

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Kisváriné dr. Glózik Anna ügyvéd által képviselt felperes neve(felperes címe) felperesnek a dr. Czudar Sándor ügyvéd által képviselt I.r. alperes neve (I.rendű alperes címe) I.r. és II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II.r. alperesek ellen használati díj megfizetése iránt indult perében - amely perbe az alperesek pernyertességének előmozdítása érdekében beavatkozott a beavatkozó neve (beavatkozó címe) - a Nógrád Megyei Bíróság 2007. április 17-én kelt, P.20.542/2007/6. számú ítéletével szemben az alperesek által 7. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, megfellebbezett részét részben megváltoztatja és a marasztalási összegből 3.975.000 (Hárommillió-kilencszázhetvenötezer) Ft után 2001. április 7-étől december 31-éig évi 20 %-os, 2002. január 1-jétől 2004. december 31-éig évi 11 %-os, 2005. január 1-jétől a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatot; 5.413.200 (Ötmillió-négyszázötvenháromezer-kettőszáz) Ft után 2000. szeptember 17-étől 2001. december 31-éig évi 20 %-os, 2002. január 1-jétől 2004. december 31-éig évi 11 %-os, 2005. január 1-jétől a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatot köteles megfizetni.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a bíróság az I. és a II.r. alperest, hogy egyetemlegesen 15 nap alatt fizessenek a felperesnek 250.000 (Kettőszázötvenezer) Ft fellebbezési eljárási költséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az I.r. alperest, hogy a felperesnek 15 napon belül fizessen meg 9.388.200 Ft-ot, 3.975.000 Ft után 2001. április 7-étől 2004. december 31-éig évi 11 %, 2005. január 1-jétől a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatot, 2.137.200 Ft után 2000. szeptember 17-étől 2001. december 31-éig évi 20 %, 2002. január 1-jétől 2004. december 31-éig évi 11 %, 2005. január 1-jétől a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatot, 3.276.000 Ft után 2000. szeptember 11-étől 2004. december 31-éig évi 11 %, 2005. január 1-jétől a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatot és 312.000 Ft perköltséget. Arra az esetre, ha a fenti marasztalási összeg (tőke, kamat és perköltség) tekintetében a végrehajtás az I.r. alperessel szemben nem vezet eredményre, úgy a fenti tartozást annak kamataival és a perköltséggel együtt a II.r. alperes köteles megfizetni 15 napon belül a felperes részére. Ezt meghaladóan (11.433.333 Ft + 3.975.000 Ft - 9.388.200 Ft és annak kamatai erejéig) a keresetet elutasította. Kötelezte az I.r. alperest, hogy az államnak külön felhívásra fizessen meg 563.000 Ft illetéket. Amennyiben az illeték az I.r. alperestől nem lenne behajtható, úgy a II.r. alperes köteles az államnak megfizetni 563.000 Ft illetéket. Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az ezt meghaladóan le nem rótt illetéket az állam viseli. Megállapította azt is, hogy egyéb költségeiket a felek maguk viselik.

2000. január 17-én a felperes és a Kincstári Vagyoni Igazgatóság (KVI) között létrejött megállapodás értelmében a felperes visszakapta a B-i 516. hrsz. alatt felvett gyógyszerár művelési ágú ingatlan 1/2 tulajdoni hányadát a volt egyházi ingatlanok tulajdoni helyzetének rendezéséről szóló 1991. évi XXXII. törvény 14. §-a alapján. Ez az ingatlanrész 1953-ban államosítás folytán került a felperes tulajdonából a Magyar Állam tulajdonába. A KVI az ingatlanrészt a felperes birtokába adta azzal, hogy a KVI és a beavatkozó jogelődje által kötött szerződés alapján hasznosított ingatlanrészt a bérlok 2000. január 17-étől számított 90 nap alatt kötelesek kiüríteni.

Az I.r. alperes - amelynek beltagja a II.r. alperes - a beavatkozó jogelődjével 1998. március 4-én kötött haszonbérleti szerződés alapján gyógyszerárként üzemeltette a 225 m² területű helyiséget a hozzá tartozó 316 m² nagyságú pincehelyiséggel. A felperes és az I.r. alperes között tárgyalások folytak arra vonatkozóan, hogy az I.r. alperes továbbra is gyógyszerárként hasznosíthassa az ingatlanrészt, megállapodás azonban nem jött létre közöttük. A felperes 2000. április 17-e után havi 1.000.000 Ft bérleti díjról szóló számlákat bocsátott ki az I.r. alperes felé, aki a számlákban foglalt összegeket részben sem fizette ki a felperesnek. 2001. április 6-án az I.r. alperes az általa használt ingatlanrészt a felperesnek átadta és azt kiürítette.

Az átadáskor a konyhából hiányzott 2 db mosogató, a villanykapcsolók, vízmelegítő, a villanyszerelési doboz fedlapok, a raktárban 4 db kapcsoló, a világítótestek burája, a liftkapcsoló burája, az összes helyiségben a villanykapcsolók, a világítótestek, a kazánházból a bojler, a WC-ből a WC kagyló, az öblítőtartály, a mosdó a WC papír tartó, a fürdőszobából a csaptelep, a zuhanyzó tartozékai, a zuhanyzó kabin, mosdó, tükör, világítótest, a kapcsolókon kívül hiányoztak a dugaljzatok, a szerelődobozokban a csőcsatlakozásoknál elvágták a vezetékeket, ahová szerelvényeket felszerelni csak újra vezetékelés után lehetett. A pincéből a szemetet és hulladékot nem távolították el.

A villanyszerelési munkák költsége 1.380.000 Ft, a vizes helyiség csoport kialakításának költsége 740.000 Ft, a felületképzés költsége 1.000.000 Ft, a pincéből a törmelék elszállításának költsége 60.000 Ft. Összességében áfá-val együtt 3.975.000 Ft.

2001. április 6-a után a felperes a perbeli helyiségeket bérbeadás útján hasznosította oly módon, hogy a bérlők a gyógyszerár helyiségből három üzlethelyiséget alakítottak ki saját költségén. A 2001. nyaratól kezdődően 10 évre bérbe adott 70 m² területű bérleményért 128.330 Ft-ot, 72 m² területű bérleményért 132.500 Ft-ot, 364 m² területű pincéért 45.500 Ft-ot, 55 m² bérleményért havi 109.170 Ft-ot kap a felperes a bérlőktől.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy 2000. április 17-étől 2001. április 6-áig az I.r. alperes jogalap nélkül volt a perbeli ingatlanrész birtokában. A Ptk. 193. § (1) bekezdése értelmében az I.r. alperes köteles lett volna a felperes birtokába adni az ingatlanrészt, s miután az I.r. alperesnek egyértelműen tudomása volt arról, hogy az ingatlanrésznek új tulajdonosa van, részére köteles az ingatlanrészt átadni, amennyiben vele nem köt bérleti szerződést. Az I.r. alperes azonban 2001. április 6-áig nem adta a felperes birtokába az általa használt területet, így az I.r. alperes birtoklása rosszhiszemű. A jogalap nélküli birtokos a használat időtartamára köteles használati díjat fizetni a tulajdonos részére, amely a helyben kialakult szokásoknak megfelelő bérleti díjjal azonos összeg az általánosan kialakított bírói gyakorlat értelmében.

Az elsőfokú bíróság 11 hónapra és 17 napra határozott meg használati díjat 225 m² terület után 1.878 Ft/m²/hó figyelembevételével havi 422.550 Ft-ban, a 364 m² pince terület után pedig havi 45.500 Ft-ban, összesen 5.413.200 Ft-ban állapította meg. E körben az elsőfokú bíróság arra volt figyelemmel, hogy a perbeli nem lakás céljára szolgáló helyiségek használati díját legpontosabban azon bérleti szerződésekben foglalt bérleti díjak határozzák meg, amelyet a felperes kötött az új bérlőkkel. Az I.r. alperes és a beavatkozó jogelődje által kötött haszonbérleti szerződésben foglalt haszonbérleti díjat az elsőfokú bíróság nem tartotta irányadónak arra figyelemmel, hogy a felperes kizárólagosan ingatlan tulajdonrészt kapott vissza a KVI-vel való megállapodás alapján, nem pedig gyógyszerár üzemeltetésére alkalmas felszerelésekkel ellátott ingatlanrészt. Az elsőfokú bíróság figyelemmel volt továbbá

arra is, hogy a felperes a bíróság felhívása ellenére a használati díj összegének bizonyítása tekintetében egyéb bizonyítási indítványt nem tett.

Az elsőfokú bíróság a Ptk. 339. § (1) bekezdésére és a Ptk. 195. § (3) bekezdésére figyelemmel 3.975.000 Ft kártérítés megfizetésére is kötelezte az I.r. alperest, mert az I.r. alperes nem rendeltetésszerű állapotban bocsátotta az ingatlant a felperes birtokába. A kapcsolók, dugaljzatok, beépített lámpatestek hiánya, a villanyhálózat szerelhetetlensége, a vizes blokkból a szaniterek, csaptelepek eltávolítása egyértelműen az állagsérelemmel járó elvitel körébe tartozik a Ptk. 194. § (3) bekezdése értelmében, ezért pedig az I.r. alperes köteles helytállni. Ugyancsak elvárható, hogy a jogviszony megszűntét követően a használó tisztasági festés után bocsássa a helyiséget a jogosult birtokába. Az elsőfokú bíróság a helyreállítás költségét a perben beszerzett szakvélemény alapján határozta meg.

Az elsőfokú bíróság a II.r. alperest az 1997. évi CXIV. 90. § (1)-(2) bekezdése, 101. § (1) és (3) bekezdése értelmében marasztalta, mint az I.r. alperes beltagját.

Az elsőfokú bíróság elutasította az I.r. alperes beszámítási igényét a vizesblokk felújításának költségei tekintetében, arra való figyelemmel, hogy az I.r. alperes a felújítás eredményének nagy részét a vizes blokk helyiségből eltávolította, így az a felperes vagyonában nem eredményezett jogalap nélküli gazdagodást. E körben az elsőfokú bíróság utalt a Ptk. 194. § (2) bekezdésére.

Az elsőfokú bíróság a perköltség viseléséről a használati díj tekintetében a Pp. 81. § (1) bekezdése, a kártérítés tekintetében pedig a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján határozott.

Az I. és II.r. alperesek az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatását és a marasztalás összegének 2.438.202 Ft-ra való leszállítását kérték. Az alperesek álláspontja szerint az ítéletben foglalt használati díj erősen eltúlzott. Az alperesek sérelmezték, hogy az elsőfokú bíróság az önkormányzat helyi rendeletét figyelmen kívül hagyta, s az ezzel kapcsolatos álláspontját nem indokolta meg. Az alperesek arra hivatkoztak, hogy az önkormányzat helyi rendelete értelmében a 201 m² feletti kereskedelmi célú ingatlan bérleti díja 9.000 Ft + áfa/m²/ év. Ez alapján az egy napi bérleti díj összege 6.935 Ft, a 11 hónapra és 17 napra összesen 2.438.202 Ft. Az alperesek utaltak arra is, hogy az I.r. alperes és a beavatkozó jogelődje között létrejött haszonbérleti szerződésben foglalt 1.000.000 Ft három gyógyszerár haszonbérleti díja volt, ebből a perbeli gyógyszerár 500.000 Ft esett, ami majdnem megegyezik az elsőfokú bíróság által megállapított havi 468.000 Ft használati díjjal. Az alperesek megítélése szerint három önálló ingatlan bérleti díját az elsőfokú bíróság nem vehette volna figyelembe a perbeli ingatlanrész használati díjának meghatározásához. Az alperesek a fellebbezésben utaltak arra, hogy az I.r. alperes a pincéből egyetlen helyiséget használt. Az alperesek a felperes kártérítési igényének elutasítását kérték arra való hivatkozással, hogy állagromlásra nincs adat. 30 éven át senki sem költött az ingatlanra, az I.r. alperes 1998-ban leromlott állapotban vette át az általa használt helyiségeket és azokat ugyanolyan állapotban

adták vissza, mint ahogyan átvették. Az alperesek vitatták, hogy az I.r. alperes rosszhiszemű birtokos lett volna. Az alperesek véleménye szerint a szakvélemény aggályos, megalapozatlan, mert tételes felmérés nem készült. Tagadták, hogy vezetékhány lett volna, mert azt nem lehet kivenni a falból. Utaltak arra, hogy a beépítést a beavatkozó jogelődje végezte, a beszerelt tárgyak kiszerezésére csak a beavatkozó hivatkozhatna, mely körülményt a felperes is elismert a (4. sorszámú jegyzőkönyv 2. oldal 5. bekezdés). Az alperesek továbbra is fenntartották beszámítási kifogásukat, 813.963 Ft beruházási költség elszámolását kérték. Az alperesek hivatkoztak arra is, hogy a felperes számlát nem adott az I.r. alperes részére, így nem is állt módjában fizetni.

A felperes ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és az alperesek perköltségben való marasztalását kérte. A felperes hivatkozott arra, hogy a bérleti szerződésekben foglalt összeg a tanúvallomások szerint is a piaci árnál 20-30 %-kal alacsonyabb volt. Az önkormányzat rendeletében foglalt ár versenytárgyalás induló értéke, így az a perbeli esetben nem vehető figyelembe. A felperes hivatkozott arra is, hogy az alperesek alaptalanul állítják azt, hogy a felperes nem adott számlát, ugyanis az I.r. alperes 9 db számlát küldött vissza a felperes részére. A felperes utalt arra is, hogy a gyógyszerár a város legjobb helyén volt, a másik két haszonbérleti szerződésben megjelölt gyógyszerár pedig két kisközségben. A felperes vitatta, hogy az 1.000.000 Ft haszonbérleti díjból 500.000 Ft esne a perbeli ingatlanra a három ingatlan közül. A felperes hangsúlyozta, hogy 2001. április 6-án jegyzőkönyv lett felvéve, amelyet a II.r. alperes is aláírt, amely a hiányosságokat rögzítette. A szakértő csupán e hiányosságokat vette figyelembe, amikor a helyreállítás költségeit meghatározta. A felperes fenntartotta azon álláspontját is, miszerint az Ltv-ben foglalt szabályok alapján rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban kellett volna visszaadni az ingatlant. Utalt még arra, hogy a későbbi hasznosítás módja, illetve az államosításkori állapot is közömbös. Az alperesek beszámítási kifogásának elutasítását is kérte, arra való hivatkozással, hogy az I.r. alperest terhelte a karbantartás kötelezettsége.

