

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.017/2011/5. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Dalanics Ügyvédi iroda (ügyintéző: **Dr. Dalanics Ivett** ügyvéd, cím) által képviselt felperes neve (címe) felperesnek a Dr. Nyéki Ügyvédi Iroda (ügyintéző: **Dr. Nyéki Emese** ügyvéd, cím) által képviselt Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (cím) I. rendű, és a Dr. Mohácsi Ügyvédi Iroda (ügyintéző: **Dr. Mohácsi Ferenc** ügyvéd, cím) által képviselt Debreceni Közterület Felügyelet (II.rendű alperes címe) II. rendű alperesek ellen kártérítés megfizetése iránt indított perében a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 9.P.22.320/2009/27. számú ítélete ellen a felperes által 29. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alpereseknek tizenöt napon belül személyenként 12 500 (Tizenkettőezer-ötszáz) forint általános forgalmi adót magában foglaló 62 500 (Hatvankettőezer-ötszáz) forint perköltséget.

Ezen ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás:

A d.-i **...9/2** hrsz. alatt nyilvántartott, „üzlet és udvar” megjelölésű ingatlan a D. Központi Piac területén található, korábban a piaccsarnok épülete is e helyen állt. 1985-ben az ingatlanon több magánszemély tizenhét 10,5 m², négy 15,75 m², és egy 21 m² alapterületű pavilonból, továbbá egy szociális blokkból álló sorépítményt létesített könnyűszerkezetes kivitelben. Az építményeket egy betonlemez alapra helyezték el, az oldalfalakat acél tartószerkezetek közötti hőszigetelt betonlapok alkották. A pavilonsor építésének időpontjában az alapként szolgáló terület több, az építetők személyével nem azonos

magánszemély tulajdonában állt. 1988-ban a pavilonsor alatti ingatlant a Magyar Állam javára kisajátították. A d.-i Földhivatal az 1988. április 25-én jogerőre emelkedett határozatával - telekalakítási eljárást követően - az ingatlant a jelenlegi helyrajzi számon 8734 m² területtel vette nyilvántartásba. A pavilonsort az ingatlan-nyilvántartásban felépítményként nem tüntették fel.

A felperes a pavilonsor 3. sz. pavilonját az akkori tulajdonosától 1993. március 9-én vásárolta meg 380 000 forint vételárért. Az adásvételi szerződés 4. pontja rögzítette, hogy a pavilon területéért a piacfelügyelőség részére bérleti díjat kell fizetni. Ezen szerződési pontot töltötte ki tartalommal a II. rendű alperes jogelődje - Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzat Piaci Kirendeltsége - és a felperes által megkötött bérleti szerződés, amely alapján a felperes bérbe vette a pavilon és az ahhoz kapcsolódó előtető által elfoglalt 15 m²-es földterületet. A szerződésben a felek megállapodtak abban, hogy azt 8 napos határidővel a bérlő is felmondhatja, írásban, a hónap utolsó napjával.

A felek 1999. január 29-én újabb bérleti szerződést kötöttek, melyben rögzítették, hogy a korábbi bérleti szerződésük 1998. december 31-i hatállyal megszűnt. Az újabb szerződés is határozatlan időre szólt, és annak 8. pontjában a felek akként állapodtak meg, hogy a szerződés közös megegyezéssel, bármelyik fél azonnali hatályú felmondásával, illetve a tevékenység megszűnésének tényével szűnhet meg. A 9. pontban nevesített, súlyos szerződésszegési esetekben pedig az azonnali hatályú felmondást előzetes felszólításnak sem kellett megelőznie.

Az I. rendű alperes közgyűlése a 33/2002. (II.21.) KH számú határozatában úgy döntött, hogy a D., R. utca, Cs. utca és V. utca által határolt ingatlanokon található épülettömb (piactér) rehabilitációját a felperes, valamint a többi tulajdonos tulajdonában álló pavilonokat is magában foglaló területen egy új kereskedelmi és szolgáltató épület felépítésével valósítja meg.

A 2004. május 26-án kelt adásvételi szerződéssel a perben nem álló gazdasági társaság, mint egyben a beruházás kivitelezője a perrel érintett terület többségi társtulajdonosává vált. A szerződés 8/D. pontja a **gazdasági társaság** kötelezettségévé tette a területen található építmények elbontását. Az I. rendű alperes pedig a szerződésben kötelezettséget vállalt a munkaterület folyamatos átadására.

A szerződés 16. pontjában a felek megállapodtak abban, hogy a vevőt nem terheli a perrel érintett területeken fennálló, bérleti- vagy területbérleti jogviszonyból eredő elhelyezési kötelezettség, ezek kizárólagosan az eladó jog- és feladatkörébe esnek.

A szerződésben vállaltak teljesítése érdekében az I. rendű alperes 2004. decemberében a pavilonok tulajdonosainak - köztük a felperesnek is - ajánlatot tett a pavilonok egységes, 600 000 forintos vételáron történő megvásárlására. A felperes és néhány társa azonban az ajánlatot nem fogadta el, ezért az ajánlatot visszautasítók ellen az I. rendű alperes kisajátítási eljárást kezdeményezett. A kisajátítási kérelmet a Hajdú-Bihar Megyei Közigazgatási Hivatal a 2006. februárjában meghozott határozatában - a pavilon ingó

jellegét megállapítva - elutasította, és ugyanezen ok miatt a felperes által e határozat ellen indított közigazgatási per sem vezetett eredményre.

A II. rendű alperes még ezt megelőzően azonnali hatállyal felmondta a területbérleti szerződéseket, a felperes szerződését felmondó levél 2006. január 24-én kelt. A felmondást a bérleti szerződés 8/B. pontjára alapította. Utalt arra, hogy a pavilon a piactömb rehabilitációs munkálatainak előrehaladtával akadályozza a kivitelezést. Felhívta a felperest, hogy 5 munkanapon belül a pavilont távolítsa el, és a területet a piacfelügyelet osztályvezetőjének jegyzőkönyvben rögzítetten adja át.

A felperes a 2006. január 30. napján kelt levelében bejelentette a II. rendű alperesnek, hogy a bérleti szerződés azonnali hatályú felmondását nem fogadja el, mert nem tanúsított olyan súlyosan kifogásolható magatartást, amely a felmondást megalapozhatná. Hivatkozott arra, hogy a piactömb rehabilitációja nem teremt alapot az azonnali hatályú felmondásra, különös tekintettel arra, hogy az üzlethelyiség kisajátítási eljárása folyamatban van.

A II. rendű alperes képviselője és a felperes ezt követően szóban abban állapodott meg, hogy a felperes mindaddig használhatja a pavilont, amíg a piactömb rehabilitációja és az új vásárcsarnok megépítése körében elvégzendő bontási munkák érdekében a kivitelezőnek az ingatlanra szüksége nem lesz.

A felperes a pavilon elbontására ezt követően sem volt hajlandó, a munkát végül a munkafázis által feltétlenül indokolt végső időpontban, és a felperes jelenlétében a **gazdasági társaság** végezte el. A felperes a pavilonegység elvitelének jogával nem kívánt élni.

A felperes módosított keresetében szerződésen kívül okozott kár megtérítése jogcímén 1 975 000 forint és ezen összegnek 2006. június 16-ától számított törvényes kamatának megfizetésére kérte kötelezni az I. rendű alperest. A megjelölt kártérítési összeg magában foglalta a 3. sz. pavilon 1 600 000 forintban meghatározott ellenértékét, a közös tulajdonú szociális blokk felperesre jutó tulajdoni hányadának 65 000 forintban, a pavilonsor előtti csatorna kialakításának 150 000 forintban megjelölt költségét, és a pavilonban maradt berendezési tárgyak értékét 160 000 forint összegben.

