

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a ... Ügyvédi Iroda (ügyvédi iroda címe; ügyintéző: dr. Bimbó Róbert ügyvéd) által képviselt felperesnek (felperes címe) a ... Ügyvédi Iroda (ügyvédi iroda címe; ügyintéző: dr. Gerencsér Ferenc ügyvéd) által képviselt alperes (alperes címe) ellen bérleti díjtartozás és egyéb iránt a Szentendrei Városi Bíróság előtt 4.P.20.102/2010. számon megindított, és a Pest Megyei Bíróság 2011. január 27-én 2.Pf.25.108/2010/4. számon hozott jogerős ítéletével befejezett perében a felperes 16. sorszámú felülvizsgálati kérelme folytán a 2011. december 1. napján megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta és kihirdette az alábbi

i t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletnek felülvizsgálattal támadott részét részben hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 50.900 (ötvenezer-kilencszáz) forint felülvizsgálati eljárási részilletéket.

Ezt meghaladó másodfokú és felülvizsgálati perköltségüket a felek maguk viselik.

I n d o k o l á s :

A jogvita alapjául szolgáló tényállás szerint a felperes mint bérbeadó 2008. április 9-én 2008. május 1-től 2010. május 1-ig terjedő határozott időtartamra bérleti szerződést kötött az alperessel mint bérlővel a szerződés 2.1. pontjában euróban meghatározott bérleti díj fizetése mellett a **cím** alatti ... lévő ... jelű 112 m² alapterületű helyiségre. Az alperes számítástechnikai és szórakoztató elektronikai kisáruház működtetése, szerviz és számítástechnikai szolgáltató tevékenység folytatása céljából bérelte a helyiséget.

Az alperes 2009. július 11-től nem fizette meg a bérleti díjat és a közös költséget, ezért a felperes - előzetes felszólítást követően - 2009. december 16-án 1.037.270 forint és kamatai érvényesítése iránt fizetési meghagyás kibocsátását kérte a Szentendrei Városi Bíróságtól, mely eljárás az alperes ellentmondása folytán perré alakult.

2010. február 9-én a felperes törvényes zálogjogát érvényesítette az alperesi bérleményben lévő ingóságokon, s a bérleményt lezárta. A bérleti jogviszonyt nem mondta fel. Az alperes ugyanaznap kelt nyilatkozatával a felperes súlyos szerződésszegésére hivatkozással a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondta, és a zálogjog illetve annak terjedelme vitatása mellett, egyes vagyontárgyak, valamint okiratok kiadását kérte.

A felperes a perré alakult eljárásban előterjesztett keresetében követelését felemelte 1.786.286 forintra és kamataira, továbbá a Ptk. 429.§ (1) bekezdése alapján törvényes zálogjoga érvényesítésének tűrésére kérte az alperes kötelezését.

A peres felek a Szentendrei Városi Bíróság előtti elsőfokú eljárásban a 2010. április 1-jén megtartott tárgyaláson részegyezséget kötöttek, amelyben az alperes arra vállalt kötelezettséget, hogy összesen (tőkét, kamatot és részperköltséget is tartalmazó) 1.838.300 forintot megfizet a felperesnek.

A részegyezségre figyelemmel a felperes módosított keresetében hátralékos bérleti díj, közös költség illetve áramdíjtartozás címén - az előzőek szerinti sorrendben - 229.136 forint, 357.527 forint, valamint 339.356 forint és kamatai megfizetésére kérte az alperes kötelezését. Ezen túlmenően 771.000 forintot és kamatait őrzési költség, 57.600 forintot és kamatait pedig az elektromos hálózat fejlesztési költsége címén kívánt érvényesíteni [Ptk. 361.§]. Az alperes azonnali hatályú felmondását nem fogadta el, mert a Ptk. 429.§-ában biztosított törvényes zálogjogával élt, így szerződésszegést nem követett el. Az alperes a módosított kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint a felek között létrejött részegyezséggel a fizetési kötelezettségeit teljesítette, a bérleti szerződés az azonnali hatályú felmondása folytán megszűnt. A felperes a törvényes zálogjogát nem jogszerűen gyakorolta, mivel elzárta őt attól, hogy a bérleménybe bejusson és az üzlethelyiséget tovább üzemeltesse.

Az elsőfokú bíróság ítéletével összesen 926.019 forint és kamatai megfizetésére kötelezte az alperest. Ezt meghaladóan az őrzési, és a hálózatbővítéssel felmerült költség megfizetése iránti keresetet elutasította. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az alperes a zálogjog érvényesítése ellen kifogással élhetett. A zálogjog gyakorlásának jogellenességére hivatkozással azonban az azonnali hatályú felmondás joga nem illette meg. Az őrzés és az elektromos hálózat költségeinek megtérítésével kapcsolatban az alperes álláspontját osztotta. Mivel az elsőfokú bíróság úgy ítélte meg, hogy az alperes azonnali hatályú felmondása érvénytelen volt, a felperes nem követett el súlyos szerződésszegést. Álláspontjának megfelelően a felek szerződése nem 2010. február 9-én, hanem a határozott idő lejártával 2010. május 1. napjával szűnt meg. Ebből következően a felperes bérleti díj, közös költség és áramdíj iránti követelését - a fenti időpontig - megalapozottnak találta.

A peres felek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, fellebbezett részében részben megváltoztatta és kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 18.171 forintot és annak kamatait. Ezt meghaladóan a felperes bérleti díj és közös költség megfizetése iránti igényét elutasította. Mellőzte az alperes elsőfokú perköltség fizetési kötelezettségét, egyebekben az első fokú ítéletet helybenhagyta. A tényállást pontosítva és kiegészítve a felperes - ítélet indokolását érintő - fellebbezését kis részben, az alperes fellebbezését megalapozottnak találta. Megállapította, hogy az 57.600 forint hálózatbővítési költség elutasítását egyik fél fellebbezése sem érintette. Kifejtette, hogy a felperes jogosult volt a zálogjoga érvényesítésére a Ptk. 429.§ (1) bekezdése alapján. A felperes azonban 2010. február 9-én a bérleményt is lezárta. A felek szerződése (szerződés 2.7.2. pontja) felmondás nélkül kizárta annak lehetőségét, hogy „az alperes bérleményben folytatott szolgáltatásait a felperes megszüntesse”, és ebből következően a zálogjog olyan érvényesítését, amely együtt jár a bérlemény lezárásával, az alperesi tevékenység ellehetetlenítésével, mellyel a felperes szerződésszegést követett el. Az alperes tevékenységének ellehetetlenítése alapot adott az alperesnek a rendkívüli felmondásra. Ezért a 2010. február 9-én kelt azonnali hatályú felmondás jogszerű volt. A másodfokú bíróság álláspontja szerint a felperest abban az esetben sem illethet meg a bérleti díj és közös költség, ha az azonnali hatályú alperesi felmondás feltételei nem állnának fenn, mivel a Ptk. 428.§ (1) bekezdése szerint arra az időre amely alatt a dolgot rajta kívülálló okból a bérlő használni nem tudja, díjfizetési kötelezettsége nem terheli. A rendelkezésre álló bizonyítékok alapján megállapította, hogy a felperes igénye mindössze 18.171 forint és ennek kamatai tekintetében megalapozott. Egyetértett az elsőfokú bíróság döntésével, amely szerint a felperes őrzési költségekre nem tarthat igényt.

A felperes a jogerős ítélet ellen benyújtott felülvizsgálati kérelmében annak hatályon kívül helyezését és a jogszabályoknak megfelelő új határozat hozatalát kérte akként, hogy a Legfelsőbb Bíróság 229.136 forint, 357.527 forint, 339.356 forint és 771.000 forint részösszegekből álló, összesen 1.697.019 forint és kamatai megfizetésére kötelezze az alperest. Álláspontja szerint tévesen jutott a másodfokú bíróság arra a következtetésre, hogy a felperes a Ptk. 429.§ (1) bekezdése szerinti zálogjoga jogszerű gyakorlásával szerződésszegést követett el. A helyiség lezárását azzal indokolta, hogy az alperes 2010. február 9. előtt nem fizette a bérleti díjakat és költségeket, a fizetési meghagyással szemben ellentmondással élt, és a zálogjog érvényesítése pillanatában az alperes „a teljes elutasítás talaján állt”. Az alperes felhalmozódott tartozásának mértéke is indokoltá tette, hogy a bérleményben lévő ingóságokat különválogatás nélkül foglalja le. A

felperes nem ismerhette tételesen a vagyontárgyak értékét. Sérelmezte, hogy a másodfokú bíróság az alperes azonnali hatályú felmondását jogszerűnek ítélte. Mivel az alperes semmilyen együttműködést sem tanúsított, a Ptk. 281.§ (2) bekezdésére hivatkozással még abban az esetben is megtagadhatta volna a teljesítést, ha egyébként a bérlemény lezárására a Ptk. 429.§ (2) bekezdése és a hivatkozott eseti döntés nem biztosított volna lehetőséget. Az őrzéssel kapcsolatos költségigényére vonatkozóan megismételte a perbeli előadását.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában fenntartására irányult. Álláspontja szerint a felülvizsgálati kérelem kizárólag a bizonyítékok okszerű mérlegelését támadja. A másodfokú bíróság helyesen helyezkedett arra az álláspontra, hogy a felperes a zálogjoggal terhelt ingóságok elszállítását a helyiség lezárása nélkül is meg tudta volna akadályozni. Jelentős biztosítékokat is kínált a felperesnek. Az őrzési költségek iránti igény kapcsán többek között azt hangsúlyozta, hogy a felperes üzletháza megfelelően védett terület. Az, hogy a felperes az általa lefoglalt árukészletet esetleg külön is őriztette, a saját elhatározása volt.

A felülvizsgálati kérelem részben megalapozott.

A Legfelsőbb Bíróság a felperes törvényen alapuló zálogjoga gyakorlása kérdésében az elsőfokú bíróság jogi álláspontját osztotta.

Nem volt vitás a perben, hogy az alperesnek a szerződésben kikötött óvadékot meghaladó bérleti díjtartozása keletkezett. A felperes ezért 2009. december 16-án fizetési meghagyás kibocsátását kérte az elsőfokú bíróságtól. Az alperes nyilvánvalóan alaptalan ellentmondással élt a vele szemben kibocsátott fizetési meghagyással szemben 2010. január 12-én. Ezt követően élt törvényes zálogjogával a felperes a Ptk. 429.§ (1) bekezdése alapján. A bérleti díj érvényesítése érdekében rendelkezik úgy a jogszabály, hogy az ingatlan vagy lakás bérbeadóját (albérletbe adóját) a hátralékos bér és járuléka erejéig a bérlőnek a bérlemény területén lévő vagyontárgyain zálogjog illeti meg. A bérlő - ezzel szemben - írásban kifogásolhatja a zálogjog fennállását, terjedelmét vagy azt, hogy a bérbeadó a követelésére teljes fedezetet nyújtó vagyontárgyakon felül más vagyontárgyak elszállítását is megakadályozta. Az adott esetben az alperes írásban kifogással élt (2010. február 9.), melyben vitatta a lefoglalás jogszerűségét, kifogásolta annak terjedelmét arra hivatkozva, hogy a lefoglalt árukészlet értéke a bérleti díjtartozás összegét többszörösen meghaladja. Az alperes kifogása folytán a felperes a törvény rendelkezéseinek megfelelően [Ptk. 429.§ (3) bekezdés] az előírt határidőn belül az előzőekben ismertetett keresetlevelében

érvényesítette a zálogjogát. Helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az alperest az írásbeli kifogásolás joga illette meg. A kifogással egyidejűleg közölt azonnali hatályú felmondása ugyanakkor - a bérbeadó szerződésszegése hiányában - nem volt jogszerű. A zálogjog érvényesítése ugyanis a bérleti díj nemfizetésének tényén alapult, és a zálogjogosult felperes megakadályozhatta a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását a Ptk. 429.§ (2) bekezdése értelmében mindaddig, amíg a zálogjoga fennállt.

Ilyen előzmények után a felek a perben 2010. április 1-én részegyezséget kötöttek, amelyben a felperes vállalta, hogy biztosítja az alperes számára a bejutást az ingatlanrészbe a megegyezés szerinti bérleti díj kiegyenlítését követően. Ennek értelmében a felek lényegében közös megegyezéssel hatálytalanították az alperes azonnali hatályú felmondását. A jogerős ítélet álláspontjától eltérően tehát a zálogjogi vita törvényes útra terelése folytán az alperes a felmondást megalapozó súlyos szerződésszegést nem valósított meg, és a részegyezséggel a felmondást kiváltó birtokhelyzet is rendeződött.

A felülvizsgálati bíróság nem osztotta a jogerős ítéletnek a bérleti szerződés 2.7.2. pontjának értelmezésével kapcsolatos álláspontját. A bérleti szerződés rendelkezése nem értelmezhető kiterjesztően akként, hogy a felperes lemondott törvényes zálogjogának a Ptk. 429.§-ának megfelelő érvényesítéséről.

A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint a perbeli esetben a Ptk. 428.§ (1) bekezdésének második mondata az alperes javára nem volt alkalmazható. Az alperes ugyanis - korlátozott ideig - a bérelt helyiséget nem rajta kívülálló okból nem használhatta. Az alperesnek már 2009. júliusától fennállt a bérleti díj és közös költség tartozása. Mivel az alperes az alapvető szerződéses kötelezettségét szegte meg, ennek törvényes jogkövetkezményeként a bérbeadó zálogjogának gyakorlása a bérfizetési kötelezettsége alól nem mentesítette.

Ezért a törvényes zálogjog érvényesítése valamint a hátralékos bérleti díj és közüzemi költségek iránti követelés körében az elsőfokú bíróság döntése felel meg a jogszabályi rendelkezéseknek.

A felperes által érvényesített őrzési díj iránti követelést ugyanakkor helytálló indokokkal utasította el a jogerős ítélet. Az alperes által bérelt helyiség zárt üzletházban helyezkedik el, ahol őrző-védő szolgálat igénybevételével portaszolgálat működött. Az alperes alappal vitatta a lezárt bérlemény külön őrzésének indokoltságát. Ezért mérlegelési hiba nélkül utasította el a bíróság a felperes őrzési költség megtérítése iránti igényét, figyelemmel arra is, hogy az igényelt őrzési költség összegét semmilyen bizonyíték nem támasztotta alá.

Az ismertetett indokoknak megfelelően a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletnek felülvizsgálattal támadott részét a Pp. 275.§ (4) bekezdése alapján részben hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A felperes felülvizsgálati kérelme részben eredményre vezetett. Ezért a megközelítőleg 50-50% arányú pernyertesség - pervesztesség figyelembevételével a Pp. 270.§ (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 81.§ (1) bekezdése alapján az alperes köteles a felperesnek megtéríteni a lerótt arányos felülvizsgálati eljárási részilletéket. Ezt meghaladó másodfokú és felülvizsgálati perköltségüket a felek maguk viselik.

Budapest, 2011. december 1.

dr. Kiss Mária tanácselnök s.k., dr. Rédei Anna előadó bíró s.k.,
dr. Kovács Zsuzsanna bíró s.k.

Sipos

a kiadmány hitelélül:

bírósági ügyintéző