A beavatkozó nem tett észrevételt a fellebbezésre.

A fellebbezés nem alapos.

A lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 36. §-a értelmében a nem lakás célú helyiségek tekintetében a lakásokra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni az e részben foglalt eltérésekkel. Az Ltv. 38. § (1) bekezdése szerint a helyiségbérben a felek szabadon állapodnak meg. A 34. § (1) bekezdése értelmében az önkormányzat kötelező erővel rendeletben nem szabályozhatja a helyiségbért, a 20. § szerint pedig a használati díj a bérrel azonos. Mivel tehát a helyiségbér szabad megállapodás tárgya, így a helyben szokásos bérleti díjat kell figyelembe venni használati díjként is. Mindezen rendelkezésekre figyelemmel az elsőfokú bíróság helyesen járt el, amikor a felperes által becsatolt bérleti szerződésekben foglalt bérleti díjakat fogadta el ítélezésének alapjául.

A perben kihallgatott tanúk (az új bérlők) tanúvallomása szerint a bérleti szerződésükben kikötött bérleti díjak a helyben szokásos mértéknél 20-30 %-kal alacsonyabbak is voltak. Az önkormányzat rendeltében foglalt bérleti díjakat a nem önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanoknál nem kötelező figyelembe venni és helyesen hivatkozott a felperes arra is, hogy a rendeletben foglalt összegek versenytárgyalás alapjául szolgáló induló árak, amelyek a licitáláshoz képest emelkedhetnek is.

Helyes az elsőfokú bíróság ítélete a kártérítés jogalapja és összegszerűsége tekintetében is. A volt egyházi ingatlanok tulajdoni helyzetének rendezéséről szóló 1991. évi XXXII. törvény 5. § (2) bekezdése szerint az ingatlan átadásra a 14. §-t kell alkalmazni. A törvény 14. § (3) bekezdése az Ltv-re utal vissza, mely szerint a bérleti szerződés felmondásának szabályai az irányadók {Ltv. 43. § (1) bekezdés és 20. §}.

Az Ltv. 36. §-ára és a 17. § (1) bekezdésére is figyelemmel rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban kell birtokba adni az ingatlant. Eszerint tehát nem az államosításkori állapotban, illetve abban az állapotban, ahogyan azt az I.r. alperes a beavatkozó jogelődjétől átvette, hanem a jogviszony megszűnéskori rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban kell az ingatlant átadni a tulajdonos részére. Az alperesek által sem vitatott fényképek szerint, továbbá a 4/F/III. átadási jegyzőkönyv és a tanúvallomások szerint a helyiségek nem feleltek meg a rendeltetésszerű használatra való alkalmas állapotnak. Miután a helyiségeket átalakították, tételes felmérésre nem volt lehetőség, tehát a szakértő a helyreállítás költségeit csupán becsléssel állapíthatta meg.

Az elsőfokú bíróságnak az alperesek beszámítási kifogását elutasító rendelkezése is és annak jogi indokolása is helytálló.

A késedelmi kamatról való rendelkezés a Ptk. 298. § b) pontján és a többször módosított 301. § (1) bekezdésén alapszik.

A fenti indoklásra figyelemmel a másodfokú bíróság túlnyomó részben helybenhagyta az elsőfokú bíróság ítéletét annak helyes indokainál fogva a Pp. 253. § (2) bekezdése és 254. § (3) bekezdése értelmében. A másodfokú bíróság a késedelmi kamatra vonatkozó rendelkezéseket pedig részben változtatta meg a 2000. szeptember 17-e óta többször módosított, a Ptk. 301. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezések figyelembevételével.

A fellebbezési eljárásban felmerült költségek viseléséről a másodfokú bíróság a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján határozott. Az ügyvédi munkadíj meghatározásánál a másodfokú bíróság figyelemmel volt a 32/2003.(VIII. 22.) IM rendeletben foglalt szabályokra, a fellebbezési értékre, a felperes jogi képviselője által kifejtett tevékenység mértékére és az ügyvédi munkadíj áfa tartalmára.

, 2007. október 26.

. Kovács László s.k.
a tanács elnöke

Dr. Pestovics Ilona s.k.
előadó bíró

Ráczné dr. Gohér Angyalka s.k.
bíró

A kiadmány hiteléül:

tisztviselő