A II. rendű alperest elsődlegesen szerződésszegéssel okozott kár megtérítése, másodlagosan szerződésen kívül okozott kár megtérítése címén 3 050 520 forint megfizetésére kérte kötelezni, jövedelem-kiesésre hivatkozva. Álláspontja szerint a II. rendű alperessel kötött területbérleti szerződése nem szűnt meg, a II. rendű alperes ugyanis az el nem fogadott felmondás érvényessége iránt ellene nem indított pert, a 2006. június 15-éig folyamatosan fizetett bérleti díjat pedig elfogadta tőle. A területbérleti szerződés álláspontja szerint valójában a II. rendű alperes érdekkörében felmerült lehetetlenüléssel szűnt meg. Jogi álláspontját alátámasztandó utalt a Legfelsőbb Bíróságnak egy másik pavilon tulajdonosa és az önkormányzat közötti adásvételi szerződés érvényességének megállapítása iránt folyamatban volt perében meghozott ítéletére.

Az alperesek ellenkérelme a felperes kereseti kérelmének teljes elutasítására irányult.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a keresetet elutasította, és kötelezte a felperest az alperesek javára perköltség megfizetésére. Megállapította, hogy a 2006. január 24-én kelt felmondólevél kézbesítésével a bérleti szerződés a felperes és a II. rendű alperes között megszűnt. Utalt arra, hogy a Ptk. 431. § (1) bekezdésének 15 napos felmondási időt tartalmazó szabálya nem kógens, a felek tehát attól eltérően is megállapodhattak, és meg is állapodtak, amikor a szerződésben azonnali hatályú felmondási jogot kötöttek ki. A szerződés megszűnésének időpontjától ezért a felperes a pavilon által elfoglalt területet jogcím nélkül birtokolta. Az a tény, hogy a II. rendű alperes elfogadta a felperestől a bérleti díjjal megegyező összegű használati díjat, nem jelenti a területbérleti szerződés hatályának meghosszabbítását, avagy a felek között új bérleti szerződés megkötését.

Az elsőfokú bíróság T. S.-né tanúvallomása alapján tényként állapította meg, hogy a bérbeadó méltányosságból engedte meg a felperesnek a terület használatát addig az időpontig, amíg a piacssarnok megvalósítása érdekében folyó bontási munkák elvégzéséhez a területre a kivitelezőnek szüksége nem lesz.

A felperesnek, mint jogalap nélküli birtokosnak a Ptk. 193. §-a alapján alapvető kötelessége lett volna, hogy a dolgot - földterületet - a birtoklásra jogosultnak kiadja, minthogy nem állt fenn a birtoklással összefüggésben olyan igénye, amelyre alapítottnak a birtokbaadást alappal megtagadhatta volna.

A felperes birtoklása azon időponttól kezdődően, amikortól kétséget kizáróan nyilvánvalóvá lett számára, hogy az építkezés üteme a tulajdonában álló pavilon alatti területet is érinti, rosszhiszeművé vált, ezért - figyelemmel a Ptk. 194. § (2) bekezdésére - az ingatlan elbontásával összefüggésben legfeljebb csak a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint követelhetne megtérítést. A pavilon elbontásával összefüggésben azonban a bontást végző **(gazdasági társaság)** harmadik személynél vagyoni előny nem keletkezett. A felperes a bontásnál jelen volt, az elvitel jogával nem élt, azzal pedig, hogy a bontást harmadik személy végezte, az őt terhelő bontási költséget meg is takarította.

A felperes és a II. rendű alperes közötti bérleti jogviszony felmondással történt megszűnése következtében a pavilon elbontása miatti területbérleti szerződés lehetetlenülése fel sem merülhet. A felperes tudatában volt annak, hogy a pavilon ingóság, kártalanítás érte nem jár, és azt a szerződés megszűnése folytán el kell bontania, ám ehhez képest minden lehetőséget megragadott annak érdekében, hogy a bontást megghiúsítsa. E körülményekre figyelemmel jogellenes magatartás hiányában sem az I., sem a II. rendű alperes kártérítő felelőssége nem állapítható meg.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, melyben elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatásával az alperesek kereset szerinti marasztalását kérte, másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését indítványozta.

Fellebbezésének indokolásában - a korábban kifejtett álláspontját változatlanul fenntartva - ismételten arra hivatkozott, hogy a II. rendű alperesnek a megkötött bérleti szerződés

alapján nem volt lehetősége azonnali hatályú felmondással megszüntetni a bérleti jogviszonyt. A felperes ugyanis nem tanúsított olyan súlyosan kifogásolható magatartást, amely a rendkívüli felmondást megalapozhatná. A jogellenes felmondás következtében jogellenes volt a pavilon elbontására való kötelezése is, arra is tekintettel, hogy a bérleti szerződés 2. pontja alapján a bérbeadónak a felépítménnyel összefüggésben rendelkezési joga nem volt. Miután pedig a II. rendű alperes felmondását nem fogadta el, az „nem hatályosult”, ezért a II. rendű alperesnek pert kellett volna indítania a felmondás érvényességének megállapítása iránt. Azzal azonban, hogy a II. rendű alperes a felmondást követően a bérleti díjakat elfogadta, a felek a szerződést ráutaló magatartással hatályában fenntartották, így kizárt, hogy a földterületnek jogcím nélküli birtokosává vált volna. A Ptk. tulajdonjogra vonatkozó szabályai nemcsak az ingatlanokra, hanem az ingókra is tartalmaznak kötelező rendelkezéseket, így ingó dolgot sem lehet elvenni kártalanítás nélkül a tulajdonostól.

Az I. és II. rendű alperesek az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását indítványozták.

A fellebbezés az alábbiak szerint alaptalan:

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, érdemi döntése is helytálló, és az ítéltábla túlnyomó részben osztja az elsőfokú ítélet jogi indokait is.

Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a felek között területbérleti szerződés jött létre, és a bérelt területen a felperes pavilonja ingó dolognak minősült. Az ítéltábla osztja az elsőfokú bíróság álláspontját ate tekintetben is, hogy a határozatlan idejű bérleti jogviszony a II. rendű alperes által közölt felmondással szűnt meg. Helytállóan értelmezte e körben az elsőfokú bíróság a bérleti szerződés 8. pontját, e pontban ugyanis a felek a jogviszonyukban a rendes felmondás lehetőségét kizárták, aminek a Ptk. diszpozitív rendelkezésére figyelemmel törvényes akadálya nem volt. A szerződés 9. pontja pedig - a fellebbezésben foglalt hivatkozással ellentétben - csupán azon eseteket taglalja, amelyekben előzetes felszólításnak nem kellett megelőznie a felmondást.

Dologbérlet esetén jogszabályi kógencia és jogvesztőként szabályozott határidő hiányában a felmondás érvényessége egyébként sem vitatható, a bérlő legfeljebb a felmondási idő rövidségét teheti vitássá, de a felmondás ténye ellen érdemi kifogást nem terjeszthet elő. A felmondás jogának szerződésellenes gyakorlása tehát nem eredményezi annak érvénytelenségét. A perbeli esetben pedig a felperesnek az azonnali hatályú felmondás ellenére elegendő idő állt rendelkezésére ahhoz, hogy a szerződés megszűnésével összefüggő kötelezettségeit teljesítse.

Helytállóan és okszerűen vont le következtetést továbbá az elsőfokú bíróság arra vonatkozóan is, hogy a bérleti díjnak megfelelő összeg szerződés megszűnését követő időben történt elfogadásával - a II. rendű alperes erre irányuló ügyleti akarata hiányában - nem jött létre új szerződés a felek között. A felek bérleti jogviszony megszűnését követő időre szóló megállapodása ezért csak akként értelmezhető, hogy a felperesnek a II. rendű alperes a bérleti szerződés megszűnését követően - ellenérték fejében - további halasztást engedélyezett a birtokbaadásra. Éppen e megállapodásra tekintettel azonban a felperes -

helyesen - nem a szerződés megszűnésével, hanem a haladék lejártával, azaz abban az időpontban vált jogcím nélküli és egyidejűleg rosszhiszemű birtokossá, amikor az építkezés folyamatában a terület kivitelezőnek történő átadása már halaszthatatlanná vált. A Ptk. 193. § (1) bekezdésében foglalt általános, illetve a 433. § (2) bekezdésében szabályozott különös rendelkezés alapján tehát a felperesnek ezen időpontban kellett volna a földterületet a bérbeadó birtokába bocsátania.

A felperes e kötelezettsége alól a szerződés fellebbezésben hivatkozott 2. pontja alapján sem mentesülhetett, a pavilon feletti tulajdonjogot és annak részjogosítványait ugyanis éppen a dolog ingó jellegére tekintettel csak a bérleti szerződéstől függően gyakorolhatta.

Az így helyesbített indokolás alapján is helytállóan jutott azonban az elsőfokú bíróság arra a következtetésre, hogy a bérleti jogviszony megszűnésével kapcsolatban - jogellenesség hiányában - az alperesek kártérítési felelőssége nem állapítható meg.

A felperes a keresetében az őt ért kárt részben a bontás következtében megsemmisült vagyontárgyai értékében jelölte meg, a szerződés felmondásán túl jogellenesnek tartva a pavilon lebontását is. A perbeli adatok tanúsága szerint azonban a pavilont nem az alperesek, hanem a perben nem álló **gazdasági társaság** bontotta el, a felperes tehát a bontással összefüggésben bekövetkezett kárát e szervezettel szemben érvényesíthette volna. Minthogy azonban a bontást ténylegesen elvégző társtulajdonost nem vonta perbe, e kérdésben a bíróságnak nem kellett döntenie.

Megjegyzendő, hogy a bontás időpontjában a **gazdasági társaság** már a földterület társtulajdonosa volt, így a Ptk. 146. §-a alapján megillette a birtokháborítás miatti fellépés joga a földterületet immár jogcím nélkül használó felperessel szemben. A Ptk. 115. § (2) bekezdésére figyelemmel azonban a pavilon elbontására a **gazdasági társaság** erre jogosító hatósági határozat vagy bírósági ítélet hiányában nem volt jogosult. A hivatkozott jogszabályi rendelkezés ugyanis csak a birtok elleni támadás, azaz a dolog felett gyakorolt hatalmat veszélyeztető magatartás esetén tekinti jogosnak az önhatalom gyakorlását, a perbeli esetben azonban a tulajdonosnak csak a dolog használatához fűződő érdeke sérült, amely esetben birtokvédelmet csak a jegyzőtől, vagy a bíróságtól kérhetett volna.

Megállapítható ugyanakkor a kifejtettek alapján, hogy a felperes egyébként a bontás jogellenessége estén is legfeljebb azon kárának megtérítésére tarthatna csak igényt, amely abban az esetben nem következett volna be, ha a bontási kötelezettségének - saját költségén - maga tesz eleget. Az elválasztható alkotórészek, illetve tartozékok értéke pedig azért nem illetheti meg, mert az elvitel jogáról önként lemondva a kárenyhítési kötelezettségének nem tett eleget. (Ptk. 340. §-ának (1) bekezdése)

A fenti indokok alapján az ítéltábla az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján a fenti indokolásbeli kiegészítéssel és helyesbítéssel helybenhagyta.

A másodfokú eljárásban pervesztes felperes a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles a pernyertes alperesek ügyvédi munkadíj formájában felmerült perköltségét megfizetni.

Az ítéltábla az ügyvédi munkadíjat a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet szerint állapította meg, melynek során figyelembe vette a perértéket, az ügy nehézségi fokát, továbbá a kifejtett képviselési tevékenység módját és körét.

D e b r e c e n, 2011. március 24.

Süliné dr. Tózsér Erzsébet sk. a tanács elnöke, Dr. Senyei György sk. előadó bíró, Dr. Veszprémy Zoltán sk. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -