

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a dr. Kiss Tünde ügyvéd által képviselt felperesnek a dr.Czifra Károly ügyvéd által képviselt I. r. és II.r. alperes ellen bérleti díjhátralék és egyéb megfizetése iránt a Keszthelyi Városi Bíróság előtt 3.P.20.635/2001. számon indult és a Zala Megyei Bíróság 2006. november 30-án kelt 2.Pf.21.239/2006/4. számú jogerős ítéletével befejezett perben a jogerős ítélet ellen az I.r. alperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - nyilvános tárgyaláson - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a Zala Megyei Bíróság, mint másodfokú bíróság 2.Pf.21.239/2006/4. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi az I.r. alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 150.000,- (Egyszázötvenezer) Ft felülvizsgálati eljárási perköltséget.

Kötelezi az I.r. alperest, hogy az adóhatóság külön felhívására fizessen meg az államnak 432.700,- (Négyszázharminckettőezer Hétszáz) Ft feljegyzett felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s:

A felperes és az I.r. alperes között 1993. június 11-én helységbérleti szerződés jött létre a perbeli ingatlanra. Az I.r. alperes bérleti jogviszonya 2001. márciusában felmondásra került

bérleti díj tartozás miatt. A bérleményt az I.r. alperes 2001. október 1-én adta vissza.

Felperes módosított keresetében 8.427.521,-Ft hátralékos bérleti díj, és kamatai megfizetésére kérte kötelezni az I.r. alperest, a II.r. alperes, mint beltág mögöttes felelősségének megállapítása mellett.

Az I.r. alperes a felperesi keresetösszegezését nem vitatta, ugyanakkor viszontkeresetet és beszámítási kifogást terjesztett elő. Beszámítási kifogásában 12.350.000,-Ft beszámítását kérte, beruházásai értékére tekintettel.

A Keszthelyi Városi Bíróság 2005. november 8-án kelt ítéletében kötelezte az I.r. alperest, hogy fizessen meg felperesnek 8.036.936,-Ft tőkét, 785.868,-Ft tőke után 1999. január 1. napjától a jegybanki alapkamat kétszeresét kitevő kamatot, valamint 7.251.068,-Ft tőke után 2000. május 1. napjától járó kamatot, valamint perköltséget. Abban az esetben, ha az I.r. alperes vagyona a tartozás kielégítését maradéktalanul nem fedezné, megállapította a II.r. alperes mögöttes felelősségét a társasági tartozásokért. Ezt meghaladóan a felperesi keresetet, az I.r. alperes viszontkeresetét, valamint 390.585,-Ft-ot meghaladóan az I.r. alperes a beszámítási kifogását elutasította. Ítélete indokolásában - a felülvizsgálati kérelemmel érintett rész tekintetében - kifejtette, a bíróság által kirendelt szakértő az I.r. alperes bizonyítható beruházásának értékét az amortizációs kulcsok figyelembevételével 4.331.585,- Ft-ban állapította meg. Az állagsérelem nélkül elvihető berendezések értékét 3.941.000,-Ft-ban határozta meg. A csak rongálással, állagsérelemmel elvihető berendezések értéke a szakértő szerint pontosan nem volt megállapítható. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felperes és az I.r. alperes között létrejött szerződés 24. pontja szerint a szerződés megszűnését követő 15 napon belül a bérlő az általa beépített és az épület állagának rongálása nélkül elbontható, beruházási tárgyakat, felszereléseket lebontani és elszállítani köteles. Az I.r. alperes nem bizonyította, hogy határidőben jelezte volna leszerelési, illetve elszállítási igényét, ilyen igényt a felelős őrzésre a szerződésben meghatározott 6 hónapos időtartamon belül nem érvényesített. Ennek letelte után a felperest megtérítési kötelezettség nem terheli. Az esetleges állagsérelemmel elbontható és értéknövelő beruházások tekintetében a szerződés 25. pontja 6 hónapos határidőt nem tartalmaz, ezért a beruházások összértékéből az elsőfokú bíróság levonta az állagsérelem nélkül elvihető berendezések értékét, és az állag sérelmével elbontható beruházás értékét, 390.585,-Ft-ot a felperes és az I.r. alperes közötti szerződés 25. pontja alapján az I.r. alperes által beszámíthatónak ítélte.

