák gyakoriságától, súlyától, a javítások után visszamaradó esetleges értékcsökkenéstől függően, általában - nem állapítható meg érdekmúlás, ha a kötelezett a hibák kijavítását vállalta, a javítást megfelelő határidőn belül, a jogosult érdekeinek megfelelően elvégezte, és a javítások után értékcsökkenés nem maradt. A bírói gyakorlat fenti elvei, az ítélőtábla álláspontja szerint az elállási jog gyakorlásának 2003. július 1-től hatályos, azaz jelen eljárásra irányadó törvényi szabályozása mellett is túlnyomórészt irányadóak. Az irányadó bírói gyakorlat szerint az elállás (felmondás) szavatossági jogával a jogosult csak végső esetben élhet, azaz alkalmazni kell a fokozatosság elvét.

A jelen esetben a szennyvíztisztító működőképtelenségét, annak esetleges hibáit a felperes a perben nem tudta bizonyítani, hiszen ő maga volt az, aki a saját céljaira történő átalakítás folytán eltávolította a vágóhídra alkalmas flotáló rendszerű szennyvízkezelő berendezés alkotóelemeit. Ennek a per érdemi elbírálása körében azért sem volt jelentősége, mert a peres felek közötti szerződésben - az Ltv. 9.§ /1/ bekezdésével összhangban - a bérlet tárgyát képező ingatlannak a rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételét - saját céljainak megfelelően - magának a felperesnek kellett volna létrehoznia.

Az Ltv. 9.§ /2/ bekezdése szerint a bérbeadó írásbeli felszólítás alapján köteles gondoskodni a hiba elhárításáról. Erre a jelen esetben értelemszerűen nem kerülhetett sor, hiszen a felperes maga volt az, aki a meglévő szennyvízkezelő berendezést eltávolította, és a rendszer átalakításába kezdett. Ilyen körülmények között a korábbi állapot működőképességének (vagy működőképtelenségének) lényeges szerepe nem lehetett.

Ellenkező esetben a felperes a fokozatosság elvét betartva az átalakítási munkák megkezdése előtt az alperest „a hiba” kijavítására szólította volna fel (vagy árleszállítást igényelt volna). Ilyen körülmények között a felperes alappal nem hivatkozhat az általa a birtokbalépése után szinte azonnal eltávolított szennyvíztisztító működőképtelenségére, az alperes hibás

teljesítésére. Mindezekre figyelemmel tehát tévesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a felperes jogszerűen gyakorolta az azonnali hatályú felmondás jogát.

Ezután az ítéletábra azt vizsgálta, hogy a fentiekre figyelemmel megszűnt-e (illetőleg mikor) a peres felek között a bérleti szerződés. Ennek körében pedig annak volt jelentősége, hogy az alperes - a felperes fentiek szerint jogellenes azonnali hatályú felmondást tartalmazó levelére - a 2007. június 26. napján kelt levelével válaszolt, melynek utolsó bekezdésében kérte a bérlet tárgyát képező ingatlant kiüríteni.

Ennek az alperesi felhívásnak a felperes eleget tett, és a bérleményt az alperes vette birtokba. Ezen tényekből pedig az állapítható meg - figyelemmel az Ltv. 23.§ /1/ bekezdés a.) pontjára, és a Ptk. 218.§ /3/ bekezdésének második mondatára - hogy a szerződő felek ráutaló magatartással, közös megegyezéssel 2007. június végén szüntették meg a perbeli helyiségbérleti szerződést, a szerződés megszüntetésének megfelelő tényleges állapot a felek egyező akaratából ekkor jött létre.

A felperes az átalakítási költségeit elsődlegesen kártérítés címén igényelte. Figyelemmel azonban arra, hogy a fent kifejtettek szerint sem az alperesi hibás teljesítés ténye, sem pedig a felperes azonnali hatályú felmondásának a jogszerűsége nem volt megállapítható, így szerződésszegés (jogellenesség) hiányában, és az okozati összefüggés bizonyításának a hiányában a kártérítési igénye nem volt alapos.

