

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Vízvári, R. Szabó, Komlódi, Dóczi-Székely Ügyvédi Iroda (1087 Budapest, Kerepesi út 3., ügyintéző: Várszeginé dr. Komlódi Judit ügyvéd) által képviselt **felperes neve (felperes címe)** felperesnek - a Dr. Faluhelyi Ügyvédi Iroda (1071 Budapest, Damjanich u. 27., ügyintéző: dr. Faluhelyi Beáta ügyvéd) által képviselt **alperes neve (alperes címe)** alperes ellen helyiség kiürítése iránti perében a Fővárosi Bíróság 2007. május 21. napján kelt 16.G.40.545//2006/18. számú részítélete ellen az alperes által 22. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

r é s z í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság részíteletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt a felperesnek 48.000 (negyvennyolcezer) forint másodfokú perköltséget.

A részítelet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest a 74 m² alapterületű helyiség kiürítésére és arra, hogy azt eredeti állapotban bocsássa a felperes birtokába az 1993. évi LXXVIII. törvény 43. §-ának (1) bekezdésére hivatkozással. Előadta, hogy az alperessel 1996. október 15. napjától kezdődően bérleti szerződése állt fenn, az 54 m² területre. 2000. március 1. napjától a bérleti szerződést módosították, a bérelt terület 74 m²-re nőtt. A szabad felmondás jogát a felek 90 napos felmondási határidőhöz köthették úgy, hogy azt a felperes csak a szerződés módosítását követő 5 év elteltével volt jogosult gyakorolni. 5 éven belül a szerződés csak súlyos szerződésszegés miatt, vagy vasútüzemi okból lett volna

felmondható. 2005. április 14-én a bérbeadó a szerződést 90 napos határidővel felmondta. A bérlő a felmondást nem fogadta el, a helyiséget nem ürítette ki.

Az alperes a kereset elutasítását kérte és perköltséget igényelt. Álláspontja szerint 2000. február 15-én a felek között új bérleti szerződés jött létre, és nem a korábbi szerződés módosítása. A 71/2000. iktatószámú bérleti szerződésnek ugyanis más helyiségcsoport volt a tárgya, más volt a bérbeadó személye, az új szerződés korlátozta a rendes felmondás jogát és lehetőséget biztosított a beruházási költségek megtérítésével kapcsolatos tárgyalásokra. Ezt az új bérleti szerződést a felperes nem mondta fel, csak a már hatálytalan korábbi, K 684/1996. iktatószámú bérleti szerződést. Vitatta azt is, hogy a felek között helyiségbérleti szerződés jött volna létre, mert a felperes nem helyiséget, hanem területet adott bérbe, így a felek megállapodására a lakástörvény nem alkalmazható, csak a Ptk. dologbérletre vonatkozó szabályai.

Az alperes viszontkeresetében 10.000.000 forint megfizetésére kérte kötelezni a felperest, amely a rendeltetésszerű használat biztosítása érdekében a bérbeadó helyett általa elvégzett beruházások költsége.

A felperes a viszontkereset elutasítását kérte, vitatta annak jogalapját és összegét is.

Az elsőfokú bíróság részítéletében kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül a 74 m² alapterületű bérleményt ürítse ki, és eredeti állapotban bocsássa a felperes birtokába. Megállapította, hogy a peres felek között 1995. (helyesen 1996.) október 11-én a lakások és helyiségek bérletéről szól 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Ltv.) 36. §-a szerinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletére vonatkozó szerződés jött létre. E szerződésüket a felek a Ptk. 240. §-ának (1) bekezdése alapján 2000. február 15-én módosították. A 2000. február 15-én kötött szerződés nem új szerződés, mert a felek személye azonos, a bérlet terület is azonos, csupán annak területét 20 m²-rel megnövelték. Ezt támasztja alá a 2000. február 15-én kelt szerződés, mert visszautal a korábbi megállapodásra és a bérleti szerződés kezdő időpontját 1996. október 15. napjában jelöli meg. A Ptk. 240. §-ának (2) bekezdése szerint a módosítással nem érintett részben a szerződés változatlan maradt. A Ptk. 321. §-ának (1) bekezdése alapján a felperes a felmondásra jogosult volt, mert ezt a felek az Ltv. 26. §-ának (5) bekezdésére figyelemmel a szerződésben kikötötték. A felmondásra vonatkozó kikötéseket - 90 napos felmondási idő, és a szerződés módosítása utáni 5 év eltelte - a felperes teljesítette, mert a felmondásra 2005. április 14-én került sor a 90 napos felmondási idő betartásával. A felmondás érvényességét nem érinti, hogy azon az eredeti bérleti szerződés iktatószáma került feltüntetésre, mert a bérleti szerződés nem szűnt meg, így a felmondott bérleti szerződés az alperes számára beazonosítható volt. A felmondást az alperes 2005. április 25-én átvette, ezzel a jognyilatkozat hatályosult. A felmondás a szerződést a Ptk. 321. §-ának (1) bekezdése alapján megszüntette a 90 napos felmondási idő elteltével. Ezért a bérlő a Ptk. 433. §-ának (2) bekezdése, illetve az Ltv. 36. §-ának (1) bekezdésén keresztül érvényesülő 17.

§-ának (1) bekezdése alapján a bérleményt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a felperesnek visszaadni. Mivel a szerződés 4. pontja alapján a felperes nem köteles a bérlő fejlesztéseit átvenni, és a felek között erre vonatkozó tárgyalások sem folytak, az alperes a szerződés 8. pontja alapján - ellenkező megállapodás hiánya miatt - a bérleményt az eredeti állapotban köteles visszaadni.

Az elsőfokú bíróság részítélete ellen az alperes fellebbezett, amelyben az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására történő utasítását kérte másodfokú perköltségének megállapítása mellett.

Megalapozatlannak minősítette az elsőfokú bíróság azon megállapítását, hogy a felek között helyiségbérleti szerződés jött volna létre, mert a felperes olyan területet adott bérbe, ahol előbb le kellett bontani a csomagmegőrző szekrényeket, majd a megüresedett helyen a kereskedelmi üzleteket az alperes létesítette saját költségén. Erre figyelemmel az Ltv. szabályai álláspontja szerint nem alkalmazhatók, csak a Ptk. dologbérletre vonatkozó szabályai. Továbbra is állította, hogy 2000 februárjában nem szerződésmódosítás történt, hanem teljesen új bérleti szerződést kötöttek a felek. A szóhasználat oka kizárólag az volt, hogy a felperesnek ne kelljen pályázatot kiírni. Megalapozatlannak minősítette azt a megállapítást is, hogy a bérleti szerződés ugyanazon területre szól. Sérelmezte azt is, hogy a részítelet végrehajthatatlan, mert az eredeti állapot helyreállítása az alperes tulajdonát képező helyiségek lebontásával és a csomagmegőrző szekrények visszaszerelésével lenne megvalósítható, a csomagmegőrző szekrények viszont kikerültek az alperes birtokából. Az eredeti állapot helyreállításának elrendelését azért is sérelmezte, mert álláspontja szerint annak végrehajtása az alperes jogos kártérítési igényének érvényesítését lehetetlenné teszi.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság részítéletének helybenhagyását kérte és perköltséget igényelt. Álláspontja szerint a fellebbezésben felhozott indokok nem alkalmasak az elsőfokú bíróság részítéletének megváltoztatására. A részítelet elbírálása álláspontja szerint semmiben nem befolyásolja a viszontkereset elbírálását, és az eredeti állapot helyreállításának sincs akadálya.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság részíteletét teljes terjedelemben bírálta felül, mert annak fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt (Pp. 228. § (4) bekezdés).

Az alperes fellebbezése folytán a Fővárosi Ítéltáblának elsődlegesen azt kellett vizsgálnia, hogy szükséges-e az elsőfokú bíróság részítéletének hatályon kívül helyezése a Pp. 252. §-ának (2) bekezdése alapján. Ebben a körben azt kellett vizsgálni, hogy fennálltak-e a részítelet meghozatalának feltételei. A Pp. 213. §-ának (2) bekezdése szerint a bíróság az egyes kereseti kérelmek felől - ide tartozik a viszontkereset is - vagy a kereseti kérelemnek önállóan elbírálható egyes részei felől külön ítélettel, részítelettel is határozhat, ha a többi kereseti kérelem vagy a beszámítási kifogás eldöntése végett a tárgyalást el kell halasztani. A részítelet a

