



Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma: 16.Gf.40.047/2025/8-II.

A felperes:

felperes

(cím2.)

A felperes képviselője:

Simon és Mester Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Simon Gábor ügyvéd)

(cím1)

Az alperes:

alperes

(cím2.)

Az alperes képviselője:

Czibor Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Czibor Zsolt ügyvéd)

(cím3)

A per tárgya: ingatlan kiürítése, bérleti- és használati díj megfizetése

Az elsőfokú bíróság: Fővárosi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 12.G.42.335/2022/70.

A fellebbezést benyújtó fél: felperes

Ítélet

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja és kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 (tizenöt) napon belül 400 (négy száz) eurót és annak 2022. szeptember 1. napjától a kifizetés napjáig járó, az Európai Központi Bank által meghatározott alapkamat 8 (nyolc) százalékponttal növelt mértékű késedelmi kamatát.

Ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 (tizenöt) napon belül 762.000 (hétszázhatvankétezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

[1] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperes mint bérbeadó és az alperes mint bérlő 2019. november 25. napján bérleti szerződést kötött a felperes résztulajdonában álló cím2. szám alatti ingatlanon létesített 4.100 m² alapterületű telekrész, 516 m² alapterületű csarnok és raktár, 380 m² összterületű iroda a kétszintes épület emeletén, továbbá két önálló, egy 56 m² alapterületű fából készült irodaépület, valamint egy 60 m²-es, részben konténerből épült iroda-, és szaniter építmény, továbbá a kétszintes épület földszintjén található külön bejáratú mellékhelyiségre (a továbbiakban: bérlemény) 2020. február 1. napjától kezdődő határozatlan időtartamra. A bérleti szerződés értelmében a bérleti díj összege 4.000 euró/hó, míg a 8. pont szerint az alperes 8.000 euró összegű óvadék nyújtására volt köteles.

[2] A bérleti szerződés 1.3 pontja alapján a bérbeadó szavatol azért, hogy a bérlemény a bérlet egész időtartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas, és egyébként megfelel a szerződés előírásainak. A bérleti szerződés 4.3 pontja alapján a bérlő a 7.3 pontban felsorolt felújítások elvégzése fejében ellentételezésként 6 havi bérleti díj jóváírásra jogosult a bérleti szerződés 1-2. (2020. év február és március hónapra), 13-14. (2021. év február és március hónapokra), és 25-26. (2022. év február és március hónapok) hónapjaiban, amennyiben a szerződés fennáll. A bérbeadó kötelezte magát, hogy a szerződést ez alatt az idő alatt rendes felmondással nem szünteti meg. A bérleti szerződés 4.4 pontja alapján a bérlő követeléseit a bérbeadó követeléseivel szemben nem számíthatja be, vele szemben visszatartási jogot nem érvényesíthet. A bérleti szerződés 4.5.1 pontja alapján a felek akként határoztak, hogy két hónap bérleti díj összegének megfelelő összegben kezizálogjogot alapítanak a bérbeadó mint zálogjogosult részére. A bérleti szerződés 7.2 pontja szerint „a bérbeadó vállalja, hogy az átadás napjáig a meglévő klímaberendezéseket kipróbálja, üzemképes állapotba hozza; kerítést épít - személybejárásra alkalmas kapuval - a faház és a meglévő kerítés között; az utcai kétszárnyú kaput lefesti; a törött és repedt ablaküvegeket kicseréli; a parkoló céljára szolgáló fedett építményt kijavítja, megerősíti”.

[3] A bérleti szerződés 11.1. pontja alapján a felek bármelyike jogosult a szerződést rendes felmondással 60 napos felmondási idővel megszüntetni. A bérleti szerződés 11.2. pontja alapján a bérbeadó jogosult a bérleti jogviszonyt a Ptk. rendelkezéseinek megfelelően rendkívüli felmondással megszüntetni. Rendkívüli felmondásra okot adó ok, illetve lényeges kötelezettség megsértésének minősül különösen: a) a bérlő a szerződésben meghatározott fizetési kötelezettségét írásbeli felszólítás és a felszólításban kitűzött öt napos határidő eredménytelen elteltét követően nem teljesíti, (...). A bérbeadó a szerződést a 11.2. a) pontja esetében a mulasztott póthatárnapot követő öt napon belül (...) a hónap utolsó napjára mondhatja fel. A bérleti szerződés 11.4. pontja alapján a rendkívüli felmondás esetén a bérlő köteles a bérlemény területét legkésőbb a megszűnés napján a 10.2 pontjának megfelelően a bérbeadó birtokába bocsátani. Amennyiben a bérlő a bérleményt a fenti határnapig nem üríti ki, nem állítja vissza az eredeti állapotot, és adja a bérbeadó birtokába, a jogcím nélküli használat idejére a bérleti díj kétszeresének megfelelő használati díj fizetésére köteles. A bérleti szerződés 13.2. pontja alapján jelen szerződés megváltoztatása és kiegészítése csak írásban érvényes, ugyanez vonatkozik a jelen alaki követelményektől való eltérésre is.

[4] A felperes a vállalása ellenére nem végeztette el az előtető javítását. Mivel a felperes lemondott a kijavításról, ezért az alperes is lemondott róla. Az alperes 2020. szeptember 7-én kelt levelében a bérleti szerződés 7.2.e) pontjában jelzett parkoló céljára szolgáló fedett építmény megerősítése, kijavítása helyett azzal megegyező minőségű és magasságú, akadálymentes szilárd burkolat lehelyezését kérte. A felperes a 2020. szeptember 18. napján kelt levelében jelezte, hogy mivel a felperes által a parkolás céljára szolgáló fedett építmény kijavítására bekért szakvélemény és árajánlat alapján nyilvánvalóvá vált, hogy az építmény veszélyes, így az alperessel egyetértésben, 370.000 forint + áfa költséget vállalva elbonttatta az építményt. Az akadálymentes szilárd burkolat elkészítésére irányuló kötelezettségvállalását csak a bérleti szerződés megfelelő módosítása mellett látta kivitelezhetőnek. A felperes jelezte továbbá, hogy a bérleti szerződés módosítás aláírásával egyidejűleg, annak feltételül kéri, hogy a bérlő a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségei tekintetében tegyen közokiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot. Az alperes a 2021. január 4. napján kelt levelében akként nyilatkozott, hogy várja a szerződéstervezetet, és vállalja a kiköltözési nyilatkozat megtételét is, ennek ellenére nem küldte vissza az aláírt bérleti szerződés módosítás példányait, és a közokiratba foglalt kiköltözési nyilatkozatot sem tette meg.

[5] Az alperes a 2021. november 16-án kelt levelében sérelmezte, hogy a felperes a betonozási munkálatokat a vállalása ellenére nem kezdte meg, így az ingatlan nem éri el azt a használhatósági szintet, amelyet a munkálatok elvégzését követően mutatott volna. Hiba teljesítésre hivatkozással arról tájékoztatta a felperest, hogy mivel a hiba álláspontja szerint 21 hónapja áll fenn, ezért a havonta fizetendő bérleti díjból havonta 200 euró levonást eszközöl mindaddig, amíg a felperes a szerződésben vállalt kötelezettségének eleget nem tesz. A felperes 2022. év májusában elvégeztette a betonozást a telepen és az előtető helyén saját költségén lebetonoztatta a területet.

[6] A fenti eseményeket követően az alperes a 2022. augusztus 22. napján kelt levelében jelezte, hogy 2022. július 18-a óta nincs a bérleményben áramellátás, és ráz a fal. Mivel az áram nélkül maradt irodarészekben nem lehetett egy ideig (2 hónapig) munkát végezni, ezért az alperes a hiba kijavításáig a bérleti díj 50%-át kitevő arányos árleszállítás jogával élt, és villanyszerelőket bízott meg a hiba okának felderítésére és kijavítására. Az alperes az áramellátási hiba feltárásáért és a kijavításáért összesen 863.600 forintot fizetett ki.

[7] A felperes által F/32 alatt csatolt analitika figyelembevételével az alperes 2020. évben 10 [helyesen: 9] hónapra megfizetett 40.000 eurót [helyesen: 36.000 eurót], 2021. évben megfizetett 35.400 eurót [helyesen: 35.600 eurót], 2022. évben szeptember hónapig megfizetett 22.200 eurót [helyesen: 23.200 eurót], illetve 2022. szeptemberben további 2.800 eurót. Azóta folyamatosan fizeti a havi 4.000 euró bérleti díjat.

[8] A felperes a 2022. szeptember 1-én kelt levelével felszólította az alperest az 5.200 euró összegű bérleti díj hátralék rendezésére, és egyben felhívta a figyelmét arra, hogy a bérbeadó a bérleti szerződés 11.2 a) és 11.3. pontja értelmében jogosult rendkívüli felmondással megszüntetni a bérleti jogviszonyt, amennyiben a bérlő a fizetési kötelezettségét írásbeli felszólítás, és a felszólításban tűzött 5 napos póthatáridő ellenére sem teljesíti. Az alperes részére a felszólítás 2022. szeptember 6-án szabályszerűen kézbesítésre került. A felperes által biztosított póthatáridő eredménytelenül eltelt. A póthatáridő elteltét követően a felperes 2022. szeptember 14-én azonnali hatályú felmondást közölt a hónap utolsó napjára, azaz 2022. szeptember 30-ra. A felmondásban felszólította az alperest, hogy adja a birtokába a bérleményt 2022. szeptember 30. napjáig. A felmondás az alperes részére 2022. szeptember 16-án szabályszerűen kézbesítésre került, az alperes azonban a bérleményt a mai napig birtokában tartja.

[9] A perben kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleménye szerint a villamos hálózaton jelentkező hibát szigetelési hiányosság okozta, a hiba az alperes tevékenységével nem állt összefüggésben.

[10] A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze arra az alperest, hogy adja a birtokába a perbeli bérleményt. Kérte az alperes kötelezését a 2022. szeptember hónapra járó bérleti díj-különbözet jogcímén 1.200 euró és annak 2022. szeptember 1. napjától a kifizetésig terjedő időre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:155. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamata, használati díj-különbözet jogcímén 12.000 euró és abból 4.000 euró után 2022. október 2. napjától, míg 8.000 euró után 2022. november 2. napjától a kifizetésig terjedő időre a Ptk. 6:155. § (1) bekezdés szerinti késedelmi kamata megfizetésére.

[11] Kérte az alperes kötelezését 2022. december 1. napjától a bérlemény birtokbaadásáig terjedő időre a jövőre nézve esedékes használati díj jogcímén havi 8000 euró összegű használati díj, és annak 2022. december 1-től a kiköltözés napjáig terjedő időszakra

középarányosan, a kifizetésig terjedő időre a Ptk. 6:155. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamata megfizetésére, valamint a perköltségben való marasztalását is. Érvényesíteni kívánt jogként hivatkozott a Ptk. 6:331. §-ára, 6:336. §-ára, 6:341. §-ára, 6:45. §-ára, 6:47. §-ára és 6:48. §-ára, a 6:155. §-ára, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 172. §-ára, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lakástv.) 36. § és 37. §-ára.

[12] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását és a felperes perköltségben való marasztalását kérte. Vitatta, hogy késedelme állna fenn arra hivatkozással, hogy a felperes hibásan és késedelmesen teljesített, amely kizárja az alperes egyidejű késedelmét. Vitatta továbbá a felmondás jogalapját és jogszerűségét, amelyek hiányában a felperes nem jogosult használati díjra. Előadta, hogy az alperes a hibás teljesítésre tekintettel eszközölt havi 200 euró leszállítást a bérleti díjból és a szilárd burkolat elkészítését követően a teljes bérleti díjat megfizette a felperes részére. Hivatkozott arra, hogy 2022. július 18-án a bérlemény iroda részének nagyobbik felében az áramellátás teljesen megszűnt, a hibát a felperes nem javította ki.

[13] Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította és kötelezte a perköltség viselésére.

[14] Indokolásában megállapította, hogy a felek nem vitatottan nem lakás céljára (gazdasági célra) szolgáló helyiség bérleti szerződést kötöttek 2019. november 25. napján, amelyre a Lakástv. és a Ptk. szabályait kell alkalmazni.

[15] A peres felek között a felperes felmondásának jogszerűsége volt vitatott, ezért a perben az elsőfokú bíróság azt vizsgálta, hogy a felmondás időpontjában az alperesnek volt-e tartozása, az alperes által fizetett bérleti díj arányos volt-e, illetve a felperes felmondása megfelelt-e a felek által kötött bérleti szerződésben foglaltaknak.

[16] Megállapította, hogy a felperes a bérlemény birtokba adásáig nem teljesítette a bérleti szerződésben vállalt azon kötelezettségét, hogy a parkoló céljára szolgáló fedett építményt kijavítja, megerősíti. Erre figyelemmel az alperes havi 200 euró levonást eszközölt visszamenőleg, illetve amíg a felperes a szerződésben vállalt kötelezettségének eleget nem tesz. Az elsőfokú bíróság a Ptk. 6:332. §-ára, 6:336. § (2) bekezdésére és a 6:159. § (2) bekezdés b) pontja utalva a kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő aggálytalan szakvéleménye alapján megállapította, hogy a havi 200 euró levonás az ingatlan használhatóságára és az ingatlan bérleti díjára tekintettel arányosnak tekinthető. Az előtető helyett – a bérleti szerződés írásban elmaradt módosítása ellenére – a felperes az alperes kérésére szilárd útburkolatot csináltatott 2022. év májusában, így az alperes ezen időpontig a bérlemény használata után fizetendő bérleti díj arányos részét kellett, hogy megfizesse a felperes részére.

[17] A bérleti szerződés felperes által hivatkozott 4.4 pontja akként rendelkezik, hogy a bérlő a bérbeadó követeléseivel szemben a követelését nem számíthatja be, visszatartási jogot nem érvényesíthet. Az elsőfokú bíróság rámutatott, hogy az alperes nem beszámította a követelését és nem visszatartotta a bérleti díjat, hanem arányosan kevesebb bérleti díjat fizetett meg a felperesnek, amelyre a Ptk. 6:159. § (2) bekezdés b) pontja alapján jogosult volt a felperes késedelmére tekintettel.

[18] Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a bérleményben 2022. júliusában fellépő elektromos meghibásodás miatt az alperes 2 hónapig csak korlátozottan tudta használni az ingatlant. A meghibásodás a felperesnek felrhatóan következett be, ezért az alperes megalapozottan fizetett 1.200 euróval kevesebb, azaz 2.800 euró bérleti díjat 2022. év augusztus hónapra.

[19] Az alperesnek a 2020. év február és március, 2021. február és március, valamint 2022. év február és március hónapokra – az általa a bérleményben végzett – szerződésben vállalt felújításokra tekintettel nem kellett bérleti díjat fizetni. Mindezek figyelembevételével – a felperes által F/32 alatt csatolt analitikát alapul véve – az alperesnek 2020. évben 9 hónapra (havi 4.000 euró bérlet díj alapján) 36.000 euró bérleti díjat kellett megfizetni, amely kötelezettségének az alperes eleget tett. 2020. évben az alperes nem élt a havi 200 euró levonással. 2021. évben 10 hónapra 40.000 eurót kellett az alperesnek megfizetni, az alperes azonban 35.600 eurót fizetett meg. Ezen összesen 19 hónapra számított havi 200 euró levonás (19 hó x 200 euró) figyelembevételével 3.800 eurót nem kellett megfizetnie, így 600 euró tartozása maradt. 2022. évben a felmondásig (szeptember hónap) 7 x 4.000 euró bérleti díjat kellett megfizetni (28.000 euró), amelyből az alperes 4 hónapra havi 3.800 eurót (összesen: 15.200 eurót) fizetett meg, míg 2 hónapra havi 4.000 eurót (8.000 euró), és egy hónapban 2.800 eurót fizetett, azaz mindösszesen 26.000 eurót fizetett, így az alperesnek 2.000 euró tartozása maradt fenn. Az alperesnek 2022. év végéig összesen 2.600 euró tartozása állt fenn, mely tartozást az óvadékot jelentő 8000 euró fedezett.

[20] A bíróság vizsgálta azt is, hogy a felperes felmondása megfelelt-e a peres felek által kötött bérleti szerződésben foglaltaknak. A felperes 2022. szeptember 14. napján kelt felmondó levele alapján a szerződés 11.2. a) és 11.3. pontja értelmében azonnali hatállyal, a hónap utolsó napjára, azaz 2022. szeptember 30. napjára mondta fel a szerződést. A szerződés 11.3 pontja azonban – visszautalva a 11.2 a) pontra – akként rendelkezik, hogy a bérbeadó a mulasztott póthatárnapot követő 5 napon belül, a hónap utolsó napjára mondhat fel. Figyelemmel arra, hogy a felperes a felmondást megelőző felszólító levele az alperes részére 2022. szeptember 6. napján került szabályszerűen kézbesítésre, így az azt követő 5 napon belüli időpont 2022. szeptember 11. napja lett volna, a felperes felmondó levele azonban 2022. szeptember 14-én kelt, így a felperes nem pontosan a szerződésben foglaltaknak megfelelően mondta fel a bérleti jogviszonyt. Az az alperesi hivatkozás nem volt megalapozott, hogy a felmondási idő nem lehet rövidebb 15 napnál, mivel ez kizárólag a 11.2.c) és d) pontokban rögzített felmondási esetekben irányadó.

[21] Az elsőfokú bíróság megállapította azonban, hogy az alperesnek a felmondás időpontjában nem állt fenn olyan összegű tartozása, amelyet az óvadék ne fedezett volna, ezért a felperes felmondása jogellenes volt, így a felek között a bérleti jogviszonyt nem szüntette meg. A felperesnek a bérleti szerződés 4.5.3 pontja alapján fel kellett volna hívnia az alperest az óvadék összegének 3 napon belüli feltöltésére, és csak abban az esetben mondhatta volna fel a bérleti jogviszonyt, ha az alperes erre a bérbeadói felhívásra az óvadékfeltöltési kötelezettségének nem tesz eleget.

[22] Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen kérte a Pp. 383. § (2) alapján az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a felperes keresetének helyt adó döntés meghozatalát, illetve az alperes perköltségben való marasztalását. Másodlagosan kérte a Pp. 381. §-a alapján az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság téves jogi álláspontot foglalt el a visszatartások jogalapja tekintetében. A bérleti szerződés 4.4. pontja kimondja, hogy a bérlő követeléseit a bérbeadó követelésével szemben nem számíthatja be, vele szemben visszatartási jogot nem érvényesíthet. A szerződés egyértelmű rendelkezése szerint a felek kizárták a beszámítás és a visszatartás jogát, a felek szándéka az volt, hogy a bérbeadó a bérleti díjat mindenfajta levonás nélkül megkapja. Az elsőfokú bíróság ugyanakkor azt állapította meg, hogy az alperes nem a szerződés 4.4. pontja szerinti beszámítás vagy visszatartás útján rendelkezett a bérleti díj visszatartásáról, hanem a Ptk. 6:159. § (2) bekezdés b) pontja szerinti szavatossági jogát gyakorolta. A felperesi álláspont szerint ezzel szemben pénzkövetelés nem teljes körű megfizetése valamely vélt jogra való hivatkozással polgári jogi értelemben csak beszámítás vagy visszatartás lehet a Ptk. 6:139. § (1) bekezdése szerint. E rendelkezés alkalmazását pedig a felek a szerződésben kifejezetten kizárták.

[23] Az elsőfokú bíróság tévesen értelmezte továbbá a Ptk. 6:336. § (2) bekezdését, amellyel összefüggésben a Kúria a Pfv.20.218/2019/9. számú döntésében kifejtette, hogy a bérlő a bérleti díj megfizetését csak abban az esetben tagadhatja meg, ha a dolgot a saját érdekkörén kívül felmerült okból nem használhatta. Az alperes a bérleményt a perbeli időszakban kétséget kizáróan használta, ezért az elsőfokú bíróság hivatkozása megalapozatlan.

[24] Az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg, hogy az alperest szavatossági jog illette meg az előtető javításával kapcsolatban. A tanúvallomások és az alperesi jogi képviselő levele alapján megállapítható, hogy az alperes az előtető javítása iránti igényét nem érvényesítette, az erre vonatkozó szerződéses megállapodás a felek közös megegyezésével már az átadás-átvétel időpontjában megszűnt. Megszűnt kötelezettség tekintetében szavatossági jogot nem lehet érvényesíteni, az erre vonatkozó elsőfokú ítéleti megállapítás tehát iratellenes. A felperes kiemelte továbbá, hogy a Ptk. 6:159. § (2) bekezdés b) pontja szerinti árleszállítási jog anyagi jog, amely alapján az alperes az igényérvényesítés érdekében pert indíthat, beszámítást, viszontkeresetet terjeszthet elő. Az alperes ugyanakkor egyszerűen

nem fizette meg a bérleti díjat, amely a Ptk. 6:139. §-ában szabályozott visszatartási jog gyakorlásának felel meg.

[25] Az elsőfokú bíróság által az előtető tekintetében megállapított havi 200 euró levonásösszege is megalapozatlan. Az elsőfokú bíróság ténylegesen 26 hónap vonatkozásában ítélte alaposnak az alperesi levonást, az időtartam indokai azonban az elsőfokú ítélethől nem derülnek ki. Az elsőfokú bíróság az igazságügyi szakértő véleményére hivatkozott, az azonban a szakértő saját nyilatkozata folytán minősül aggályosnak azáltal, hogy a szakértő kijelentette, hogy az értébecslés szubjektív és 15%-os hibahatárral történik.

[26] Az államellátással kapcsolatban megállapított 1200 euró levonás jogszerűségét az elsőfokú bíróság a szakértői véleményben hivatkozott NGM rendeletre alapította. Az elsőfokú bíróság azonban figyelmen kívül hagyta a felperes észrevételét, hogy a szakértő a rendeletnek nem a perbeli időszakban hatályos állapotára hivatkozott, a szakvéleményben szereplő rendelkezés 2019 novemberében még nem volt hatályos. A szakértő meghallgatásakor hivatkozott rendelkezés, amely szerint háromévenként kell a villamos berendezések vizsgálatát elvégezni, nem található meg sem a rendeletben, sem annak mellékletében. Az elektromos hiba egyébként a bérelt 5112 m²-es területnek alig 80 m²-es részét, tehát 2%-át érintette. A szakértőnek a levonás mértékét százalékos mértékben kellett volna megadnia, ennek hiányában a szakvélemény hiányos és aggályos.

[27] Az elsőfokú bíróságnak a levonások összegeire vonatkozó megállapításai iratellenesek. A felperes F/32. szám alatt csatolta kimutatását, amelyet az alperes nem vitatott. Az alperesnek összesen 9.200 euró hátraléka volt, vagyis a 8.000 euró összegű óvadék kompenzálása után a felmondáskor az alperes tartozása 1.200 euró tőke, illetve késedelmi kamata, továbbá a 7 db hátralékos számla után számított behajtási költségátalány címén fennálló 280 euró volt.

[28] A felperes az alperesi teljesítések elszámolása körében előadta, hogy 2020. évre az alperes a bérleti díj fizetési kötelezettségének eleget tett, 2021. évben 40.000 euró bérleti díjat kellett volna megfizetnie összesen, amelyből az alperes csak 35.600 eurót fizetett meg, így 4400 euró bérleti díjat tartott vissza, amely 22 hónapra vonatkozó visszatartásnak felel meg, szemben az elsőfokú bíróság számításában szereplő 19 hónappal. Az alperesnek 2022-ben 28.000 eurót kellett volna teljesítenie, ehhez képest 23.200 eurót fizetett csak ki. Az elsőfokú ítélet iratellenesen tartalmazza, hogy az alperes 2022-ben csak 1200 eurót tartotta volna vissza. A felperes kiemelte, hogy az alperes 31. sorszámú jegyzőkönyvben foglalt bírósági felhívás ellenére nem nyilatkozott, bizonyítást nem indítványozott, ezért a Pp. 266. § (1) bekezdése értelmében a felperesi kimutatást valósnak kellett volna elfogadni. Az elsőfokú bíróság a tényekkel ellentétesen állapította meg az alperes által teljesített befizetések mértékét és a Pp. 263. §-a és 266. §-a megsértésével értékelte az alperes javára a 31-es sorszámú jegyzőkönyvben foglalt felhívás nem teljesítését.

[29] Az elsőfokú bíróság a bérleti szerződés 11.2. a) pontjával ellentétesen állapította meg, hogy a felperes nem a szerződésben foglaltaknak megfelelően mondta fel a bérleti jogviszonyt. Az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta, hogy a felszólító levél kézbesítését követően nem a felmondás gyakorlására nyitva álló határidő, hanem a póthatáridő kezdődik meg, amelynek eredménytelen eltelte esetén a bérbeadót megilleti a felmondás joga. A felperes felszólító levele 2022. szeptember 1-jén kelt és szeptember 6-án lett kézbesítve. Az 5 napos póthatáridő szeptember 12-én járt le. A bérleti szerződésben kikötött határidő anyagi jogi határidő, amelynek számítására a Ptk. 8:3. §-ának szabályai irányadók. Ennek figyelembevételével az alperes 2022. szeptember 12. napján teljesíthette utoljára a felszólításban közölt fizetési kötelezettségét. A szerződés 11.3. pontja alapján a felmondás közlésére a felperesnek a mulasztott határnapot követő öt napon belül volt lehetősége, azaz 2022. szeptember 13. és 19. között, tekintettel arra, hogy az ötödik nap éppen vasárnapra esett. A 2022. szeptember 14. napján postára adott és szeptember 16. napján átvett rendkívüli felmondás ezért megfelelt a bérleti szerződés rendelkezéseinek.

[30] Az elsőfokú bíróság tévesen folytatott le bizonyítást a használati díj mértéke vonatkozásában annak ellenére, hogy annak összegét a felek a szerződésben kikötötték, és amelyet az alperes a feltűnő értékaránytalanság címén nem támadott meg. A bírói gyakorlat szerint a jogcím nélküli lakáshasználathoz kötődő használati díj nem a használat ellenszolgáltatása, hanem a szerződésszegés jogkövetkezménye, szankciója. A bérbeadónak a használati díj ellenében nincs szolgáltatási kötelezettsége, így szavatosság sem terheli (BH2020. 107). Az igazságügyi szakértői vélemény a használati díj tekintetében aggályos, mivel nem értékelte a használati díj szankciós jellegét.

[31] Az alperes fellebbezési ellenkérelmében tartalmilag az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltségben való marasztalását kérte. Kiemelte, hogy a felperesi fellebbezésben foglaltakkal szemben az alperes az előtető javításának elmaradása miatt a havi 200 eurós bérleti díjat nem visszatartotta, hanem az ellenszolgáltatás arányos leszállításáról döntött. A felperesi érveléssel szemben a Ptk. mind a beszámítást, mind a visszatartást, mind az arányos leszállítást önállóan szabályozza. A visszatartás esetén a fizetési kötelezettség fennáll, azonban az nem válik esedékessé, ehhez képest arányos leszállítás esetén a fizetési kötelezettség csökken arra az időszakra, amíg a hiba fennáll. Utóbbi jogintézmény célja, hogy a sérelmet szenvedett fél a valós ellenszolgáltatással arányban álló fizetést teljesítsen. Indokolatlan és méltánytalan lenne, ha a felperes úgy jutna hozzá a teljes bérleti díjhoz, hogy a saját vállalásait nem teljesítette és nem biztosította az alperesnek a bérlemény teljes területének használatát. A felperesi hivatkozással szemben az alperesnek nem állt szándékában olyan bérleti szerződést kötni, amely bérbeadói szerződésszegés esetére ellehetetleníti a bérletet abban, hogy jogos igényének érvényt szerezzen. Az alperes a hibás teljesítéssel érintett hónapok vonatkozásában leszállítást alkalmazott, ezért helyesen döntött az elsőfokú bíróság akkor, amikor az arányos leszállítást jogszerűnek ítélte.

[32] A felperes a fellebbezésében az alperes kellékszavatossági jogának fennállását is kétségbe vonta az előtető javítása vonatkozásában. A felperes tisztában volt azzal, hogy a javítási kötelezettsége fennáll, ezért kért árajánlatot az új előtető készítésére. Mivel az árajánlatot a felperes drágának találta, ezért a felek abban maradtak, hogy a felperes a

tetőjavítási kötelezettségét a terület lebetonozásával kiválthatja, a szerződést azonban végül írásban nem módosították. Téves a felperes álláspontja, amely szerint szóbeli megállapodás alapján tetőjavítási kötelezettsége megszűnt, mivel a megállapodás a kötelező alaktság megsértésével történt.

[33] A felperes igazságügyi szakértő szakértő véleményével kapcsolatban az abban idézett NGM rendelet perbeli időszakban hatályos szövegét kifogásolja, ugyanakkor figyelmen kívül hagyja a szakértői vélemény érdemi megállapításait, amelyek szerint az alperes által bérelt iroda a villamos hálózat hibája miatt a javítás idején rendeltetésszerű használatra nem volt alkalmas. Mind a hatályos jogszabályok, mind a szakértői vélemény szerint a felperes felelőssége lett volna a hiba elhárítása, ennek ellenére két hónapig nem intézkedett az életveszélyes helyzet megszüntetése érdekében.

[34] A felperes számítása szerint a felmondáskor az óvadék elszámolását követően 1200 euró összegű követelése maradt fent, ez a számítás azonban nem tartalmazza az alperes által jogszerűen alkalmazott arányos leszállítás összegét. Az arányos leszállítás összege az előtető vonatkozásában 25 hónapra havi 200 euró, azaz összesen 5.000 euró, míg az elektromos hálózat hibája miatt két hónapra havi 2000 euró, azaz összesen 4000 euró. A felperes által követelt 1.200 euró összeg lényegesen alacsonyabb az alperes által szakértői véleménnyel alátámasztott 9.000 euró összegnél, így a felmondás jogellenessége nyilvánvalóan megállapítható. A felperes hivatkozott arra, hogy kamat címén is állt fent követelése az alperessel szemben, ennek összegét a felperes azonban nem mutatta ki, így arra az elsőfokú bíróság sem lehetett tekintettel. A felperes az egyenleg körében olyan nyilatkozatokra hivatkozik, amelyek a perfelvétel lezárását követően történtek, így azokat a perrendtartás szabályai szerint nem lehet figyelembe venni.

[35] A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét teljes terjedelmében bírálta felül, mert annak elsőfokon jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt.

[36] A felperes fellebbezése túlnyomó részben alaptalan.

[37] A felperes másodlagos fellebbezési kérelme az elsőfokú bíróság ítéletének a Pp. 381. §-a szerinti hatályon kívül helyezésére irányult, ezért az ítéltáblának először azt kellett vizsgálnia, hogy a felperes által hivatkozott okokból történt-e olyan lényeges, az ügy érdemi eldöntésére kiható eljárási szabálysértés az eljárás során, amely miatt az elsőfokú eljárás megismétlése lenne szükséges. A felperes fellebbezésében a szakértői vélemények aggályosságára, a bizonyítási eljárás eredményének okszerűtlen mérlegelésére, illetve az elsőfokú bíróság anyagi jogi következtetéseihez téves jellegre hivatkozott. A másodfokú eljárásban a bizonyítékok eltérő mérlegelése vagy eltérő anyagi jogi álláspont kialakítása elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatását megalapozó körülmények, és csak akkor vezetnek az elsőfokú határozat hatályon kívül helyezésére, ha a másodfokú bíróság eltérő anyagi pervezetése folytán a bizonyítási eljárás széles körű kiegészítése válik szükségessé.

Ilyen anyagi pervezetést – a későbbiekben kifejtettek alapján – az ítéltábla nem tartott indokoltnak, további bizonyítás lefolytatása nem volt szükséges, ezért az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére nem volt ok.

[38] Az ítéltábla az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást az alábbiak szerint helyesbíti: Az alperes 2020. évben 9 hónapra 36.000 euró, 2021. évben 35.600 euró, 2022. évben a szerződés 2022. szeptember 14-i felmondásáig 23.200 euró bérleti díjat fizetett meg a felperesnek. Az alperes 2020. évben minden fizetési kötelezettségének eleget tett. Az alperes 2021. évben a november havi számlát nem fizette meg, és a decemberi számlából csak 3600 eurót teljesített, így 2021. évben 4.400 euró hátraléka keletkezett, amelyet a felperes utóbb 2022. szeptember 13-án kelt nyilatkozatával az óvadék összegéből kompenzált. Az alperes 2022. évben a januári, az áprilisi, május és júniusi hónapokban 200 euróval kevesebbet teljesített, illetve a szeptemberi bérleti díjat nem fizette meg, amelyből következően a felperes további 3.600 eurót az óvadékból kompenzált, míg 1.200 eurót hátralékként tartott nyilván. Az alperes 2021. december, 2022. január, április és május hónapokra havi 200 euró erejéig, azaz összesen 800 euró összegben jogszerűen élt árleszállítási jogával.

[39] Az így kiegészített tényállás alapján az ítéltábla az elsőfokú bíróság döntésével nagyobb részben egyetértett, annak indokait ugyanakkor csak kisebb részben osztotta.

[40] Az elsőfokú bíróság helyesen indult ki abból, hogy a perben először a felmondás jogszerűségéről kellett állást foglalni, amelyhez az alperes tényleges tartozásának összegét, illetve a felmondás közlésének szerződésszerűségét kellett vizsgálni.

[41] A perben nem volt vitás, hogy a felperes milyen összegekről állított ki számlát, ahogy az sem, hogy az alperes milyen összegeket fizetett meg. Vitás volt ugyanakkor, hogy az alperes jogosan érvényesíthetett-e szavatossági igény címén árleszállítást a felperessel szemben.

[42] Az alperes szavatossági igényével kapcsolatban mindenekelőtt azt kellett tisztázni, hogy történt-e a felperes részéről hibás teljesítés, majd azt, hogy a szerződés 4.4. pontja kizárta-e, hogy az alperes a felperes hibás teljesítésére hivatkozással a bérleti díjba az árleszállítás összegét visszamenőlegesen beszámítsa, illetve azt a jövőre nézve levonja.

[43] Az alperes két okból hivatkozott hibás teljesítésre, részben az előtető elmaradt javítása helyett vállalt betonozás késedelmére, részben a bérlemény villamos hálózatának 2022. július-augusztus havi műszaki hibájára. Az nem volt vitás, hogy az előtető javítása elmaradt, abban ugyanakkor eltért a felek álláspontja, hogy a betonozás elvégzésében való szóbeli megállapodás érvényesen létrejött-e közöttük. A szóbeli megállapodás tényét az egybehangzó tanúvallomások és a rendelkezésre álló okiratok egyaránt bizonyítják. Az előtető javítása helyett elvégzendő betonozási munkáról szóló megbeszélésről és szóbeli

megállapodás létrejöttéről a felperes alkalmazottja, bérbeadó alkalmazottja és az alperes alkalmazottja, tanúl egybehangzó nyilatkozatot tettek (21. számú jegyzőkönyv). A megállapodás létrejöttét az alperes 2020. szeptember 18-i és 2021. január 4-i levele mellett a felperes által elkészített és aláírt szerződésmódosítás tervezet II.2. pontja is igazolja. Ahogyan azt az alperes fellebbezési ellenkérelmében kiemelte, a felperes által készített módosítás-tervezet kifejezetten úgy fogalmaz, hogy „A bérbeadó kötelezettséget vállal, hogy a 7.2 e) pontban foglaltak helyett (...) az elbontott előtető helyén akadálymentes szilárd burkolatot készít.”

[44] Az ítéltábla megállapította továbbá, hogy a felperes alaptalanul hivatkozott arra, hogy a szóbeli szerződésmódosítás az alperes aláírásának hiányában alaki hiba miatt nem érvényes. A szerződés 13.2 pontja szerint a szerződés módosítása valóban csak írásban érvényes, azonban a Ptk. 6:94. § (1) bekezdése alapján az alaki hibát a teljesítés és a teljesítés elfogadása orvosolja, vagyis az érvénytelen szerződésmódosítás a teljesített rész erejéig érvényessé vált. A felperes a betonozási munkálatokat ugyanis nem vitásan elvégezte, azt az alperes elfogadta, nem kifogásolta, előzőleg kifejezetten sürgette.

[45] Mindebből következően a felperes részéről a szerződésszegés – az elsőfokú bíróság álláspontjával szemben – nem abból adódik, hogy az előtető kijavítására vonatkozó kötelezettségét nem teljesítette, hanem abból, hogy a szóbeli megállapodás alapján annak helyébe lépő másik kötelezettségét, a betonozást csak késve, 2022 májusáig fejezte be. Az alperes tehát alappal hivatkozott arra, hogy a betonozási munkálatok elvégzéséig a felperes hibásan teljesítette a bérleti szerződést.

[46] A betonozás elmaradásán alapuló hibás teljesítés miatt szavatossági igényként az alperes az ellenszolgáltatás, azaz a bérleti díj arányos leszállítását kívánta érvényesíteni. Az árleszállítás arányos mértékét az elsőfokú bíróság az aggálytalan ingatlanforgalmi szakértői vélemény 16. oldalán írtak alapján megalapozottan állapította meg havi 200 euróban. Az ítéltábla hangsúlyozza, hogy a szakértői véleményt nem teszi aggályossá, hogy a megállapítások alapjául szolgáló értébecslés hibahatárral történik, mert a szakértő által alkalmazott módszertan megválasztása is a szakértő kompetenciájába tartozó szakkérdés. A szakértő által alkalmazott számítási módszerrel szemben alapos kétség nem merült fel, ezért nem tévedett az elsőfokú bíróság, amikor az árleszállítás mértékét a szakvélemény szerint fogadta el.

[47] Más kérdés, hogy az alperes a felek között létrejött szerződés 4.4 pontja szerinti kikötés mellett jogosult-e a szavatossági igényét beszámítással vagy levonás útján érvényesíteni. A szerződés hivatkozott pontja ugyanis kizárja, hogy a bérelő a bérleti díjba való beszámítás vagy a bérleti díj visszatartása útján érvényesítse követeléseit a bérbeadóval szemben. Az elsőfokú bíróság és az alperes helytállóan fejtette ki, hogy a Ptk. 6:49. § (1) bekezdése szerinti beszámítás, a Ptk. 6:139. § (1) bekezdése szerinti visszatartási jog és a Ptk. 6:159. § (2) bekezdés b) pontja szerinti szavatossági jog eltérő jogintézmények. A visszatartási jog a szerződésszegés általános következménye, amelyet a sérelmet szenvedett fél átmeneti jelleggel, a szerződésszegés fennállásának idejére gyakorolhat. A beszámítás

anyagi jogi nyilatkozat, amellyel a kötelezett a tartozását a fennálló lejárt követelésének beszámításával egyenlíti ki. A beszámítás tehát nem a beszámítani kívánt követelés jogcíme, hanem a teljesítés egyik módja, amivel a kötelezettség megszűntethető. Az árleszállítás szavatossági jog, amely a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás közötti egyensúly hibás teljesítés miatti megbomlásának helyreállítását szolgálja.

[48] A felperes álláspontjával szemben az alperes nem visszatartási jogot gyakorolt, mert szándéka nem arra irányult, hogy a betonozás elvégzését követően a meg nem fizetett bérleti díj hányadot is megfizesse, hanem arra, hogy a betonozás hiányában csökkent értékű felperesi szolgáltatással szemben a bérleti díjat arányosan leszállítsa, azaz a hiba fennállásának idejére véglegesen alacsonyabb összegű bérleti díjat fizessen. Az alperes igénye nem azonosítható az elsőfokú ítéletben is hivatkozott, a Ptk. 6:336. § (2) bekezdése szerinti, a bérleti díj fizetése alóli mentesülést biztosító esettel sem, mivel azt az alperes sem állította, hogy a bérleményt egyáltalán nem használhatta. Az alperes tehát a hibás teljesítésen alapuló szavatossági jogát gyakorolta, akként, hogy a bérleti díjat havi 200 euróval csökkentette. Ezt az igényét a 2021. november 16-án kelt levelében jelentette be, amelyben kifejezte, hogy a bérleti díj csökkentését visszamenőlegesen is, és a jövőre nézve is érvényesíteni kívánja.

[49] A visszamenőleges díjcsökkentés iránti igényét azonban kétséget kizáróan beszámítás útján kívánta rendezni, amikor azt az aktuális 2021. december és azt követő 2022. január havi bérleti díj terhére elszámolta. Az alperes ugyanis a korábbi hónapokra vonatkozó bérleti díj túlfizetéséből eredő igényét helyezte levonásba az aktuális bérleti díjjal szemben. A beszámítás jogát azonban a felek szerződése kizárta, tehát az alperes a bérleti díj fizetési kötelezettségét nem teljesíthette azáltal, hogy a felperessel szemben fennálló követelését beszámította. Az ítéltábla hangsúlyozza, hogy az alperes a fentebb kifejtettek szerint alappal hivatkozott a szavatossági igényen alapuló lejárt követelés, azaz a bérleti díj túlfizetéséből adódó visszatérítési igény fennállására, azt azonban a szerződés kizáró szabálya miatt beszámítás útján nem érvényesíthette. A 21 hónapra számított árleszállítás iránti alperesi igény ezért nem volt figyelembe vehető.

[50] Annak azonban nem volt akadálya, hogy az alperes a hibás teljesítésre alapított szavatossági igényét a jövőre nézve érvényesítse akként, hogy az esedékes bérleti díj összegét arányosan csökkentse. Ebben az esetben ugyanis nem beszámításról, azaz lejárt követelés levonásba helyezéséről, hanem arról van szó, hogy a bérleti díj összege eleve csökkent összegben válik esedékessé. Ilyen igényt az alperes a bejelentéstől kezdve addig volt jogosult érvényesíteni, amíg a hiányzó betonozási munkálatok el nem készültek, azaz 2021 decemberétől 2022 májusáig azzal, hogy 2022. február és március hónapra a bérleti díj csökkentésének azért nem volt helye, mert ezekre a hónapokra az alperes a felek megállapodása alapján eleve nem tartozott bérleti díjat fizetni. Az alperes tehát 4 hónapra havi 200 euró, azaz összesen 800 euró árleszállítást érvényesíthetett jogszerűen.

[51] Azt elsőfokú bíróság helyesen állapította meg az aggálytalan szakvélemény alapján, hogy az áramellátás hibája a bérleményben szintén a felperes hibás teljesítésének minősül. A sérült szigetelésű vezeték okozta érintésvédelmi problémán alapuló áramszolgáltatási

hiányosság nyilvánvalóan sérti a szerződésszerű használatra való alkalmasságért való bérbeadói szavatosságnak a szerződés 1.3. pontja, illetve a Ptk. 6:332. § (1) bekezdése és a Lakástv. 10. § (1) bekezdése szerinti szabályát. Az ítéltábla hangsúlyozza, hogy a szerződésszegés nem abból adódik, hogy a felperes az NGM rendelet szerinti ellenőrzési kötelezettségét elmulasztotta, hanem hogy a felek bérleti jogviszonyára vonatkozó, a szerződésben és a Ptk-ban írt objektív kellékszavatossági kötelezettségének nem tett eleget. A hibás teljesítés akkor is megállapítható lenne, ha a felperes a villamos berendezéseket egyébként rendszeresen ellenőrizte volna vagy ha az NGM rendelet ilyen kötelezettséget nem írta elő. A felek kötelmi viszonyában a közöttük létrejött szerződés rendelkezéseinek, illetve a jogviszonyra irányadó magánjogi szabályoknak kell jelentőséget tulajdonítani.

[52] Az alperes tehát alappal hivatkozott arra, hogy az áramellátás hibája miatt szavatossági igényként a bérleti díj arányos leszállítása illeti meg, ugyanakkor az árleszállítás összecszerúségét nem bizonyította. A szakértői vélemény szerint a használhatóság csökkenésének megállapításához szükséges adatok hiányában a bérleti díj csökkentésének jogszerű mértéke nem állapítható meg (szakvélemény 19. oldal). A szakvélemény ebben körben nem hiányos vagy aggályos, hanem arra utal, hogy adatok hiányában a feltett kérdés szakértői módszerekkel nem válaszolható meg. A perben az alperest terhelte annak igazolása, hogy a hibás teljesítés milyen összegű árleszállítást tesz indokolttá, az alperes ebben a körben további bizonyítási indítványt nem terjesztett elő, így a bizonyítatlanság következtében ez az igénye nem volt figyelembe vehető. Az elsőfokú bíróság a szakértői vélemény figyelmen kívül hagyásával állapította meg, hogy az alperes megalapozottan fizetett kevesebb bérleti díjat az elektromos hibára hivatkozással.

[53] Mindezek figyelembevételével az alperesnek a felmondás időpontjában, azaz 2022. szeptember 14-én a 2021. november havi bérleti díjnak megfelelő 4.000 euró, a 2021. decemberi bérleti díjból 200 euró, a 2022. júniusi bérleti díjból 200 euró és a 2022. szeptemberi bérleti díjból 4.000 euró, mindösszesen 8.400 euró tartozása állt fenn. A felperes a 2022. szeptember 13-án kelt nyilatkozatával az alperesi tartozást az óvadék terhére elszámolta. Az óvadék 8.000 eurós összegének levonása után tehát az alperes tényleges tartozása 400 euró volt.

[54] A felmondás jogszerűségének vizsgálata körében az elsőfokú bíróság tévesen foglalt állást arról, hogy a felperes nem a szerződés rendelkezéseinek megfelelően járt el a fizetési felszólítás és a felmondás közlése során. A szerződés 11.3. pont szerint a felmondásra a fizetési felszólításban biztosított póthatárnapot (2022. szeptember 12.) követő öt napon belül volt lehetőség, a felperes 2022. szeptember 14-i felmondása tehát a szerződésben írtaknak megfelelt.

[55] A felperesi felmondás mégsem jogszerű, mert az azt megelőző fizetési felszólításban megjelölt tartozás összege, illetve a felmondásban szereplő elszámolás nem helyes. A felszólítás időpontjában 2022. szeptember 1-én, a szeptemberi bérleti díj figyelembevétele nélkül az alperes tartozása a korábban kifejtett okokból nem 5.200 euró, hanem 800 euróval kevesebb, azaz 4.400 euró volt. A felperes ezután 2022. szeptember 13-én, azaz a felmondást

megelőzően elszámolta a tartozásra az óvadékot, így az addigra esedékesség vált 2022. szeptember havi bérleti díj 4.000 eurós összegét is figyelembe véve 1.200 euró tartozást állapított meg, amely helyesen 800 euróval kevesebb, azaz 400 euró. A felmondásban a felperes a 2022. szeptember 13-i, tehát az óvadékból való kompenzálást megelőzően fennált tartozás összegére (9.200 euró) hivatkozik, amely szintén 800 euróval több a tényleges (az óvadék felhasználása nélküli) hátralék összegénél.

[56] A felmondást az elsőfokú bíróság álláspontjával ellentétben nem az teszi jogellenessé, hogy a felperes az óvadék pótlására nem hívta fel az alperest, mert a felmondás nem ezen, hanem a bérleti díj fizetésének elmulasztásán alapult. A felmondás azért jogellenes, mert a megelőző fizetési felszólítás és a felmondás elszámolási adatai részben megalapozatlanok, és a felmondás időpontjára (2022. szeptember 30.) az óvadék felhasználása folytán már nem is állt fenn.

[57] A felmondás jogellenességéből következően a felperes kiürítés és használati díj megfizetése iránti keresete nem lehetett alapos. A felperes fellebbezési hivatkozása annyiban helytálló, hogy a használati díj összegében a felek a szerződésben megállapodtak, így arra nézve szakértői bizonyítás elrendelésének nem lett volna helye.

[58] Miután a felmondás időpontjára számítottan az alperesnek a korábban kifejtettek szerint 400 euró bérleti díj tartozása állt fenn, ezért annak megfizetésére az alperes köteles.

[59] Az ítéltábla mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján a rendelkező részben írtak szerint kisebb részben megváltoztatta, egyebekben helybenhagyta.

[60] A felperes fellebbezése csak olyan csekély részben vezetett eredményre, amely a pervesztességét érdemben nem befolyásolta. Az ítéltábla ezért a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperes jogi képviselővel felmerült másodfokú perköltség viselésére, amelynek összegét az ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja és (5) bekezdése alapján, a jogi képviselő ellátásához ténylegesen szükséges munka mennyiségére figyelemmel a (6) bekezdés szerint mérsékelt összegben határozta meg.

Budapest, 2025. április 30.

Dr. Buglyó Gabriella s.k.
a tanács elnöke

Dr. Benedek Szabolcs s.k.
előadó bíró

Dr. Sági Zsuzsanna s.k.
bíró