Az ítéletábra vizsgálta e körben a felperes által megjelölt jogalap nélküli gazdagodás jogcímét is. Ám ennek körében - ahogyan erre az elsőfokú bíróság is helyesen rámutatott - nem lehetett megállapítani, hogy a felperesi átalakításokkal az alperes jogalap nélkül gazdagodott volna. Az Ltv. 15.§-nak megfelelően ugyanis a peres felek a szerződésükben - annak 3. és 16. pontjában is - egyértelműen akként rendelkeztek, hogy az átalakítással kapcsolatos költségeket a bérlő (felperes) viseli, és annak megtérítésére a szerződés (bármilyen módon történő) megszűnése esetén sem tarthat igényt. (BH. 2000 70. eseti döntés)

Ezért az elsőfokú bíróság helytállóan utasította el a felperesnek az átalakítási költségek megtérítésére irányuló teljes kereseti kérelmét.

Helyesen foglalt állást az elsőfokú bíróság, hogy a felperest az (arányos) bérleti díj fizetési kötelezettség a szerződés - helyesen közös megegyezéssel való - megszüntetésének időpontjáig terheli, az ezt meghaladó időszakra kifizetett bérleti díj a felperesnek a Ptk. 319.§ /1/ és /2/ bekezdése alapján valóban visszajár. A visszajáró összeg után a késedelmi kamat fizetésének kezdő időpontját is helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, a felek közti jogviszony megszűnésétől, azt a felperes kellő alap nélkül sérelmezte.

A visszajáró bérleti díj és annak összegével kapcsolatos alperesi és felperesi fellebbezésben foglaltakra figyelemmel az ítéletábra az alábbiakra mutat rá:

A perbeli bérleti szerződés rendelkezéseiből megállapíthatóan a szerződésnek két egymástól elkülöníthető szakasza lett volna, az első a felperesi beruházási szakasz, a saját tevékenység végzéséhez szükséges, a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításához szükséges idővel, míg a második szakasz a felperes által a bérleményben folytatni kívánt (üzemszerű) tevékenység tényleges gyakorlásának a szakasza. A peres felek szándéka a szerződés 4. és 7. pontja szerint eredetileg arra irányult, hogy bérleti díjat csak addig ne fizessen a szükséges engedélyek beszerzéséig, ha a szükséges beruházást ténylegesen elvégzi a felperes. Erre azonban nem került sor, a felperes - a saját előadása szerint - az engedélyezési eljárást el sem kezdte, így a tevékenység folytatásához szükséges engedélyek beszerzésére az ő érdekkörébe tartozó okból nem került sor. Ezért a bérleti díj megfizetése alóli mentesülése érdekében a felperes az engedélyek hiányára nem hivatkozhat (Ptk.4.§. (4) bekezdése).

Ennek folytán a fentieket helyesen értékelte az elsőfokú bíróság akként, hogy arányos bérleti díj jár azon időpontig is a felperes részéről, amíg használta a bérleményt a rendeltetésszerű használat kialakítása körében.

Mindezekre figyelemmel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét - a fenti indokolásbeli kiegészítéssel és módosítással - a Pp. 253.§ /2/ bekezdése alapján helybenhagyta.

Mind a felperesi, mind az alperesi fellebbezés alaptalan volt, és az ítéletábra álláspontja szerint a másodfokú eljárásban a felperesi és alperesi pernyertesség és pervesztesség aránya, valamint az előlegezett másodfokú költségek összege között nem volt számottevő különbség, ezért az ítéletábra akként rendelkezett, hogy a másodfokú perköltségeiket a felek maguk viselik a Pp. 81.§ /1/ bekezdése alapján. A peres felek az illetékfeljegyzési joguk folytán le nem rótt fellebbezési illeték viselésére a fentiekre figyelemmel Pp. 239.§-a folytán alkalmazandó Pp.81.§ /1/ bekezdése, és a 6/1986. (VI.26.) IM. rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján kötelesek.

Győr, 2010. november 10. napján

Dr. Szalai György sk. a
tanács elnöke

Dr. Bajnok István sk.
előadó bíró

Dr. Ferenczy Tamás sk.
bíró

A kiadmány hitelül
kiadó: