

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a dr.Landes Judit ügyvéd által képviselt **felperesnek**, a dr.Tornóczy László ügyvéd által képviselt **alperes** ellen, **felmondás jogellenességének megállapítása és kártérítés** iránt, a Budaörsi Városi Bíróságon 7.P.21.396/2002. számon indult, és a Pest Megyei Bíróság mint másodfokú bíróság 2006. december 14-én kelt, 2.Pf.23.691/2006/5. számú ítéletével jogerősen befejezett perében, a felperes által a jogerős ítélet ellen benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

**í t é l e t e t:**

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a Pest Megyei Bíróság mint másodfokú bíróság, 2.Pf.23.691/2006/5. számú ítéletét hatályában fenntartja azzal, hogy a Budaörsi Városi Bíróság 7.P.21.396/2002/26. számú ítéletének rendelkező részéből mellőzi a bérleti jogviszony 2000. október 31-ig történő fennállására vonatkozó megállapítást.

A Legfelsőbb Bíróság kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek, 10.000 (tízezer) Ft + ÁFA felülvizsgálati eljárási költséget, és az államnak, külön felhívásra 13.400 (tizeháromezernégyszáz) Ft felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

**I n d o k o l á s:**

A felperes, módosított keresében annak megállapítását kérte, hogy az alperessel, mint bérbeadóval kötött bérleti szerződésnek, az alperes általi, 2001. október 4-én kelt, 2001. október 31-ére szóló felmondása jogellenes. Kérelmet terjesztett elő továbbá az alperesnek, a bérbevett ingatlan felperes részére történő birtokbaadására, és 3.198.000 Ft + 25 %-os ÁFA kártérítés megfizetésre kötelezése iránt.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Vitatta a felmondás jogellenességét, a bérleti szerződésben kikötött határozott időtartam elteltére tekintettel a bérleti jogviszony fennállását, a birtokba bocsátási kötelezettségét, valamint a kártérítési kötelezettségének jogalapját ésösszecszerűségét.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetének részben helyt adott. Megállapította, hogy a 2001. október 4-én kelt, az alperes által a felpereshez címzett, 2001. október 31-ére szóló felmondás érvénytelen. Kimondta továbbá, hogy a peres felek között létrejött bérleti jogviszony, 2000. október 31-éig állt fenn. A felperes keresetét egyebekben elutasította. Kötelezte, hogy fizessen meg az alperes részére 15 napon belül 28.800 Ft perköltséget, valamint az állam javára, külön felhívásra, 4.400 Ft le nem rótt eljárási illetéket.

Az elsőfokú bíróság határozatának indokolásában kifejtette: a felperesi kereset elbírálásakor elsődlegesen az volt az eldöntendő kérdés, hogy az 1985. június 30-án, határozott időre kötött bérleti szerződés, az 1985. november 20-i módosításra is figyelemmel, mikor szűnt meg. A peres felek ugyanis abban állapodtak meg, hogy a felperes az alperes ingatlanán végzett beruházásainak költségét, évi 18.583 Ft-os összegben, a bérleti díjba beszámíthatja, és a bérleti jogviszony a teljes beruházási költség beszámítás útján történt kiegyenlítésével szűnik meg. Miután a felperes által megjelölt beruházási költségeket az alperes vitatta, az elsőfokú bíróság szakértői bizonyítást rendelt el. A beszerzett szakértői vélemény alapján, a felperes ténylegesen megvalósult beruházásainak értékét 273.492 Ft-ban fogadta el. A bérleti díj fizetésének kezdő időpontjára - 1986. április 1-ére - figyelemmel, a bérleti jogviszony időtartamát, 14 év és 7 hónap, illetve 18.583 Ft bérleti díj beszámításával, 2000. október 31-éig állapította meg. A jogviszonynak e nappal történő megszűnésére tekintettel, az

alperesi felmondást érvénytelennek nyilvánította. Arra vonatkozó jogcím hiányában a felperes birtokbaadásra, illetve kártérítésre vonatkozó keresetét megalapozatlannak tartotta. A kártérítésre vonatkozó igény jogalapjának fennállása hiányában, a kárösszezszerűségének vizsgálatát mellőzte.

A felperes fellebbezése folytán indult másodfokú eljárás során, a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek, 14.400 Ft fellebbezési eljárási költséget, s az államnak, külön felhívásra, 7.000 Ft fellebbezési illetéket.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének tényállását szükségesnek tartotta kiegészíteni azzal, hogy a felperes által megvalósított tényleges beruházási költségek összege 223.492 Ft volt. Az évi 18.583 Ft bérleti díjból, 15.000 Ft-ot volt jogosult ezzel az összeggel szemben a felperes elszámolni.

Ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást, a másodfokú bíróság helytállónak ítélte.

A felperes fellebbezésére tekintettel azt hangsúlyozta, hogy sem a bérleti szerződés, sem annak módosítása alapján az nem volt megállapítható, hogy a peres felek a beruházás költségeként, a felperes által az OTP-hez benyújtott tervezett költségvetésben foglaltakat fogadták el. A másodfokú bíróság utalt a bérleti szerződés 5. pontjára, amely kizárólag azt rögzítette, hogy az építési költség, az OTP által elfogadott, előirányzott költségnél több nem lehet. A másodfokú bíróság szerint, az alperes nyilatkozatára tekintettel, a Pp.164.§ /1/ bekezdése alapján a felperest terhelte, annak bizonyítása, hogy a tényleges bekerülési költség azonos volt a hitelkérelemhez benyújtott tervezett költségvetés összegével. Kifejtette továbbá, hogy a feleket a bérleti jogviszony fennállása alatt együttműködési kötelezettség terhelte. E kötelezettségüknek azonban nem tettek eleget. Sem a beruházás folyamata alatt, sem annak befejezését követően közösen nem ellenőrizték, hogy a beruházási tervek az előirányzott költségvetés szerint valósultak-e meg. A tényleges költségeket nem mérték fel. A mulasztást mindkét peres fél terhére értékelve, a másodfokú bíróság ezért a jogvita eldöntése során, a felperes által rendelkezésre bocsátott, az OTP-hez benyújtott költségvetéssel, illetve az alperes által készítettett magánszakértői véleménnyel szemben, az igazságügyi szakértő által meghatározott, és szóban pontosított beruházási összeget vette alapul. Hangsúlyozta: hogy az igazságügyi szakértő a helyszíni szemle és a rendelkezésre álló tervezési dokumentáció összevetésével megállapította, hogy az OTP-hez benyújtott költségvetés szerinti építkezés, maradéktalanul nem valósult meg. A másodfokú bíróság utalt arra is, hogy az

elszámolása során, a felperes által állított, de nem bizonyított közmű fejlesztéssel kapcsolatos tételek elszámolását is mellőzte. Az alperes vitatásával szemben ugyanis, a Pp.164.§ /1/ bekezdésében foglaltak alapján, a felperesnek nem sikerült kétséget kizáróan bizonyítania, hogy e tételek, jellegükre tekintettel valóban felmerültek, milyen összeget tettek ki, és azt a felperes ki is fizette. Mindezek mérlegelésével a másodfokú bíróság arra következtetett, hogy a 223.492 Ft beruházási költséggel szembeni 15.000 Ft-os beszámításra figyelemmel, a bérleti jogviszony 2001. október 31-ét megelőzően, bizonyítottan a határozott idő bekövetkeztével, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 23.§ /2/ bekezdése értelmében megszűnt. Az elsőfokú bíróság ezért helytállóan állapította meg, hogy jogcím hiányában, a felperes egyéb kereseti kérelme nem alapos.

Utalt arra is a másodfokú bíróság, hogy az alperes felmondása, az Ltv.24.§ /1/ bekezdés b) pontja, illetve az Ltv.25.§ /2/ bekezdése alapján nem érvényes. Az ugyanis sem az alaki, sem a tartalmi követelményeknek nem felelt meg. A megszűnt bérleti szerződés felmondására tekintettel azonban, ennek jogkövetkezményeit - a felperes álláspontjával ellentétben - nem kellett levonni.

A felperes a jogerős ítélettel szemben benyújtott felülvizsgálati kérelmében annak hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatását, és a felmondás jogellenességének megállapításán túl, az alperes 3.198.000 Ft + 25 %-os ÁFA kártérítés címén történő megfizetésre kötelezését kérte. Állította, hogy a jogerős ítélet a Ptk.200.§-át, a Ptk.207.§ /1/ bekezdését, a Ptk.430.§-át, a Ptk.339.§-át, a Pp.164.§-át, a Pp.206.§-át sérti. Álláspontja szerint az eljáró bíróságok a szerződéskötés óta eltelt időre, a bérleti szerződés tartalmára tekintettel, a bizonyítási teher szabályait helytelenül alkalmazták. Vitatta, hogy a felperes a jogviszonyból eredő együttműködési kötelezettségét megsértette. Állította, hogy a rendelkezésre álló bizonyítékokat az eljáró bíróságok okszerűtlenül mérlegelték, Galántai István, korábbi alperesi közös képviselőnek a felperes által készített költségvetés elfogadására vonatkozó nyilatkozatát figyelmen kívül hagyták, a külső-belső csatorna építéssel kapcsolatos felperesi költségeket - azok kétségtelen igazolása ellenére - figyelmen kívül hagyták. A felperes álláspontja az volt, hogy 2008. július 15-éig a bérleti szerződés, a peres felek között érvényesen fennáll. Sérelmezte, hogy a másodfokú bíróság, bár eltérő számítási módot alkalmazott, az

elsőfokú bíróságnak a jogviszony fennállására vonatkozó döntését mégis helybenhagyta.

Az alperes a jogerős ítélet hatályban fenntartását indítványozta. Vitatta a felperes által állított jogszabálysértéseket.

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta. Megállapította, hogy a felperes által állított jogszabálysértések, az alábbiakra tekintettel nem állnak fenn.

A felperes alaptalanul hivatkozik arra, hogy a Ptk.200.§-ának, illetve a Ptk.207.§ /1/ bekezdésének megsértésével értelmezték az eljárt bíróságok a peres felek között létrejött bérleti szerződést, illetve annak módosítását. Az 1985. június 30-i bérleti szerződés 3. pontja egyértelműen azt tartalmazza, hogy a szerződés határozott időre, az építési költségek bérleti díjba történő beszámításának lejártá napjáig jön létre. Az 5. pont mindössze arra utal, hogy a tervező által előírányzott, illetve az OTP által elfogadott összegnél az építési költség több nem lehet.

Az 1985. november 20-i szerződésmódosítás 5. pontja is kizárólag azt tartalmazza, hogy a bérleti díjba a létesítési költségek számíthatók be. A felperes, a peres eljárás során becsatolt levelekben foglaltakra is tekintettel, megalapozottan nem hivatkozhat, egyéb bizonyíték hiányában arra, hogy az alperes, az előzetes költségvetést, a beruházási költségek tényleges összegeként, akár ráutaló magatartással is elfogadta volna. tanuvallomást a rendelkezésre álló adatok szerint, az eljárás során nem tett, így az eljárt bíróságok e vallomást a bizonyítékok között nem mérlegelhették. Az alperesi közös képviselő egyébként a 2005. november 30-án tartott tárgyaláson csupán azt ismerte el, hogy nevezett elődje magát a költségvetést nem vitatta. A tényleges beruházásra vonatkozó elismerő nyilatkozat azonban az eljárás során az alperes részéről nem hangzott el.

Okszerűen mérlegelte a rendelkezésre álló bizonyítékokat a másodfokú bíróság akkor is, amikor az alperes nyilatkozatára figyelemmel a felperes által állított csatornázási többletköltségeket figyelmen kívül hagyta. A Pp.164.§ /1/

bekezdésében előírtak szerint, helytállóan értékelte a bizonyítatlanságot a felperes terhére. A felperes álláspontjával szemben, a kereseti kérelmét megalapozó körülményeket ugyanis neki kellett bizonyítania. Önmagában az a körülmény, hogy a szerződés megkötése óta hosszú idő eltelt, a költségvetési tervet az OTP hitelkérelem elbírálása során elfogadták, a felperest a tényleges beruházási költségek bizonyítására vonatkozó kötelezettség alól nem mentesíthette, a korábban idézett szerződéses kikötések miatt.

Nem vitás, hogy az elsőfokú bíróság tévesen, a szakértő tárgyaláson tett nyilatkozatának figyelmen kívül hagyásával állapította meg a megvalósított beruházási költségek összegét, és azzal szemben szintén tévesen, 15.000 Ft helyett, 18.583 Ft-ot számolt el. Ebből következően a bérleti jogviszony megszűnésének napját helytelenül határozta meg. Figyelemmel azonban arra, hogy e ténymegállapítás, arra irányuló kereseti kérelem hiányában, az indokolási részre tartozó kérdés volt, ezért a Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a rendelkező részből az erre vonatkozó kitételeket mellőzte.

A felülvizsgálati bíróság álláspontja szerint is a peres felek között létrejött szerződésmódosítás alapján az első bérleti díj fizetési nap, 1986. április 1-e volt. Ehhez képest az évi 15.000 Ft-os bérleti díj elszámolása mellett, a bérleti szerződés a 15. év elteltével, azaz 2001. október 31-ét megelőző időponttal - 2001. március 31-én megszűnt. A jogerős ítélet ezért a Ptk.339.§-át nem sérti. A bérleti jogviszonyra alapított használat, illetve hasznosítás joga a felperest, az általa megjelölt időponttól kezdődően már kétséget kizáróan nem illette meg. Kártérítés címén, az abban való akadályoztatása miatt, igényt megalapozottan nem érvényesíthet.

A kifejtettekből következik, hogy a Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a Ptk.430.§ /1/ bekezdésének megsértését sem észlelte. A bizonyítási teher szabályainak helytálló alkalmazásával, a bizonyítékok okszerű mérlegelésével állapították meg az eljáró bíróságok a bérleti jogviszony megszűnését.

A másodfokú és a felülvizsgálati eljárás során, a felperes illetékfeljegyzési jog kedvezményben részesült, ezért az általa le nem rótt 13.400 Ft-ot köteles az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 64.§-a, illetve a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13.§ /2/ bekezdése alapján megtéríteni.

A felperes az eredménytelen felülvizsgálati kérelem előterjesztése miatt köteles az alperes pertárgyértékhez igazodó ügyvédi munkadíjból álló 10.000 Ft + ÁFA felülvizsgálati eljárási költségét megtéríteni, a Pp.270.§ /1/ bekezdése, illetve a Pp.78.§ /1/ bekezdése alapján.

Budapest, 2007. július 19.

**Dr.Bodor Mária sk. a tanács elnöke**

**Dr.Pethőné dr.Kovács Ágnes sk.előadó bíró**

**Dr.Vezekényi Ursula sk.bíró**

PG.

Kiadmány hitelélül:

Piller Gizella  
(bírószági írnok)