

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr.Mazur Mária ügyvéd által képviselt felperesnek a dr.Berberovics Gábor ügyvéd által képviselt I.r. és II.r. alperesek ellen díjtartozás megfizetése iránt a Monori Városi Bíróság előtt 9.P.20.083/2005. szám alatt megindított és másodfokon a Pest Megyei Bíróság 2.Pf.24.737/2006/3. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen az alperesek által 29. sorszám alatt előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán a 2007. október 3. napján megtartott tárgyaláson meghozta a következő

i t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alpereseket, hogy 15 nap alatt egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 60.000 (Hatvanezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget, míg a felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

I n d o k o l á s

A felperes a 2003. március 26-án kötött szerződéssel 2006. március 31. napjáig bérbe adta a perbeli ingatlanát az I.r. alperesnek, aki a felperes nevére szóló engedélyek alapján az ott lévő üzletet is üzemeltethette. Az I.r. alperes havi 130.000 forint bérleti díj és az üzemeltetéssel felmerülő egyéb költségek megfizetését vállalta. A szerződés 7. pontja értelmében a határozott idő lejártá előtt a szerződés megszüntetése esetén a megszüntető fél a határozott idő végéig havi 110.000 forint kártérítés megfizetésére köteles, ha pedig a szerződés senkinek fel nem róható okból szűnik meg, akkor kártérítés fizetésére egyik fél sem köteles. A II.r. alperes az I.r. alperes szerződéses kötelezettségeinek teljesítéséért készfizető kezességet vállalt.

Az üzlet működtetésének rendellenességei miatt a helyi jegyző 2003. szeptember 30-án elrendelte az ideiglenes bezárást 90 napra. Ezt követően a felperes a bérleti jogviszonyt 2003. november 30. napjára felmondta, majd az ingatlant 2003. decemberében másnak kiadta.

A felperes a leszállított keresetében az elsőfokú eljárásban nyolc havi bérleti díj (1.040.000 forint), 28 hónapra havi 10.000 forint kártérítés és az I.r. alperes helyett kifizetett 175.456 forint közüzemi díj, azaz összesen 1.495.456 forint egyetemleges megfizetésére kérte az alperesek kötelezését.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték, az I.r. alperes 3.080.000 forint és késedelmi kamata megfizetése iránt viszontkeresetet terjesztett elő arra hivatkozással, hogy a szerződést a felperes szüntette meg, ezért 28 hónapra köteles a havi 110.000 forint kártérítés megfizetésére.

Az elsőfokú ítéletben a bíróság a keresetet elutasította és kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I.r. alperesnek 2.774.535 forintot és ennek a 2003. december 1-jétől járó törvényes mértékű késedelmi kamatát. Az elsőfokú ítélet indokolása szerint a közüzemi díjtartozás összege bizonyított volt a perben, azt azonban, hogy az elismert egyhavi bérleti díjtartozáson felül a további bérleti díjakat az I.r. alperes nem fizette ki, a felperes nem tudta bizonyítani, így a nyolc havi bérleti díj iránti keresete alaptalan. A felperes a szerződést nem érvényes felmondással szüntette meg, ezért kártérítésre nem tarthat igényt. A szerződés 7. pontja alapján az I.r. alperest a viszontkeresetben megjelölt kártérítés megilleti, ebből azonban le kell vonni egyhavi bérleti díjat és a közüzemi díj összegét. Az I.r. alperes marasztalásának hiányában a II.r. alperessel szemben előterjesztett kereset is alaptalan.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az ítéletében az elsőfokú ítélet fellebbezett részét megváltoztatva kötelezte az alpereseket, hogy 15 nap alatt egyetemlegesen fizessenek meg 955.465 forintot és ennek a 2004. január 1-jétől járó törvényes mértékű késedelmi kamatát; az I.r. alperes viszontkeresetét pedig elutasította. A felperes a másodfokú eljárásban a keresetét csak a nyolc havi bérleti díjra és a közüzemi díjra tartotta fenn. A másodfokú ítélet indokolása szerint a becsatolt bizonyítékok alapján az állapítható meg, hogy az I.r. alperes kéthavi bérleti díjat kifizetett, így tartozik hat havi bérleti díjjal, 780.000 forinttal és a közüzemi díjjal. A hat havi bérleti díj megfizetését az I.r. alperesnek kellett volna bizonyítania a Pp. 164. §-ának (1) bekezdése alapján. A szerződés 7. pontjába foglalt megállapodás pedig a kötbér szabályainak felel meg, ezért azt kellett vizsgálni, hogy melyik fél magatartására vezethető vissza a szerződés megszűnése. Miután ez az üzemeltetéssel kapcsolatos hibákra tekintettel az I.r. alperes terhére róható, kártérítést a felperestől nem igényelhet.

Az alperesek felülvizsgálati kérelme az elsőfokú ítélettel egyezően a viszontkeresetnek helytadó és a keresetet elutasító döntés meghozatalára irányult. Jogi álláspontjuk szerint a felperes a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Lt.) felmondásra vonatkozó szabályainak nem megfelelő felmondással szüntette meg a bérleti szerződést, ezért köteles kártérítés

fizetésére. Az alperesek szerint a bizonyítási teher kérdésében az elsőfokú bíróság álláspontja helytálló és a másodfokú ítéletben a bíróság tévedett, amikor a szerződés 7. pontját a kötbér szabályai alapján értelmezve az I.r. alperest kötelezte kártérítés fizetésére.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult.

A Pp. 270. §-ának (2) bekezdése alapján a Legfelsőbb Bíróság azt vizsgálta, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okokból jogszabálysértő-e.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A felek három év határozott időre kötött szerződésének tárgya lakás és üzlethelyiség bérlete, illetőleg az üzlethelyiség működtetése. A szerződésen alapuló jogviszony elbírálására ezért a Lt. és a Ptk. szabályai az irányadóak. A kereset alapján a bíróságnak azt kellett vizsgálnia, hogy a bérlőnek bérleti díj és közüzemi díj tartozása van-e. Nem volt vitatott, hogy a felperes az I.r. alperes helyett 175.465 forint közüzemi díjat kifizetett, ezért ennek megfizetésére a bérlő köteles. A bérleti díj tekintetében a bizonyítási teher kérdésében a másodfokú ítélet indokolásában kifejtettek a helytállóak. A Pp. 164. §-ának (1) bekezdése alapján ugyanis a bérlőnek kellett bizonyítania, hogy a bérleti szerződés megszűnéséig a bérleti díjakat kifizette. E körben a bizonyítékok közül az az okirat volt figyelembe vehető, amelyen a felperes aláírásával több pénzösszeg átvételét igazolta. Ezen az iraton a bérleti díj feltüntetése két esetben szerepel, a többi összeg nagyságánál fogva sem alkalmas annak alátámasztására, hogy az I.r. alperes több mint kéthavi bérleti díját rendezte volna. Ebből következően a másodfokú bíróság megalapozottan jutott arra a következtetésre, hogy az I.r. alperes hat havi bérleti díj megfizetésére köteles.

A viszontkereset alapján a bíróságnak a szerződés 7. pontjában foglaltakat kellett értelmeznie és azt kellett megállapítania, hogy ennek alapján a felperes kártérítés fizetésére kötelezhető-e. A szerződés 7. pontjába foglalt megállapodás nem nevesített szerződési biztosíték, amely nem tekinthető tipikusan kötbérnek, mert az a Ptk. 246. §-ának (1) bekezdése alapján a teljesítést, illetőleg a szerződésszerű teljesítést biztosítja, az adott esetben azonban a kikötés a határozott idő előtti egyoldalú megszüntetés esetére szól. A diszpozitivitás általános szabályából következően azonban nem volt jogi akadálya annak, hogy a felek a szerződést a 7. pontban meghatározott módon biztosítsák.

A bérleti jogviszony felmondása nem vitásan nem felelt meg a jogszabályi előírásoknak - miként ezt a jogerős ítélet indokolása helyesen tartalmazza - ezzel az egyoldalú nyilatkozatával azonban a bérbeadó kinyilvánította a szerződés megszüntetésére irányuló szándékát, majd ezt követően az ingatlant másnak bérbe is adta. A felmondás alapján sem a felperes, sem az I.r. alperes nem tett jogi lépéseket, az ingatlant az újabb bérlő vette bérbe. Mindezek úgy értelmezhetők, hogy a szerződő felek a szerződést a jövőre nézve nem kívánták fenntartani [Ptk. 319. § (2) bekezdés]. A szerződés 7. pontjába foglalt biztosító mellékkötelezettség azonban csak arra az esetre vonatkozik, ha a szerződést valamelyik fél egyoldalúan szünteti meg, illetőleg, ha a szerződés senkinek fel nem róható okból meghiúsul. Az adott esetben a szerződés közös megszüntetése megállapításának van helye, amelyre vonatkozóan a szerződés 7. pontja külön kikötést ugyan nem tartalmaz, a szerződés senkinek fel nem róható meghiúsulásának felel meg azonban az is, ha mindkét szerződő fél magatartása idézi elő azt a helyzetet, amelynél fogva a továbbiakban a szerződés teljesítésére nem kerülhet sor. Mindezekből következően a szerződés 7. pontja alapján a felperes kártérítés megfizetésére nem kötelezhető.

Mindezekre tekintettel - a kifejtett indokolás alapján - az érdemben helytálló jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okok miatt nem jogszabálysértő, ezért azt a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felülvizsgálati eljárásban pervesztes alperesek a Pp. 270. §-ának (1) bekezdése szerint alkalmazott Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelesek a felperes felülvizsgálati eljárási költségének a megfizetésére, míg a felülvizsgálati illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2007. október 3.

Dr. Havasi Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Udvary Katalin s.k. előadó bíró, Dr. Besenyeiné dr. Varga Katalin s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

bírósági tisztviselő
HM