



Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma: 13.Gf.40.213/2024/9-I.

A felperes:

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata

(1073 Budapest, Erzsébet krt. 6.)

A felperes képviselője:

Sztán Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Sztán Evelyn ügyvéd)

(cím1)

Az alperes:

alperes1

(cím4)

Az alperes képviselője:

Bartus Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Bartus Attila ügyvéd)

(cím3)

A per tárgya: bérleti és használati díj megfizetése

Az elsőfokú bíróság: Fővárosi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 36.G.40.533/2022/66-I. (2024. július 12.)

A fellebbezést benyújtó fél: alperes (67. sorszám)

Ítélet

Az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, és az alperes által a felperesnek fizetendő díjhátralék összegét 113.373.185 (száztizenhárommillió-háromszázhetvenháromezer-száznyolcvanöt) forintra leszállítja azzal, hogy az alperes 6.582.312 (hatmillió-ötszáznyolcvankettőezer-háromszázötvenkettő) forint után 2016. július 31-től, 38.696.868 (harmincnyolcmillió-hatszázkilencvenhatezer-nyolcszázhatvannyolc) forint után 2018. december 1-től, 52.250.691 (ötvenkettőmillió-kettőszázötvenezer-hatszázkilencvenegy) forint után 2022. április 1-től, 15.843.314 (tizenötmillió-nyolcszáznegyvenháromezer-háromszázötvennégy) forint után 2023. június 22-től köteles a felperes részére az elsőfokú ítéletben meghatározott mértékű késedelmi kamatot megfizetni. Ezt meghaladóan a keresetet elutasítja, egyebekben az elsőfokú ítéletet a perköltségre és az eljárási illeték megfizetésére is kiterjedően helyben hagyja.

Kötelezi az alperest, hogy a felperesnek 15 napon belül fizessen meg 1.270.000 (egymillió-kettőszázhetvenezer) forint másodfokú perköltséget.

Kötelezi az alperest, hogy a feljegyzett 2.500.000 (kettőmillió-ötszázezer) forint fellebbezési illetéket az államnak 60 napon belül fizesse meg.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

[1] A felperes keresetében az alperest 116.066.882 forint bérleti és használati díj, valamint ezen összegből a 2013. augusztus 15. napja és 2014. február 15. napja között felhalmozott 6.582.312 forint tartozás után középárányosan 2013. november 15. napjától kezdődően, míg a 2014. június 15. napja és 2023. május 31. napja között felhalmozott 109.484.570 forint tartozás után középárányosan 2018. december 1. napjától kezdődően a kifizetés napjáig számított, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: rPtk.) 301/A. § (2) bekezdése szerinti késedelmi kamat megfizetésére kérte kötelezni az 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 36. § (1) bekezdés, 37. §, 38. § (1) bekezdés, 20. § (1) bekezdés, 23. § (1) bekezdés c) pontja szerint.

[2] Az cég2-nek a törvényes képviselőjére vonatkozó jogosultsága tekintetében a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatát megillető tulajdonosi jogok gyakorlása és a tulajdonában álló vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat Képviselőtestületének 11/2012. (III. 26.) önkormányzati rendeletének 22. § (3) bekezdésére hivatkozott.

[3] Előadta, hogy a tulajdonát képező, természetben cím5 szám alatti helyrajzi szám1 helyrajzi számú, 29 m² alapterületű udvari pincehelyiség (a továbbiakban: ingatlan1) és ugyanezen a címen található helyrajzi szám2 helyrajzi számú, 176 m² alapterületű, utcai földszinti helyiség (a továbbiakban: ingatlan2) vonatkozásában, mint bérbeadó ingatlanonként külön-külön módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt bérleti szerződést kötött az alperessel mint bérlővel 2013. január 18. napján. A bérleti szerződés 5. pontja értelmében a bérlet időtartama 2012. augusztus 1. napjától határozatlan időtartamra jött létre. Az ingatlan1 bérleti díját 14.002 forint/hó + áfa, az ingatlan2 esetében pedig 707.007 forint/hó + áfa összegben állapították meg. A díjfizetés kezdete 2012. augusztus 1. napja volt. Az alperes fizetési késedelmét követően 2014. május 7. napján a felek között részletfizetési megállapodás jött létre, az abban foglaltakat az alperes nem teljesítette, ezért 2016. július 8. napján fizetési felszólítást küldött részére, amelyet az alperes 2016. július 22. napján átvett. A fizetési felszólításnak az alperes nem tett eleget, ezért 2016. augusztus 31. napján felmondta a bérleti szerződéseket. A felmondás jogszerűségét a Fővárosi Törvényszék mint másodfokú bíróság ügyszám3 számú jogerős ítéletében megállapította. Az ingatlanokat végrehajtási eljárás során 2023. június 7. napján kiürítették és a birtokába adták. A 2013. augusztus 15. és 2022. február 15. közötti időszakban felhalmozott 100.223.568 forint összegből 33.159.222 forint bérleti díjtartozás, 67.064.346 forint használati díj tartozásból ered. A 32. sorszámu beadványához F/34 alatt csatolta az utolsó havi számlákat, az F/25 szám alatt pedig mellékelte a folyószámla adatokat tartalmazó kimutatást.

[4] A követelés elévülését az rPtk. 327. § (1) és (2) bekezdései alapján az alperes tartozáselismerése, továbbá a fizetési felszólításai megszakították, ezért az elévülési idő újra kezdődött.

[5] Az alperes a felmondást követően semmilyen díjat nem fizetett. A felmondás időpontjáig bérleti díj jogcímén a felmondást követően használati díj címén követelte a keresetben foglalt összeg megfizetését.

[6] Hangsúlyozta, hogy a bérleti szerződés 12. pontja alapján többször sor került a bérleti díjak emelésére az aktuális KSH adatok figyelembevételével.

[7] Az alperes ellenkérelmében elsődlegesen a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 176. § (1) bekezdés c) és e) pontja alapján az eljárás megszüntetését indítványozta, mert a felperes elmulasztotta megjelölni a képviselőtestületének 11/2012. (III. 26.) önkormányzati rendelete 22. § (1) bekezdés c) pontja szerint a perindításhoz szükséges képviselői testületi döntést.

[8] Érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte, vitatta annak jogalapját és összecszerűségét.

[9] Állította, hogy a felperes által csatolt számlák, bizonylatok mögött nem állnak valós gazdasági események, az azokon feltüntetett adatok hamisak, valótlanok. A bizonylatokon olyan bankszámlaszámok kerültek megjelölésre, amelyek a kiállításakor megjelölt időpontokban nem léteztek. A bizonylatokon olyan név került megjelölésre, amely soha nem volt a felperes törvényes képviselőjének cégnyilvántartásba bejegyzett neve. Állította, hogy a bizonylatok utóbb, 2022-ben kerültek kiállításra. A bizonylatok használati és bérleti díjakról is szólnak. A 2021. december 7. napján kelt számla bérleti díj alapján került kiszámlázásra, holott a felperes állítása szerint a bérleti jogviszony 2016. augusztus 31. napjával megszűnt.

[10] Kifogásolta, hogy a követelt bérleti és használati díjak havi összege magasabb annál, mint amiben a szerződésben megállapodtak.

[11] Azzal is érvelt, hogy a követelés 2020. december 16. napján elévült az rPtk. 324. § (1) bekezdése alapján.

[12] Kifejtette, a felperes 2013. január 15. és 16. napja között esedékes 5.495.172 forint összegű tartozást úgy követel, hogy a bérleti szerződéseket a felek csak 2013. január 18. napján kötötték meg.

[13] Az elsőfokú bíróság a 2024. július 12. napján kelt ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 116.066.882 forint díjhátralékot, valamint 6.582.312 forint után 2013. november 15. napjától, 109.484.570 forint után 2018. december 1. napjától a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat 8 százalékponttal növelt mértékű késedelmi kamatát, valamint 4.267.200 forint perköltséget. Kötelezte az alperest, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követő 60. napig fizessen meg a Nemzeti Adó- és Vámhivatal ítéletben megjelölt illetékbevételei számlájára 1.500.000 forint eljárási illetéket.

[14] Az ítélete indokolásában az alperes permegszüntetésre irányuló kérelmét a Pp. 176. § (1) bekezdés c) és e) pontja alapján alaptalannak tartotta. Kifejtette, hogy a 11/2012. (III. 26.) önkormányzati rendelet 22. § (3) bekezdése értelmében a felperes tulajdonát képező, nem lakás céljára szolgáló helyiségek vonatkozásában megbízottként az cég2 jár el. Ez a társaság meghatalmazta a peres eljárás megindítására a felperes jogi képviselőjét, ezért a képviselőtestületi hozzájárulás csatolására nem volt szükség.

[15] Idézte az Ltv. 36. § (2) bekezdését, 37. §-t, 38. § (1) bekezdését. Megállapította, hogy a bérleti szerződések alapján az ingatlanok az alperes birtokába kerültek, ezért bérleti díj fizetési kötelezettsége keletkezett a felperessel szemben. Az alperes használatát tanúsítja, hogy a felek részletfizetési megállapodást kötöttek (F/4 számú beadvány), valamint 2023. június 7. napján kelt ügyszám1 számú ingatlan kiürítéséről jegyzőkönyv született a végrehajtási eljárásban (F/32 számú felperesi beadvány). Az ingatlanokat a bérleti szerződések megkötésétől kezdve azok kiürítéséig, 2023. június 7. napjáig az alperes használta.

[16] A keresetlevélhez csatolt bizonylatokon feltüntetett adatok szabályszerűtlensége, avagy helytállósága nem szünteti meg a felek közötti bérleti szerződést és nem változtat azon a tényen sem, hogy az alperes az ingatlanok birtokában volt azoknak a kiürítéséig. A bizonylatokban lévő adatok pontatlansága nem befolyásolja az alperes fizetési kötelezettségét, mivel a jelen peres eljárás tárgya annak a kérdésnek az eldöntése, hogy fennáll-e a felperes követelésének jogalapja és összege. Az alperes fizetési kötelezettségét az a tény alapozza meg, hogy a szerződést kötött az ingatlanok bérlése érdekében, azokat birtokba vette, azzal a feltétellel, hogy a használatért cserében bérleti díjat fizet. A fizetési kötelezettség alól az sem ad mentesítést, ha a felperes a bérleti díj, használati díj vagy a szerződésben használt helyiségbér fogalmát esetleg helytelenül tünteti fel a bizonylatokban. Az alperesnek ugyanis tisztában kellett lennie azzal, hogy mindaddig díjfizetési kötelezettség terheli, ameddig az ingatlanokat birtokában tartja. A keresetlevélhez csatolt felperesi felmondás felhívta az alperes figyelmét a 12/2012. (III. 26.) Önkormányzati rendelet 36. §-ára, azaz arra, hogy ha nem adja vissza az ingatlanokat, akkor használati díjfizetési kötelezettsége keletkezik.

[17] A felperes követelése az rPtk. 324. § (1) bekezdése alapján nem évült el. Az rPtk. 327. § (1) és (2) bekezdései alapján megállapította, hogy az elévülési idő többször megszakadt. A keresetlevélhez F/4 szám alatt csatolt részletfizetési megállapodás 2. pontjában az alperes elismerte a követelést, így az elévülés ideje 2014. május 7-én megszakadt. Ezt követően az ötéves elévülési idő újból kezdődött, de a keresetlevél F/5 alatt mellékelt fizetési felszólítás ismételtlen megszakította az elévülést. Az alperes 2016. július 22. napján vette át a fizetési felszólítást. Az elévülést megszakító cselekménynek minősül a keresetlevélhez F/6 alatt csatolt felmondás is, amelyet az alperes 2016. augusztus 4-én vett át. Ezt követően a felperes a keresetleveléhez F/9 alatt mellékelt fizetési felszólítást intézett az alpereshez, amelyet az alperesnek 2021. július 27-én kézbesítettek, így az elévülés ideje ismételtlen megszakadt. Megállapította, hogy a felperes 2022. február 28. napján olyan követelés érvényesítése érdekében nyújtotta be keresetlevelét, amely nem évült el.

[18] A bérleti szerződés 12. pontja lehetőséget adott a felperesnek arra, hogy egyoldalúan megemelje a KSH által előző évre megállapított hivatalos inflációs rátának megfelelően a helyiségbér összegét. A felperes részletesen bemutatta (28. sorszámú beadvány), hogy melyik években élt ezzel a lehetőséggel és csatolta a KSH inflációs adataira vonatkozó kimutatást. A több ízben végrehajtott emelés következtében a felperes a használati díjat 2023. április 1. napjától a két ingatlan vonatkozásában összesen 1.186.435 forintra emelte fel. A felperes a bérleti szerződés megszűnését követően – figyelemmel arra, hogy az alperes a bérleményt nem hagyta el – alkalmazhatta a KSH inflációs adatokra hivatkozással a használati díj megemelését, különösen annak figyelembevételével, hogy a felmondásban figyelmeztette az alperest az önkormányzati rendelet 36. §-ban meghatározott jogkövetkezményekre. Ennek a jogkövetkezménynek az értelmében a jogcím nélküli használati díj a jogcím nélküli használat kezdetétől számított harmadik hónaptól a megállapítható bérleti díj háromszorosa, a felperes azonban ennél a mértéknél lényegesen kedvezőbb számítási módszert alkalmazott.

[19] A felperes a keresetlevélhez F/10 alatt, a 28. sorszámú beadványhoz F/31, F/32 és F/35 szám alatt csatolt táblázatokkal havi lebontásban kimutatta mindkét ingatlanra vonatkozóan a követelés összegét, valamint az adott hónapra vonatkozó alperesi teljesítést. A

táblázatokból, különösen a pontosított keresetről készített F/35 szám alatti táblázat adataiból levonta azt a következtetést, hogy a bérleti szerződések szerint járó használati díjak és alperesi befizetések összevetését követően az alperes fennálló tartozása 116.066.882 forint. A táblázatok így az F/35 szám alatti táblázat helyességét illetően pedig az alperes vitatása nem volt arra alkalmas, hogy a táblázat adatainak helytállóságát megkérdőjelezze.

Az alperes által kifogásolt 2022 decemberében keletkezett 49.738.230 forintról szóló számla és a keresetben meghatározott összeg közötti ellentmondás tekintetében kiemelte, hogy az alperes elismerte használati díjat a felmondást követően nem fizetett a felperesnek (25. sorszámú jegyzőkönyv 8. oldal [10] bekezdés). A felmondás 2016. augusztus 2. napi megtétele és a bérlemény 2023. június 7-i kiürítése között eltelt 82 hónap. Ebben az időszakban a felperes által F/35 szám alatt csatolt táblázat szerint hozzávetőlegesen havi 1.000.000 forint használati díjfizetés terhelte az alperest, azaz nagyságrendileg 82.000.000 forint díjat kellett volna fizetnie a felperes részére. Az alperes már 2014. június 15. napjától egyáltalán nem teljesítette fizetési kötelezettségét, ezért nem reális annak a lehetősége, hogy a felperesnek a 2022 decemberében 49.738.230 forintról kiállított számlája tényleg az összes követelést tartalmazta.

A bérleti szerződések keletkezésének ideje 2013. január 18., azonban a bérleti szerződés 5. pontja szerint a bérleti szerződés a felek között 2012. augusztus 1. napján jött létre határozatlan időtartamra, amely alapján a felperesnek a becsatolt bérleti szerződések keletkezésének ideje előtt már keletkezhett bérleti díj iránti követelése az alperessel szemben. A szerződések elnevezésében pedig a felek utaltak arra, hogy a közöttük lévő kötelelem korábban létrejött, mint 2013. január 18.

Mindezek alapján a kereset jogalapját és összegszerűségét bizonyítottnak találta, és ennek megfelelően marasztalta az alperest. A késedelmi kamat fizetésre vonatkozó rendelkezését az rPtk. 301/A. § (2) bekezdésében foglaltakra alapította.

Mellőzte név1 és név2 tanúk meghallgatása iránti felperesi bizonyítási indítvány teljesítését, mert a rendelkezésre álló iratok alapján aggálymentesen megállapíthatónak tartotta a követelés fennállását. Ugyancsak mellőzte az alperes részéről név3 cégvezető, valamint név4 és név5 tanúk meghallgatását, mert az alperes a tanúk meghallgatását a viszontkeresetben foglaltak bizonyítása céljából kérte.

A Pp. 83. § (1) bekezdése alapján rendelkezett a perköltség viseléséről, a felperes jogi képviselőjének ügyvédi munkadíját a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet (a továbbiakban: IM rendelet) 3. § (2) bekezdés alapján állapította meg. A felperes teljes személyes illetékmentessége joga folytán az állam által előlegezett 1.500.000 forint eljárási illeték viselésére a pervesztes alperest kötelezte.

[20] A felperes az elsőfokú ítélettel szemben előterjesztett elsődleges fellebbezésében annak megváltoztatását és a kereset elutasítását, másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára történő utasítását kérte.

[21] Fellebbezése indokolásában arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság nem folytatott le bizonyítást a kereseti kérelem összecszerúsége körében, nem vizsgálta, hogy az általa teljes egészében, jogalapjában és összecszerúságában vitatott kereseti kérelem számadatai megfelelőek-e. A felperes által csatolt táblázatok szerinti díjakból nem állapítható meg a követelt összeg jogcíme, az, hogy bérleti díj vagy használati díj. A használati díjak után áfa nem számolható fel. A táblázatokból az sem megállapítható, hogy a felperes bruttó vagy nettó, illetve áfás vagy áfa nélküli összegeket követel-e. A követelt összegek megalapozottságáról csak könyvvizsgáló vagy igazságügyi szakértő szakvéleménye alapján lehetett volna aggálytalan döntést hozni.

[22] Hangsúlyozta, hogy a bérleti szerződéseket azért kötötte, mert az volt az ígéret és a cél, hogy az ingatlanokat utóbb megvásárolhatja, ezért az ingatlanokba megközelítőleg 155.000.000 forint összegű beruházást hajtott végre. A felperes a bérleti szerződések felmondásáról csak a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság döntése mellett rendelkezhetett volna.

[23] A bérleti szerződés 10. pontjában foglaltak alapján 3 havi kauciót fizetett a felperesnek, amelyet a bérleti díjakban a felperes nem számolt el. Indítványa ellenére az elsőfokú bíróság nem hívta fel a felperest arra, hogy az eredeti számla példányokat becsatolja. Az elsőfokú bíróság az általa 2.693.697 forint összegben megfizetett óvadék elszámolását mellőzve kötelezte a kereseti kérelem szerinti összeg megfizetésére. A kereset összecszerúsége kizárólag egy új, szabályszerűen lefolytatott bizonyítási eljárás keretében tisztázható.

[24] A másodfokú eljárásban előadta, hogy a felek a szerződésükben a bérleti díjfizetési kötelezettség keletkezését és esedékességét a számla megküldéséhez kötötték. A felperes az áfás bérleti díjról számlákat nem állított ki és nem küldött részére. A később csatolt számlák valótlanok, a követelés felperes mérlegében soha nem szerepelt. Az elsőfokú bíróság téves jogértelmezése folytán nem tulajdonított annak jelentőséget, hogy az rPtk. 205. § (1) bekezdése szerint a perbeli szerződések a felek egybehangzó akaratnyilatkozatával jöttek létre és nem vizsgálta, annak tartalmát. Hangsúlyozta, hogy a szerződés 11. pontja szerint a díjak csak számla ellenében váltak esedékessé. A szerződések 30. és 31. pontjában kifejezetten megállapodtak a felek az iratok közlésének módjában, amelynek értelmében vagy kézbesítővel vagy postai úton kellett közölni a nyilatkozatokat. A felperes nem bizonyította, hogy a fizetési kötelezettségéről a számlákat kibocsátotta és azt vele közölte, ezért a rá háruló bizonyítási kötelezettségének nem tett eleget. A felperes köteles lett volna a perbeli ingatlanokban végzett nagy értékű kulturális célú beruházásának a bérleti díjkövetelésével szembeni beszámítására a 12/2012. (III. 26.) önkormányzati rendelet 63. § (2)-(3) és (5) bekezdései alapján.

[25] A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és az alperes perköltségben való marasztalását kérte.

Előadta, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítási kötelezettségről az anyagi pervezetés körében megfelelően tájékoztatta a feleket, az általa előterjesztett okirati bizonyítékokat és érvelést az

alperes nem tudta kétségesse tenné. Az elsőfokú bíróság a bizonyítékokat a Pp. 263. §, a 266. § és a 268. §, valamint a 278-279. § és a 320. §-ok szerint okszerűen értékelte. Az alperes viszontkereseti kérelme vonatkozásában a peres eljárás jogerősen megszüntetésre került, az óvadékkal kapcsolatos érvelése elkésett és irreleváns, mert az alperes az ellenkérelmében nem hivatkozott erre a körülményre.

[26] Az elsőfokú ítéletnek fellebbezés hiányában nem volt a Pp. 258. § (5) bekezdése szerint jogerőre emelkedett rendelkezése, ezért azt az ítéltábla a Pp. 370. § (1) bekezdése alapján a fellebbezésben és a fellebbezési ellenkérelemben foglaltak szerint bírálta felül.

[27] A fellebbezés részben alapos.

[28] Az ítéltábla az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást a következőkkel egészíti ki.

[29] Az ingatlan² vonatkozásában kötött bérleti szerződés 10. pontja szerint a bérlő a szerződés aláírásával egyidejűleg nem fizet a bérbeadónak bérleti jog ellenértéket. Bérlő jelen szerződés megkötésével egyidejűleg köteles 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot megfizetni az cég¹ bank¹-nél vezetett bankszámlaszám² számú számlájára. Az óvadék a bérlő szerződéséből, illetve a mögöttes szabályokból bérlőre háruló kötelezettségek nem teljesítése esetén azok fedezeteként használható fel, amennyiben a bérlő az arra való felszólítást követő 15 napon belüli kötelezettségének igazolt módon nem tett eleget. Az óvadékot, illetve annak fennmaradt részét a bérleti jogviszony megszűnését követő 30 napon belül köteles bérbeadó – vagyonkezelő útján – visszafizetni a bérlő részére, amennyiben az fentiek szerint felhasználásra nem került.

[30] A bérleti szerződések 25. pontja alapján a bérleti szerződés bármely okból történő megszűnésekor, illetve megszüntetésekor a bérlő köteles a bérleményt kiüríteni és elhagyni, továbbá a bérleményt, a hozzátartozó berendezéseket, valamint az átadás-átvételi leltárban szereplő berendezési és felszerelési tárgyakat – a felek eltérő megállapodása hiányában – rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó részére – külön felszólítás nélkül – átadni.

A bérleti szerződések 27. pontja értelmében a bérleti szerződés megszűnésekor a szerződő felek kötelesek egymással mindenre kiterjedően elszámolni. A bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleményben végzett felújítási, átalakítási munkálatok, illetve a jelen szerződésben és a vonatkozó jogszabályokban meghatározott, a bérlőt terhelő munkálatok értékét bérbeadó nem téríti meg részére, a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnésekor, illetve megszüntetésekor.

A bérleti szerződések 30. pont első bekezdés első mondata értelmében az értesítéseket a felek a jelen szerződésben rögzített székhelyére, illetve a kézbesítési címére lehet érvényesen kézbesíteni kézbesítővel és postán. A második bekezdés szerint a felek megállapodtak abban, hogy a postai úton megküldött küldeményt a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadta. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (az nem kereste, elköltözött, ismeretlen helyre költözött vagy más hasonló jelzéssel érkezett vissza), az iratot a postai kézbesítés megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.

A bérleti szerződések 31. pontja értelmében a bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben az rPtk., az Ltv. rendelkezései, valamint a felperesi önkormányzat képviselőtestületének vonatkozó, mindenkor hatályos rendeletének szabályai megfelelően irányadóak.

[31] A Kúria mint felülvizsgálati bíróság a 2022. október 26. napján kelt ügyszám2 számú ítéletével a Fővárosi Törvényszék ügyszám3 számú jogerős ítéletet hatályában fenntartotta (a továbbiakban: Kúriai ítélet).

[32] Az így kiegészített tényállás alapján az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére nem volt ok, mert az elsőfokú eljárás során olyan lényeges eljárási szabálysértés nem valósult meg, amely az ügy érdemi eldöntésére kihatott, és amely orvoslására a másodfokú eljárásban nem volt lehetőség, továbbá az ügy érdemében a rendelkezésre álló adatok alapján a másodfokú bíróság a döntését meghozhatta.

[33] A Pp. 370. § (1) bekezdés szerint a másodfokú bíróság felülbírálati jogkörét az erre irányuló fellebbezési kérelemre, annak korlátai között gyakorolja. Ilyen korlátnak minősül többek között a felülbírálati jogkör alapjául szolgáló indokok kifejtése és a jelen eljárást nem érintő kivétellel a fellebbező fél által megjelölt anyagi és eljárási jogszabálysértés [Pp. 371. § (1) bekezdés d) pont]. Erre tekintettel a fellebbezésben előadott anyagi vagy eljárásjogi jogszabálysértés, vagy az ezekkel összefüggő indokok tartalmi kifejtése meghatározza a másodfokú bíróság felülbírálati jogkörének kereteit és ezáltal döntésének korlátait is.

[34] Az alperes az ellenkérelmében nem tette vitássá a felperesnek azokat a tényállításait, hogy a keresetben megjelölt időszakban a perbeli ingatlanok a birtokában voltak, de bérleti és használati díjat nem fizetett a felperesnek. Az elsőfokú ítélet indokolásának ezt megállapító részeit sem támadta a fellebbezésével. A fellebbezésében továbbra is azzal érvelt, hogy a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt bérleti szerződések 2013. január 18-i megkötését megelőző 2013. január 15-16. közötti időszakra bérleti díj fizetésére nem volt köteles, a felperes felmondása nem volt jogszerű, a keresettel érvényesített bérleti és használati díj magasabb a szerződésben kikötötnél, a felperes követelése nem vált esedékessé felperes által kiállított és a részére a szerződés szerint

kézbcsített valós adatokat tartalmazó számlák hiányában, de ha esedékessé vált, abban az esetben elévült.

[35] A jogvita kereteit alapul véve a felperes volt a Pp. 265. § (1) bekezdése szerint köteles bizonyítani, hogy bérleti és használati díj követelése keletkezett az alperessel szemben a megjelölt összegben, hogy a követelése esedékessé vált, de a követelése elévülése megszakadt, így bírósági úton érvényesíthető.

[36] A Pp. 279. § (1) bekezdése szerint a bíróság a perben jelentős tényeket, a felek tényállításainak és a perben tanúsított magatartásának, valamint a per tárgyalása során megismert bizonyítékoknak és egyéb peradatoknak az egybevetése, egyenként és összességében történő értékelése alapján a meggyőződése szerint állapítja meg. A bíróság által meghatározott tényállás akkor felel meg az eljárásjogi szabályoknak, ha az összhangban áll a periratokkal, okszerű és helyes következtetéseken nyugszik.

[37] A Kúria mint felülvizsgálati bíróság ügyszám2 számú ítéletéhez fűződő anyagi jogerő kizárta, hogy az alperes a jelen perben vitássá tegye, hogy a felperes jogszerű felmondása a bérleti szerződéseket 2016. augusztus 31-én megszüntette, mert az alperes a felszólítás szerinti határidőben a bérleti díj hátralékot nem fizette meg.

[38] A szerződések szerint az alperes az ingatlanokat 2012. augusztus 1-től birtokba vette és használta. Az elsőfokú bíróság (ítélet [69] pont) helyesen állapította meg, hogy a használatot igazolta a felek közötti részletfizetési megállapodás, továbbá az ingatlanok kiürítéséről szóló 2023. június 7-én kelt ügyszám1 számú jegyzőkönyv. Az elsőfokú bíróság a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt bérleti szerződések 5. pontja alapján azt is helyesen állapította meg, hogy annak megkötését megelőzően a felek között már létrejött a kötelelem, amely alapján az alperes a bérleti díjak megfizetésére köteleessé vált.

A felperes a szerződések megszűnéséig, 2016. augusztus 31-ig bérleti díjat, azt követően az ingatlanok kiürítéséig, 2023. június 7-ig használati díjat követelhetett az alperestől.

[39] A felperes által csatolt szerződések 5. pontja a bérleti jogviszony létrejöttének időpontját, a díjak összegét, a 12. pontja a felperes díjemelési jogosultságát, a KSH által közzétett hivatalos inflációs ráta annak összegét bizonyította. Az alperes a szerződések megszűnését követő jogcím nélküli használatért használati díj fizetésére vált köteleessé a 12/2012. (III. 26.) önkormányzati rendelet 36. §-a szerint, amelynek összege a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 3. hónaptól a szerződés szerint megállapítható bérleti díj háromszorosa volt.

[40] Az elsőfokú bíróság helyesen tartotta szem előtt, hogy a felperes az F/35 szám alatti összefoglaló táblázattal havi bontásban kimutatta mindkét ingatlan esetében a szerződés szerint követelhető bérleti és használati díj összegét, de a Pp. 2. § (2) bekezdésben meghatározott rendelkezési elv alapján a táblázatban foglalt adatok helyességét csak az alperesi vitatás mentén lehetett vizsgálni, azon nem terjeszkedhetett túl. Az alperesi vitatás pedig nem volt alkalmas arra, hogy a táblázat adatainak helytállóságát megkérdőjelezze. Az elsőfokú bíróság helyesen értékelte azt is, hogy az alperes saját előadása szerint a fizetési felszólításoknak azért nem tett eleget, mert – a viszontkereseti kérelmében foglaltak szerint – az általa eszközölt beruházásokra tekintettel vitatta, hogy a felperesnek tartozik. Az elsőfokú bíróság a viszontkereseti kérelem tekintetében az eljárást a 41. sorszámú végzésében megszüntette, amely végzését a Fővárosi Ítéltábla a 2024. április 3. napján kelt ügyszám4 számú végzésével helybenhagyta.

[41] Azt azonban a felperes nem is állította és nem bizonyította, hogy az alperes által megfizetett óvadékot az rPtk. 271. § (3) bekezdése és az ingatlan2 bérleti szerződés 10. pontja alapján a bérleti jogviszony megszűnését követő 30 napon belül – a vagyonkezelő útján – visszafizette a bérelő részére, amiből a csatolt szerződés tartalma szerint az következett, hogy az óvadék 2.693.697 forint összegét a szerződés szerint a követelése kielégítésére felhasználta.

[42] Ezért a másodfokú bíróság a Pp. 369. § (3) bekezdés a) pontja szerinti felülbírálati jogkörében eljárva azt állapította meg, hogy a felperes a keresettel érvényesített bérleti és használati díj követeléséből mindösszesen 113.373.185 forint bérleti és használati díj követelés fennállását bizonyította.

[43] Az rPtk. 298. §-a szerint a kötelezett késedelembe esik, a) ha a szerződésben vagy jogszabályban meghatározott vagy a szolgáltatás rendeltetéséből kétségtelenül megállapítható teljesítési idő eredménytelenül eltelt, b) más esetekben, ha kötelezettségét a jogosult felszólítására nem teljesíti.

[44] Az alperes fellebbezése annyiban szintén alapos, hogy a perbeli szerződések felek által az rPtk. 200. § (1) bekezdése szerint meghatározott tartalma (azok 11. pontja) szerint a díjfizetési kötelezettség a felperes által kiállított számla ellenében vált esedékessé, mert a felek megállapodása szerint a fizetésre kötelezett alperesnek a fizetés teljesítéséhez szüksége volt olyan okiratra, amelynek alapján az általa fizetendő ellenérték összegszerűségét megállapíthatja.

[45] Az rPtk. 302. § b) pontja szerint a jogosult késedelembe esik, ha elmulasztja azokat az intézkedéseket vagy nyilatkozatokat, amelyek szükségesek ahhoz, hogy a kötelezett megfelelően teljesíteni tudjon. Az rPtk. 303. § (3) bekezdés alapján a jogosult késedelme a kötelezett egyidejű késedelmét kizárja.

[46] A felek szerződéseinek tartalma szerint a számlázási kötelezettség elmulasztása vagy késedelmes teljesítése jogosult késedelemként a kötelezett – késedelmi kamatfizetési kötelezettséget előidéző – egyidejű fizetési késedelmét kizárja. A számla kiállításának hiánya azonban a pénzkövetelés jogának megszűnésével nem járhatott.

[47] Az alperes azonban megalapozottan hivatkozott a fellebbezésében arra, hogy a per tárgyalása után nem volt bizonyított és ezért való tényként nem volt megállapítható, hogy a felperes a keresetben megjelölt időszakban a díjköveteléséről kiállított számlákat vele a szerződésekben meghatározott módon havi rendszerességgel közölte volna.

[48] A felperes azonban a csatolt okiratokkal bizonyította, hogy 2016. július 8-án 45.279.180 forint megfizetésére szólította fel az alperest. A felszólítást az alperes 2016. július 22-én átvette. E felszólítással a fizetési határidő tekintetében a felperes a követelését esedékessé tette azzal, hogy a követelés 2016. július 30-án lejárt (Kúriai ítélet [62] pont), ezért az alperes késedelme 2016. július 31-től megvalósult.

A felperes a 100.223.568 forint tőke és kamatai iránti keresetet 2022. február 28-án terjesztette elő, az alperes részére a keresetlevél 2022. április 1-jén kézbesítésre került, azaz a kereset alperessel történő közlésével a felperes a kereset szerinti további 54.944.388 forint követelését esedékessé tette. Azonban ez a követelése a 2.693.697 forint óvadékból való kielégítéssel korábban 52.250.691 forintra csökkent.

A per során a felperes 2023. május 2-án a 32. sorszámú beadványában a követelését 116.066.882 forint díjhátralék összegre 15.843.314 forinttal felemelte, annak alperessel történő közlésével a felemelt követelésrészt is esedékessé tette. Az alperes a felemelt keresetre vonatkozó felperesi beadványt 2023. június 22. napján átvette.

[49] Az rPtk. 301. §-a, továbbá 301/A. §-a szerint a kamatfizetési kötelezettség az esedékesség időpontjától kezdődik. A másodfokú bíróság a kamatfizetés kezdőidőpontját a kereseti kérelem teremtette korlátokra is figyelemmel állapította meg, ezért az alperest 6.582.312 forint után 2016. július 31. napjától, 38.696.868 (45.279.180-6.582.302) forint után 2018. december 1. napjától, 52.250.691 forint után 2022. április 1. napjától, 15.843.314 forint után 2023. június 22. napjától kötelezte a késedelmi kamatok megfizetésére.

[50] Az elsőfokú bíróság helytállóan fejtette ki, hogy az elévülés megszakításának bizonyítására figyelemmel az alperes elévülési kifogása nem volt alkalmas a felperes igényérvényesítésének a kizárására. A másodfokú bíróság ebben a körben visszaüt az elsőfokú ítélet helyes indoklására.

[51] A kifejtettekre figyelemmel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdésében foglaltak alapján részben – a tőkeösszeg 2.693.697 forinttal történő leszállításával és a késedelmi kamat kezdő időpontjának későbbi dátum szerinti megállapításával, ezt meghaladóan a kereset elutasításával – megváltoztatta. A felperes továbbra is túlnyomó részben pernyertes maradt, ezért az ítéltábla az elsőfokú perköltség és a kereseti illeték megfizetésére az alperest kötelező rendelkezéseket helybenhagyta.

[52] Az alperes fellebbezése túlnyomó részben eredménytelen volt, ezért az ítéltábla a Pp. 82. §-a és 83. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felperes ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltségének megfizetésére, amelynek összegét az IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdései, valamint a 4/A. § szerint a jogi képviselő ténylegesen kifejtett tevékenységével arányban állóan 1.270.000 forint áfával növelt összegben állapította meg.

[53] Az alperes részleges költségfeljegyzési joga folytán feljegyzett 2.500.000 forint fellebbezési illeték megfizetésére a másodfokú bíróság a Pp. 102. § (1) bekezdése szerint a túlnyomó részben pervesztés alperest kötelezte.

Tájékoztatja az alperest, hogy a fellebbezési illeték az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 78. § (4) bekezdése szerint a jogerős másodfokú ítéletet követő 60. napon válik esedékessé. Az illeték megfizetése során közleményként fel kell tüntetni az illetékfizetési kötelezettséget tartalmazó jogerős bírósági határozatot hozó bíróság megnevezését, a bírósági ügyszámot, valamint a fizetésre kötelezett adóazonosító számát.

Az illeték megfizetésének módjáról szóló felhívás a polgári- és közigazgatási bírósági eljárás során meg nem fizetett illeték és állam által előlegezett költség megfizetéséről szóló 30/2017. (XII. 27.) IM rendelet 3. § (2) bekezdésén alapul.

Budapest, 2025. május 7.

Dr. Pusztai Anita s.k.

a tanács elnöke

Dr. Ócsai Beatrix Márta s.k.

Dr. Bleier Judit s.k.

előadó bíró

bíró