A Zala Megyei Bíróság 2006. november 30-án kelt ítéletével az első fokú ítélet nem fellebbezett részét nem érintette, fellebbezett részét részben megváltoztatta, az I.r. alperest terhelő marasztalás összegét 7.210.936,-Ft-ra, míg a 7.251.068,-Ft tőkeösszeget 6.425.068,-Ft-ra, valamint az elsőfokú perköltség összegét 560.000,-Ft-ra leszállította, egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta, rendelkezett a másodfokú perköltség viseléséről. Ítélete indokolásában a beszámítási kifogással összefüggésben hangsúlyozta, tévedett az elsőfokú bíróság, amikor úgy foglalt állást, hogy a felperest nem terhelte a felelős őrzés kötelezettsége a bérleményben hagyott és az állagsérelem nélkül elszállítható berendezési tárgyakra nézve. Az I. r. alperesnek figyelemmel a szerződés 24. pontjában foglaltakra 2001. október közepétől számított 15 napon belül kellett volna az állag sérelme nélkül eltávolítható beruházott ingóságokat elszállítani, mely határidőt az I.r. alperes elmulasztotta, ezért a felperes jogosult lett volna a bérlő költségére és veszélyére azt elvégeztetni. Ezen időponttól a felperest 6 hónapig őrzési kötelezettség terhelte, a felelős őrzés szabályai szerint. A felperes is elmulasztotta az ingók elszállítására vonatkozó felhívási kötelezettségét, az ingók I.r. alperes költségére történő elszállításáról nem gondoskodott, ugyanakkor az ingatlant a beruházással együtt eladta. A perben eljáró V. L. szakértő szakvéleményét a felek nem kifogásolták. A szakvélemény szerint az állag sérelme nélkül lebontható beruházás műszaki értéke 3.941.000,-Ft, ennek piaci értéke 826.000,-Ft, mely utóbbi összeg beszámítására látott a másodfokú bíróság lehetőséget.

Az I.r. alperes felülvizsgálati kérelmében elsődlegesen a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és a felperes keresetének elutasítását, másodlagosan a jogerős ítéletnek az elsőfokú bíróság ítéletére kiterjedő hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára történő utasítását kérte. Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti a lakások és helységek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII.tv. 15.§-ának /1/ bekezdését, a Ptk. 371.§-ának /1/ bekezdését, a 296.§ /1/ és /2/ bekezdését, a 242.§ /1/ bekezdését, a Pp.3.§ /2/ bekezdését, 221.§-ának /1/ és /2/ bekezdését, a 206, illetve a 182.§ /3/ bekezdését. Kifejtette, az I.r. alperes beszámítási kifogását a felperes a 22. sorszámu tárgyalási jegyzőkönyvben is rögzítették szerint 4.100.000,-Ft erejéig elismerte. A felek közötti szerződésből következően az I.r. alperes értéknövelő beruházása elszámolható. Tévedett a másodfokú bíróság, amikor figyelmen kívül hagyta az ingatlan forgalmi értékét, az I.r. alperes értéknövelő beruházásának a forgalmi értékre gyakorolt hatását és csak azt vette figyelembe, hogy a konkrét beruházásnak mennyi volt a forgalmi értéke. Amennyiben a beszámítás során helyesen foglaltak állást a perben eljáró bíróságok, indokolatlanul mellőzték annak megállapítását, hogy a felperes jogalap nélkül gazdagodott. Az eljáró bíróságok nem

indokolták meg, hogy a forgalmi értéknövekedés miatt nem minősül releváns ténynek. Az I.r. alperes megítélése szerint a jogerős ítélet megalapozatlan. Az általa beszámíthatónak tekinthető összeget iratellenesen állapította meg a szakértő, az állagsérelem nélkül el nem vihető berendezési tárgyak értékét nem is tudta megállapítani. Így az elsőfokú bíróság szakkérdésben szakértői állásfoglalás nélkül döntött. A szerződés 25. pontja értelmezésekor a másodfokú bíróság úgy foglalt állást, hogy a felperes köteles lett volna lehetővé tenni az állagsérelem nélkül elvihető ingóságok elvitelét, az ingóságok elvitele nem történt meg, hanem azzal együtt került az ingatlan értékesítésre. Ezért a beszámítható összeg mértékét 3.940.000,-Ft-ban kellett volna meghatározni. A döntés alapjául szolgáló V. L. féle szakvélemény szerint a perbeli ingatlan forgalmi értéke 6.700.000,-Ft. Ehhez képest a 22. számú jegyzőkönyvben meghallgatott tanúvallomás szerint lényegesen magasabb áron került az ingatlan értékesítésre. Nem vizsgálták, hogy az I.r. alperes beruházásának értéke a forgalmi értékre milyen mértékben hatott. Elmaradt az ítéletből annak megállapítása, hogy az állagsérelem nélkül elvihető berendezési tárgyak elvitelére nem került sor. Az ítéletek alapjául szolgáló szakvélemény nem tartalmaz adatot milyen összegben számolhatók el az állagsérelem nélkül elvihető tárgyak. Jogszabálysértőek az ítéletek, mert a bíróságok nem maradéktalanul tettek eleget indokolási kötelezettségüknek és a bizonyítékok mérlegelése során egyes bizonyítékokat figyelmen kívül hagytak.

Felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását kérte. Tagadta, hogy I.r. alperes beszámítási kifogását 4.100.000,-Ft erejéig elismerte volna. A felperes és az I.r. alperes közötti szerződés 24. és 25. pontjából következően az állag sérelmével elbontható beruházások értékét amortizációval csökkentett mértékben kell figyelembe venni, s ez vonatkozik az állagsérelem nélkül elvihető tárgyak körére is, hiszen azok már hosszú évek óta az ingatlanban voltak és elhasználódtak. Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása az alperes beruházása szempontjából irreleváns, az ingatlan forgalmi értékét olyan tényezők határozzák meg túlnyomórészt, melyre a bérlőnek ráhatása nincs. Az eljáró bíróságok körültekintően jártak el, a bizonyítékokat megfelelően mérlegelték, az alpereseknek semmilyen bizonyítási indítványuk nem volt, a V. L. féle szakvéleményben foglaltakat nem kifogásolták.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta és megállapította, hogy a jogerős ítélet nem jogszabálysértő.

A perben eljáró bíróságok az alperesek kereset beszámítási kifogását helyesen, a felperes és az I.r. alperes között létrejött szerződés 24. és 25. pontja alapján ítélték meg. Ez különbséget

tett az állagrongálás nélkül elvihető, és csak az állagsérelmével lebontható beruházások között. A 24. pont szerint az I.r. alperes az elvihető beruházásokat a szerződés megszűnését követő 15 napon belül lebontathatja és elszállíthatja. Amennyiben ezt a határidőt a bérlő elmulasztja a bérbe adó jogosult azt a bérlő költségére, veszélyére elvégeztetni. A bérbe adó felelős őrzési kötelezettsége maximum 6 hónapig áll fenn. A 25. pontban írtak szerint az épület állagának sérelmével lebontható beruházás esetén a beruházásnak csak az amortizációval csökkentett értékére tarthat igényt a bérlő. Semmilyen további érték, vagy költség elszámolására a szerződés lehetőséget nem biztosított. A felterjesztett iratokból megállapítható és azt a jogerős ítélet is tartalmazta, - hogy V. L. szakvéleményében foglaltakat az alperesek a peres eljárás során nem vitatták, új bizonyítási indítványuk nem volt. A Legfelsőbb Bíróság a perben eljáró bíróságok álláspontjával egyezően a V. L. féle szakértői véleményben foglaltakat aggálytalannak találta. A 25. pontban írtakra is figyelemmel helytállónak fogadta el azt a módszert, amelyet a szakértő az elvihető beruházások értékének kiszámításánál alkalmazott. A szakértői vélemény tartalmazta az alperesi beruházások értékét a 2002-es árszinten és az elvihető beruházások értékét, illetve azok piaci értékét. A jogerős ítélet helytállónan állapította meg azt, hogy az I.r. alperes jogosult volt az állagsérelme nélkül elszállítható beruházásai elvitelére. Mivel erre - a szerződés ellenére - nem került sor, jogosulttá vált, ezen beruházások forgalmi értékének beszámítására. Az ingatlan értéknövekedése - amit a vételár igazol - az alperes beszámítási igényét, figyelemmel a szerződés 24. és 25. pontjában foglaltakra nem érintette. Az alperesi beruházásoknak az ingatlan értékére gyakorolt hatására, a felperes jogalap nélküli gazdagodására az alperesek a peres eljárás során, még a fellebbezésben sem hivatkoztak, így ezen kérdéssel sem az első- sem a másodfokú bíróságnak érdemben nem kellett foglalkoznia. Úgyisint nem kellett állást foglalni a másodfokú bíróságnak az állag sérelmével elvihető beruházások értékének kérdésében, mert erre az alperesek fellebbezése nem terjedt ki. Az I.r. alperes által hivatkozott felperesi elismerést nem lehetett megállapítani. A felperesi nyilatkozat mindössze a szakvélemény megállapításaira utalt, hangsúlyozva azt, hogy az I.r. alperes által beszámított összeget vitatja.

A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint a felek kérelmei, előadásai figyelembevételével a perben eljáró bíróságok indokolási kötelezettségüknek eleget tettek, a másodfokú bíróság ítélete megalapozott és jogszerű.

A fent kifejtettekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp.275.§ /3/ bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Az I.r. alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp.270.§ /1/ bekezdése folytán megfelelően irányadó Pp.78.§ /1/ bekezdése alapján a Legfelsőbb Bíróság az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő I.r. alperest kötelezte a felperes felülvizsgálati perköltségének megfizetésére, valamint az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére.

Budapest, 2007. szeptember 17.

Dr.Bodor Mária sk. a tanács elnöke, Dr.Vezekényi Ursula sk. előadó bíró, Dr.Pethőné dr.Kovács Ágnes sk. bíró.

A kiadmány hitelül:

*(.....)
Szécsiné Horváth Ildikó
bíróági tisztviselő*