később hozott ítélettel a beszámítási kifogásra, illetőleg a viszontkeresetre vonatkozó tárgyalás eredményéhez képest hatályon kívül helyezhető vagy módosítható. A felperes keresete az alperes viszontkeresetétől elkülöníthető, mert az alperes kiürítési kötelezettségét nem érinti a felperessel szembeni megtérítési kötelezettség. A Ptk. 433. §-ának (2) bekezdése szerint ugyanis az alperest a bérleti jogviszonyból keletkezett követelésének kiegyenlítéséig visszatartási jog nem illeti meg. A pénzkövetelés és annak összege viszont semmiben nem befolyásolja a kiürítési kötelezettséget. Ennek folytán a részítelet hozatalának feltételi fennálltak, az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezésére nincs ok.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, döntése és annak jogi indokai is helytállóak, ezért a Fővárosi Ítéltábla indokok megismétlése helyett a Pp. 254. §-ának (3) bekezdésére utal. Kizárólag a fellebbezésben foglaltakra tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az indokolást a következőkkel egészíti ki. A felperes keresete kapcsán azt kellett vizsgálni, hogy a felmondás Ptk. 321. §-ának (1) bekezdésében írt feltételi fennálltak-e, vagyis a felmondás jogszerű volt-e. A felmondás joga a jogosultat törvény vagy a szerződés alapján illeti meg. A peres felek által kötött bérleti szerződés a felperest a felmondásra feljogosította. Ebből a szempontból irreleváns, hogy a 2000. február 15-én kötött szerződés szerződésmódosítás vagy új szerződés. A különbség csak az, hogy szerződésmódosítás esetén a szerződés tartalmát az eredeti szerződés és a szerződésmódosítás együtt jelenti, új szerződés esetén csak annak tartalma az irányadó. A 2000. február 15-én kelt szerződésmódosítás a rendes felmondás jogát a 90 napos felmondási időn túl ahhoz is kötötte, hogy csak a szerződésmódosítástól számított 5 év elteltével gyakorolható. A felperes felmondása mindkét feltételnek megfelelt, mert a szerződésmódosítástól a felmondásig több mint öt év telt el, és a szerződést a felperes 90 napos felmondási idő betartásával mondta fel. Az sem volt vitás, hogy az alperes a felmondást átvette. A felmondás tehát jogszerű volt, így a szerződés 2005. április 25-ét követő 90. napon 2005. július 24-én megszűnt. A felmondáson feltüntetett szerződésszám közömbös, ahogy erre az elsőfokú bíróság is helyesen utalt. A Ptk. 207. §-ának (1) bekezdésére figyelemmel ugyanis az alperesnek a felmondást akkor is a közöttük fennálló bérleti szerződés felmondásaként kellett értelmezni, ha az volt az álláspontja, hogy a 2000. február 15-én kelt bérleti szerződés új szerződés volt. Mivel a felek között csak egy jogviszony volt, a nyilatkozó akaratára és az eset körülményeire figyelemmel nem lehetett kétséges az alperes számára, hogy a felmondás mire vonatkozik. A szerződés megszűnéséből önmagában következik, hogy az alperest a bérlemény visszaadásának kötelezettsége terheli, mert megszűnt az a jogcím, amely a tulajdonossal szemben a birtoklásra és használatra feljogosította. A kiürítés szempontjából irreleváns, hogy a felek szerződése helyiségbérlet vagy a Ptk. szabályai szerinti dologbérlet, a szerződés minősítése ugyanis a felmondás jogszerűségét, és a szerződés megszűnését nem befolyásolja. Az elsőfokú bíróság azonban helyesen minősítette a felek megállapodását a lakástörvény hatálya alá tartozó helyiségbérleti szerződésnek. Az Ltv. 36. §-ának (1) bekezdésén keresztül alkalmazandó Ltv. 9. §-ának (1) bekezdése szerint ugyanis a felek megállapodhatnak abban, hogy a lakást, helyiséget a bérlő teszi rendeltetésszerű

használatra alkalmassá. Azt pedig az Ltv. értelmező szabályai határozzák meg, hogy mi minősül nem lakás céljára szolgáló helyiségnek. A 12. pont szerint nem lakás céljára szolgáló helyiség az, amely kizárólag ipari, építőipari, mezőgazdasági, vízgazdálkodási, kereskedelmi, raktározási és más gazdasági jellegű célra szolgál. A földalatti folyóson elhelyezkedő területrészt, épített mű teteje és oldala volt, amelyet a felek megállapodás folytán az alperes alakított ki rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotúvá kereskedelmi és raktározási célra. Ennek folytán a bérbe adott terület a Lakástörvény szabályai szerint helyiség fogalom körébe tartozik.

Az elsőfokú bíróság helyesen döntött arról is, hogy az alperes a helyiséget eredeti állapotában köteles a felperes birtokába adni. A kereset ugyanis nem irányult a csomagmegőrző szekrények visszaállítására, hiszen a felperes állítása szerint ezeket ő szállította el. Az eredeti állapot helyreállítása alatt ezért az alperes által létesített építmények lebontását kell érteni, amelyre vonatkozóan alperes sem állította, hogy végrehajthatatlan lenne. Az Ltv. 1. §-ának (3) bekezdése folytán alkalmazandó Ptk. 433. §-ának (4) bekezdéséből ez egyébként is következik, mert amit a bérlő saját költségén a dologra felszerelt, azt a dolog sérelme nélkül elviheti.

A kifejtettekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság részítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az alperes fellebbezése nem vezetett eredményre, azért a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján köteles a felperes perköltségének megfizetésére, amelynek összegét a Fővárosi Ítéltábla 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-ának (5) bekezdésére figyelemmel, de a (6) bekezdés alapján mérsékelt összegben határozott meg a végzett munka mennyiségére figyelemmel.

Budapest, 2007. november 29.

. Czukorné dr. Farsang Judit s.k.
a tanács elnöke

Világhyiné dr. Böcskei Terézia s.k.
előadó bíró

Dr. Szabó Klára s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: