

A Fővárosi Ítéltábla az első fokú eljárásban dr. Kiss Péter Pál jogtanácsos, a másodfokú eljárásban dr. Sóvári Botond jogtanácsos által képviselt (.....) felperesnek az első fokú eljárásban dr. Kalicz Anita jogtanácsos, a másodfokú eljárásban dr. Szalai Zoltán jogtanácsos által képviselt (.....) alperes ellen használati díj megállapítása iránti perében a Fővárosi Bíróság 2011. július 1-jén kelt 18.G.42.016/2010/7. számú ítéletével szemben a felperes fellebbezése folytán - nyilvános tárgyaláson - meghozta az alábbi

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 75.000 (hetvenötezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Alperes és a perben nem álló 2004. december 23-án eladta felperesnek a közös tulajdonukban állt szám alatti irodaház ingatlant. Az adásvételi szerződés 1.6. pontja szerint a felperes tudomásul vette, alperes az ingatlan 1.224 m² területét 2007. december 31-ig visszabérli 3x1 évre történő bérleti opció kikötésével. Az 5.5 pontban megállapodtak abban, az épületben lévő telefonvonalak, telefonközpontok és telefonkészülékek, valamint a számítógépes adatátviteli hálózat és annak végpontjai, illetve a légkondicionáló berendezések és azok tartozékai, valamint alkotórészei nem képezik az adásvétel tárgyát, azzal a jövőben az alperes változatlanul, mint sajátjával rendelkezik, azokat a bérleti szerződés megszűnése esetén leszerelheti és elviheti.

Az adásvételi szerződés létrejöttével egyidejűleg a felek a 2007. december 31-ig tartó, határozott idejű bérleti szerződést is megkötötték. A felperes meghatározott díj ellenében bérbe adta a megvásárolt ingatlan 1.224 m² alapterületű IV. és V. emeleti

részét az alperes irodái és irattári elhelyezése céljára. A szerződés 3.2.-3.3. pontjában rögzítették, az alperes 2007. december 31. napját megelőző 90. napig jogosult írásban rendelkezni a szerződés további egy éves határozott időtartammal történő meghosszabbításáról, amennyiben pedig az alperes ezen jogával nem él, a bérleti szerződés 2007. december 31-én minden további külön jognyilatkozat nélkül megszűnik. A 13. pontban feljogosították alperest - felperessel történt egyeztetést követően - a bérlemény saját költségére történő felújítására, átalakítására, illetve „saját berendezéseivel ellátására”. Úgy rendelkeztek, az alperes a bérleti időszak lejártá után a bérleményt a bérleti idő alatti természetes elhasználódásnak megfelelő állapotban szolgáltatja vissza. A 14.b) pont szerint a bérlemény rendszeres takarításáról alperes volt köteles gondoskodni. A 17. pontban kikötötték, az alperes a bérleti jogviszony megszűnésének napján a bérleményt jegyzőkönyvben rögzített állapotban adja át a felperesnek, a tulajdonát képező berendezési és felszerelési tárgyakat leszerelheti és elviheti. Rögzítették, amennyiben az alperes a bérleti jogviszony megszűnésének napján a bérleményt nem üríti ki, köteles arra az időre, amíg a bérleményt jogcím nélkül használja, a bérleti díj kétszeresének megfelelő használati díjat fizetni.

Alperes a bérelt terület egy részét több cégnek (a-nek, az-nek, a-nek, az-nek, a-nek, a-nak, valamint-nek) albérletbe adta.

Felperes 2007. január 29-én kelt levelében a bérleti díj 1.224 m²-re eső, 2007. január 1-jétől járó összegét nettó 3.815.208 forintban állapította meg.

Alperes 2007. szeptember 10-én kelt levelében arról tájékoztatta a felperest, a bérleti szerződés meghosszabbításával nem kíván élni, a szerződés 2007. december 31-én megszűnik.

Felperes 2007. szeptember 18-án kelt levelében a fentieket tudomásul véve azt kérte, az alperes az albérlőivel kötött albérleti szerződéseket 2007. december 31-ig szüntesse meg, és a bérleményt 2007. december 31-én jegyzőkönyvben rögzítetten, mint általa, mint az albérlői által kiürített állapotban bocsássa rendelkezésére.

Alperes 2007. szeptember 24-én kelt levelével, a bérleti jogviszonya meg nem hosszabbítására utalással, tájékoztatta albérlőit az albérleti szerződések 2007. december 31-ével történő megszűnéséről, s arról, amennyiben a helyiségeket továbbra is használni kívánják, lépjenek kapcsolatba a felperessel.

A felperes 2007. december 12-én kelt levelében felhívta az alperest, amennyiben a bérleményben található telefonközpontot magával szeretné vinni, akkor igazolja a tulajdonjoga fennálltát.

Alperes 2007. december 17-i válaszában arra hivatkozott, az adásvételi szerződés 5.5. pontjában foglaltakból megállapítható, a telefonközpont a tulajdonát képezi.

Még ezt megelőzően, 2007. december 14-én alperes telefaxon megküldte a felperesnek a beépített eszközök (pl. beépített szekrény, íróasztal, velux sötétítő, fa karnis, konyhabútorpult) listáját és azok ajánlott vételárát.

Felperes a listára nézve nyilatkozatot nem tett.

A felek 2008. január 3-án jegyzőkönyvet vettek fel. A jegyzőkönyv szerint felperes a bérleményt birtokba kívánta venni, az alperes az ingatlant „nem adta vissza”. Rögzítették, a birtokba adás-vételi eljárás eredménytelen volt, az új birtokbaadás időpontja 2008. január 21-e, az alperes a helyiségeket a bútorok elszállítása és a falak helyreállítása után adja a felperes birtokába.

Felperes 2008. január 15-én kelt levelével utalva arra, hogy a január 3-i birtokbaadás az alperesnek felróható okból hiúsult meg, jelezte, a birtokba adásvételi eljárás lezárultáig terjedő időszakra érvényesíteni kívánja a bérleti szerződés 17. pontjában a bérlemény jogcím nélküli használata esetére kikötött, a bérleti díj kétszeresének megfelelő használati díjat. Hivatkozott arra is, az albérletbe adott területek tekintetében a-vel és a-vel a bérlet tekintetében tárgyalásokat folytat, így ezen területeknél a használat jogalapja rendeződni látszik, ezen területek birtokba adását alperestől nem kéri. Felhívta alperes figyelmét továbbá a rendszeres takarítási kötelezettségére.

A 2008. január 17-én kelt levelében alperest tájékoztatta arról, a felperessel felvette a kapcsolatot, a szerződéskötés folyamatban van. 2008. január 16-án felperes képviselői arra hivatkoztak, addig nem tudnak vele szerződést kötni, amíg alperessel nem történik meg az irodák átadás-átvételi jegyzőkönyv aláírása melletti birtokbaadása. Továbbá azt az információt kapták, felperes nem ragaszkodik az „eredeti állapot” visszaállításához, tehát nem szükséges leszerelnie a klíma-berendezéseket, az azokhoz tartozó kültéri egységeket sem.

A felek 2008. január 21-én eredményes birtokba adás-vételi eljárást tartottak. Az ekkor felvett jegyzőkönyvben rögzítették, a 2008. január 3-i visszavétel az alperes által a bérelt területeken hagyott, az alperes tulajdonát képező felszerelések le nem

szerelése miatt volt eredménytelen. A felperes nem kívánt élni a felszerelések megvételével, így kérte az alperest a tárgyak leszerelésére. A felperes 2008. január 15-én írt levelére hivatkozással rögzítették azt is, a cégektől nem került visszavételre a terület, az és cégekkel további tárgyalások folynak".

A felperes 2008. február 8-án kelt levelével, utalva arra, a birtokba adás-vételi eljárás az alperesnek felróható okból hiúsult meg, és csak 2008. január 24-én került vissza teljesen birtokába az alperes által bérelt 1.224 m² irodaterület, a bérleti szerződés 17. pontja alapján felszólította alperest a birtokba vissza nem adott területek figyelembevételével kiszámolt bruttó 5.988.897 forint használati díj megfizetésére. Hivatkozott az adásvételi szerződés 5.5. pontjára is, miszerint az ott felsorolt eszközök, azok tartozékai, valamint alkotórészei nem képezik az adásvétel tárgyát.

Az alperes 2008. április 7-én kelt levelében vitatta a felperes használati díjigényét, egyebek mellett arra hivatkozással, 2007. december 31-től a bérleményt nem használta, 2008. január 3-án azt a felperes birtokába kívánta adni. Felperes együttműködési kötelezettségét megszegve, a birtokba adást megelőzően a beépített berendezési tárgyak elvitelének igényét nem jelezte, sőt ráutaló magatartással ezzel ellentétes magatartást tanúsított. Felperes továbbá a 2008. január 3-i birtokba adási eljárás során elmulasztotta tájékoztatni arról, az albérlőkkel nem kötött bérleti szerződést.

Az alperes az 5.988.897 forint tartozását a későbbiekben sem ismerte el, a felperes számláját visszaküldte.

A felperes 2008. június 18-án előterjesztett, utóbb pontosított keresetében a Ptk. 298.§ a)-b) pontja és 313.§-a alapján alperest 5.988.897 forint használati díj és annak a Ptk. 301/A.§-a szerinti, 2008. február 18-tól a megfizetésig járó kamatai, valamint a pertárgyérték 5 %-ában megjelölt jogtanácsosi munkadíjból álló perköltség megfizetésére kérte kötelezni. Előadta, alperes a közöttük létrejött bérleti szerződés 17. pontjában foglaltak alapján köteles használati díjfizetésre, tekintve, az egész bérelt terület tekintetében fennálló, a berendezési és felszerelési tárgyakra is kiterjedő kiürítési kötelezettsége ellenére 2008. január 3-án nem adta kiürített állapotban birtokába vissza a bérleményt. Abban az alperes tulajdonában álló berendezési tárgyak és papírhulladékok voltak, a falakon a fűrási hibák nem kerültek kijavításra, továbbá akkor még az alperes egyes albérlői a bérleményben tartózkodtak. Ezért alperesnek felróható okból került sor az újabb birtokba adás időpontjának 2008. január 21-ére kitűzésére. A használati díj összegszerűségének kimunkálásánál azt vette figyelembe, hogy az alperes által bérelt teljes területnek egyes részterületei mikor kerültek részére visszaadásra, illetőleg mikor kötött tekintetükben az albérlőkkel bérleti szerződést. E körben arra hivatkozott, a

.....-vel 17 nm és a-vel 213 m² területre 2008. január 15-én, agal 135 m² és az-vel 41 nm területre 2008. január 23-án, a-vel pedig 35,41 m² területre 2008. január 24-én jött létre bérleti szerződés, ezt követő időponttól ezen területek vonatkozásában nem érvényesít alperessel szemben használati díj igényt.

Hangsúlyozta, a használati díj igényét önmagában az albérlok ingatlanban tartózkodása, továbbá a falon található helyreállíthatatlan fűrási hibák is megalapozzák. Utalt arra is, folytatott ugyan a korábbi albérlokkal tárgyalásokat közvetlen bérleti jogviszony létesítése érdekében, ezek azonban biztos eredményt nem garantáltak. A tárgyalások folytatása egyébként sem mentesítheti az alperest a kiürítési kötelezettsége alól. Az albérlok az alperestől származtatott jogcímen kerültek az ingatlanba, amennyiben önkéntes teljesítés nem történt részükről a bérleti jogviszony megszűnésekor a tulajdonossal szemben a jogcím nélküli jogalap nélküli birtoklásukért az alperes köteles helytállni. A szerződésben a birtokba adási, kiürítési késedelem jogkövetkezményeként szabályozták a használati díjfizetési kötelezettséget, melynek megfizetésére alperes abban az esetben is köteles volt, ha a tőle elvárható módon járt el az albérleti jogviszonyok megszüntetése és az albérlok által használt területek kiürítése, átadása érdekében.

Alperes a kereset elutasítását, felperes perköltségben marasztalását kérte. A keresetet jogalapjában és összecszerűségében is vitatta. Egyebek mellett előadta, albérlokit tájékoztatta az albérleti szerződéseik megszűnéséről és felszólította őket a bérleményeik 2007. december 31-ig történő elhagyására. A bérleményt 2007. december 31-ig elhagyta, ezt követően azt nem használta, 2008. január 3-án a felperes birtokába kívánta adni. A felperes ekkor azonban elmulasztotta tájékoztatni arról, az albérlokkal nem kötött bérleti szerződést, annak ellenére, hogy korábban az albérlokkal folytatott tárgyalásokról kapott tőle tájékoztatást, de ekkor az albérlok által használt területek visszaadásával kapcsolatos kifogás sem merült fel. Annak tudatában volt, hogy a szerződés a felperes és az albérlok között létrejött, ennek ellenkezőjéről a felperes csak 2008. január 15-én tájékoztatta telefonon. Sétélmezte, a felperes csak 2008. január 3-án jelezte, a bérleményt kizárólag a tulajdonát képező berendezési, felszerelési tárgyak elszállítását követően kívánja birtokba venni. Amennyiben a felperes már korábban, a Ptk. alapján fennálló együttműködési kötelezettségének eleget tett volna, úgy a bérlemény birtokba adása 2008. január 3-án megtörténhetett volna. Azt hangsúlyozta, az egyes fűrási hibák helyreállítását, papírhulladék és a berendezési, felszerelési tárgyak elszállítását vállalta, a birtokba adás új időpontját pedig a felperes javaslatára jelölték meg 2008. január 21. napjában, tekintve, felperes azt jelezte, az átalakítási munkát csak január végén kezdi meg, számára nem jelent problémát a tárgyak későbbi leszerelése és elszállítása. Kifogásolta azt is, a felperes ekkor nem közölte, a felújításra váró területen a birtokba adásig használati díjat kíván érvényesíteni, ugyanis ennek ismeretében 1-2 napon belül megtette volna a kért intézkedéseket. Az összecszerűség körében vitatta a használati díjkövetelést azon területek és időszakok vonatkozásában, melyekre nézve felperes az albérlokkal tárgyalásokat

folytatott és erről tájékoztatta, mivel joggal hihette, nincs kiürítési kötelezettsége ezen területek vonatkozásában január 1-jétől.

Az elsőfokú bíróság széles körű tanúbizonyítást folytatott. Tanúként meghallgatta korábbi alperesi gazdasági vezetőt, alperesi ingatlanfejlesztési igazgatót, alperesi pénzügyi főmunkatársat, alperesi vezérigazgatót, felperesi alkalmazottat, felperesi létesítményvezetőt, felperes alkalmazásában állt értékesítőt, valamint korábbi felperesi vezérigazgatót.

..... előadta, 2007. év végén vették fel a kapcsolatot a felperessel annak érdekében a beépített bútorok eladására ajánlatot tegyenek, elegendőnek találta a lista telefaxon átküldését. Arra nem reagáltak, január első munkanapján jelezték, kérik a bútorok eltávolítását, az otthagyt néhány doboz elszállítását, takarítást. A felperesnek problémája volt a falak állapotával, ez néhány helyen apróbb sérülések helyreállítását igényelte. Ekkor már elhagyták az ingatlant. A használati díj fizetés nem merült fel.

..... úgy nyilatkozott, a január elejei átadás azon okból hiúsult meg, felperes a beépített bútorokra nem tartott igényt, azok ekkor még nem kerültek elbontásra. Egyéb hiba volt még némi szemét hátrahagyása, falhibákra nem emlékezett. Megerősítette, használati díj fizetési kötelezettség az átadás-átvétel megkísérlésre nem merült fel. A leszerelési kötelezettség csak két konyhát és két tárgyalót érintett, körülbelül egyhetes munka lehetett.

..... ugyancsak a beépített bútorokat jelölte meg a birtokbaadás megghiúsulásának okaként, utalva arra, csak a január elejei átadáson tudták meg, hogy felperes semmire nem tart igényt. Használati díjfizetési kötelezettségre felperes nem hívta fel a figyelmüket.

..... azt adta elő, a beépített bútorok hátrahagyásáról szóban és telefonon is tárgyaltak, úgy emlékezett, szóban is folytatott tárgyalást, ugyanis nem életszerű, hogy a gazdaságtalan kiserelést tárgyalások nélkül alkalmazza a bérlő. Konkrét ajánlatot ellenértékre nem tett, felajánlotta, az eszközök megvételéről tárgyaljanak. Választ nem kapott, azt vélelmezte, nem kell azokat onnan elvinni, hátrahagyhatók, s a jövőben egyeznek meg azok ellenértékéről. Csak január 3-án szembesültek azzal, felperest mégsem tart igényt semmire.

Az albérlők arról tájékoztatták, felperessel tárgyalásokat folytatnak. Felperestől tudták, célja átvenni az albérlőket, így nem tartották szükségesnek annak leellenőrzését, a jogviszony megszűnésének időpontját követően van-e a benmaradásra a felperestől kapott jogcímük.

..... előadta, a birtokbavétel elmaradásának oka az volt, olyan beépített bútorok, tartozékok, oldali klímák kerültek hátrahagyásra, amelyeket le kellett szerelni, illetőleg hátrahagyott dobozok, amelyekről nem tudták eldönteni, fontos iratokat vagy szemet tartalmaznak-e. Az oldalklímák elhelyezése folytán voltak olyan sérülések, amelyeket helyre kellett állítani. A bérlemény 40-50 százaléknyi területe volt szemetes, illetőleg nem a tulajdonukat képező ingóságok voltak hátrahagyva. Azt követően, hogy alperes részére ismertté vált, hogy felperes nem kívánja megvásárolni a beépített bútorokat, nem közölte, hogy azokat ingyenesen hátrahagyja.

..... emlékezete szerint azért hiúsult meg a bérlemény átadása, mert beépített és beépítetlen bútorok voltak hátrahagyva, szemét volt a bérlemény 80 %-ában, a recepciós pult sem volt elbontva, a kikötés az volt, üresen adják át a bérleményt. Alperes ajánlotta fel, hogy mely időpontban tudja átadni üresen az ingatlant. Az új bérlő számára fel kellett újítani, ahogy alperes ténylegesen kiürítette, kezdődhetett a felújítás.

..... egyebek mellett úgy nyilatkozott, a birtokbaadási eljárás első alkalommal nem volt sikeres, ennek oka az volt, hogy az alperes nem ürítette ki a bérleményt, ingóságok, bútorok voltak hátrahagyva, kitakarítatlan, szemetes állapotban volt. A birtokbaadás megkísérlésekor a helyszínen a bérlő képviselői nem hivatkoztak arra, hogy bármiben is megállapodtak volna, illetve, hogy nem a bérlőnek felróható az, hogy nem került kiürítésre az ingatlan.

..... előadta, a telefaxon érkezett eszközlista számára értelmezhetetlen volt, konkrét ajánlatot nem tartalmazott, ezért nem is válaszoltak rá, de emlékezete szerint telefonon sem tett konkrét ajánlatot. A kiürítés folyamata alatt tisztázódott teljesen a felperes számára, hogy a terület egy részét még tovább használó cégek az alperes albérlői, jóhiszeműen két céggel is folytattak tárgyalást januártól kezdődően bérleti jogviszony létesítése érdekében.

Az elsőfokú bíróság 2010. február 16-án kelt 18.G.40.936/2008/19. számú ítéletével kötelezte alperest 5.998.897 forint, valamint ezen összeg után 2008. február 18-tól a kifizetésig járó, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat hét százalékkal növelt összegének megfelelő késedelmi kamat, valamint 658.745 forint perköltség megfizetésére. Felperest feljogosította 700 forint kereseti illeték visszaigénylésére.

Az ítélet indokolása szerint a tanúnyilatkozatok alapján tényként volt megállapítható, 2008. január 3-án a helyiségekben beépített eszközök, tartozékok, klímák, illetőleg dobozok voltak hátrahagyva, melyek nem kerültek elbontásra, elszállításra, továbbá

az albérlők használtak egyes helyiségeket. 2008. január 21-én még tárgyalások folytak az ingatlanban maradt, a és a albérlőkkel, akikkel felperes csak 2008. január 24-ével bezárólag állapodott meg, így az alperes teljesen csak 2008. január 24-én ürítette ki az ingatlant. Figyelemmel arra, az alperes a jogviszony 2007. december 31-i megszűnési napjára az ingatlant nem ürítette ki, a Ptk. 298.§ a) pontja alapján késedelembe esett, ezért a bérleti szerződés 17. pontja szerinti használati díjfizetésre köteles.

Az alperes fellebbezése folytán eljáró Fővárosi Ítéltábla 2010. október 15-én kelt 16.Gf.40.258/2010/3. számú végzésével az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasította. A felperes másodfokú perköltségét 100.000 forintban, alperesét 150.000 forint jogtanácsosi munkadíjból és 359.300 forint fellebbezési eljárási illetékből álló összegben állapította meg. A végzés indokolásában utalva az 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 23.§ (2) bekezdésére, a 36.§ (1) bekezdésére, a 37.§-ára, a Ptk. 200.§ (1) bekezdésére, 205.§ (4) bekezdésére, a 277.§ (2)-(3) bekezdéseire, valamint a 207.§ (1) bekezdésére rámutatott, a felek szerződéses rendelkezéseiből következően nem volt egyértelmű, hogy a bérleti szerződés 17. pontjában írt kiürítési kötelezettség pontosan mire terjedt ki, mit tekintettek a felek a szerződés megkötésekor kiürített állapotnak.

Miután pedig a felek jogviszonyában csak 2008. január 3-án vált egyértelművé, felperes valamennyi alperes tulajdonának tekintett berendezési, felszerelési tárgytól kiürített állapotú átadást igényel, s ekkor közösen állapodtak meg az átadás-átvétel 2008. január 21-i időpontjában, alperest ezt megelőzően a berendezési, felszerelési tárgyak vonatkozásában a kiürítés tekintetében mulasztás nem terhelte, felperes megalapozatlanul érvényesített erre alapítva használati díj igényt. Tévesen értelmezte ezért az elsőfokú bíróság a szerződést, amikor a helyiségekben lévő beépített eszközöket, tartozékokat, klímákat, bútorokat már a 2008. január 3-i időpontot megelőzően is alperes által leszerelendőnek, eltávolítandónak tekintette. A továbbiakban úgy foglalt állást, a bérlemény albérlők általi tovább használatára alapított használati díj igénye tekintetében a rendelkezésre álló adatok alapján azonban nem hozható megalapozott döntés. Alperes is úgy vélte, bérleti jogviszonya 2007. december 31-i megszűnése folytán a kiürítési kötelezettsége nem csupán a saját maga által, hanem az albérlői által használt helyiségekre is vonatkozik. A felek jogviszonyában ugyanakkor új jogi helyzetet teremtett, hogy a felperes pontosan nem tisztázott időpontban, de még a szerződés megszűnését megelőzően bérleti szerződés megkötése tárgyában, mely körülményről alperesnek is tudomása volt, tárgyalásokat kezdett és folytatott az albérlőkkel. Így azonban az sem volt kizárható, az egyes helyiségeket továbbra is használó albérlőkkel a bérleti szerződések megkötésére akár az alperes bérleti jogviszonya megszűnését követő időponttól (naptól) nyomban sor kerül. Miután azonban a szerződés arról nem rendelkezett, miként kell eljárni azon „átmeneti” időszakban, amikor a bérlemény albérlők általi jogszerű továbbhasználatára érdekében a felperes az albérlőkkel tárgyalást folytat, s ez a körülmény miként érinti alperes kiürítési kötelezettségét, e kötelezettsége elmulasztásához kötött használati díjfizetési terhét, e vonatkozásban

a felek együttműködési kötelezettség körében tanúsított magatartásának van jogi jelentősége.

Meghagyta az elsőfokú bíróságnak, a megismételt eljárásban az albérlőkkel folytatott tárgyalások vonatkozásában vizsgálnia kell, a felek részére milyen információk álltak rendelkezésre, miként tájékoztatták kölcsönösen egymást, mikor és milyen nyilatkozatokat tettek. Tett-e felperes olyan jognyilatkozatot, megfogalmazta-e azt az igényét, amely szerint alperesnek az albérlőkkel folytatott tárgyalásoktól függetlenül ki kell ürítenie (üríttetnie) az albérlők által használt helyiségeket is, s amennyiben ennek nem tesz eleget, a tárgyalások időtartamára is díjfizetés terheli, illetve, hogy alperes számára egyértelműnek kellett-e lennie annak, hogy a tárgyalások idejére is tartozik használati díjat fizetni. Csakis mindezek tisztázását követően lesz abban a helyzetben az elsőfokú bíróság, hogy megállapíthassa, terheli-e alperest a kiürítés tekintetében mulasztás, megalapozottan tart-e igényt felperes a szankció jellegű használati díjra.

A megismételt eljárásban felperes keresetét módosította. Módosított keresete szerint alperest használati díj címén a Ptk. 298.§ a) pontja, az Ltv. 17.§ (1) bekezdése és 20.§ (1) bekezdése, valamint a bérleti szerződés 17. pontja alapján elsődlegesen 5.988.897 forint, másodsorban 5.683.595 forint, harmadlagosan 4.924.068 forint, negyedlegesen 4.651.396 forint, ötödsorban 2.994.448 forint és ezen összegek 2008. február 18-tól a kifizetésig terjedő időre járó Ptk. 301/A § (2) bekezdése szerinti késedelmi kamata, valamint perköltség megfizetésére kérte kötelezni. Az éves bérleti díjat figyelembe véve az 1 m²-re vetített napi egyszeres használati díj összegét 120,65 forintban határozta meg azzal, alperes 783 m²-t, a bérlői összesen 441 m² alapterületű irodahelyiséget használtak. Az 5.988.897 forint követelését a vissza nem adott irodaterületek után 2008. január 1-jétől 15-ig 1224 m², 16-tól 21-ig 994 m², 22-23-ig 211,41 m², 23-tól 24-ig 35,41 m² alapulvételével kalkulálta, valamennyi időszakra kétszeres használati díjat számítva fel. Előadta, együttműködési kötelezettségének eleget tett azzal, hogy már a 2007. szeptember 18-i levelében felhívta alperest a bérlemény bérleti jogviszony megszűnésének napján kiürített állapotban történő birtokbaadására. Alperes az ingatlant nem ürítette ki, 2008. január 1-jétől jogcím nélküli használóvá vált, ezért köteles a bérleti díj kétszeresének megfelelő használati díjfizetésre a bérleti szerződés általa is ismert 17. pontja alapján. Alperes azonban annak ellenére, tudatában volt annak, kiürítési kötelezettsége az albérlői által bérelt helyiségekre is vonatkozik, az albérlőit nem szólította fel a kiürítésre arra az esetre, ha velük 2007. december 31-ig nem jön létre bérleti szerződés, ezzel megszegte az együttműködési kötelezettségét. Saját felróható magatartására előnyök szerzése végett nem hivatkozhat. Hangsúlyozta, alperessel semmilyen módon nem jött létre olyan szerződés-módosítás, kiegészítés, melynek alapján az albérlőkkel folytatott bérleti szerződés megkötésére irányuló tárgyalásaira tekintettel lemondott volna a kiürítési igényéről, és ennek késedelme esetén a kétszeres használati díjigényének érvényesítéséről azon területek tekintetében, melyekre nézve 2007. december 31-ig az albérlőkkel nem jött létre bérleti szerződés. Hivatkozott arra is, 2008. január 3-án nem csak a bérleményben hagyott berendezési és felszerelési tárgyak miatt hiúsult meg a birtokbavétel,

hanem a szemét és a felfúrásnyomok miatt is, alperes szerződésszerű teljesítése tehát 2008. január 3-án ezen okból sem állt fenn. Az 5.683.595 forint követelés tekintetében 2008. január 1. és 3. közti időszakban a 783 m²-re egyszeres bérleti díjnak megfelelő használati díjat, a 441 m²-re kétszeres használati díjat, 2008. január 4. és 21. közötti időszakra a 783 m²-re és a 2008. január 1. és 24. közötti időszakra a 441 m²-re is kétszeres használati díjat számolt, figyelembe véve az egyes albérlők általi kiürítési időpontokat. A 4.924.068 forint követelést akként határozta meg, az alperes által jogcím nélkül használt 783 m²-re 2008. január 1. és 21. közötti időszakra kétszeres használati díjat számolt, míg együttműködési kötelezettsége megszegésének esetleges megállapítása esetére a 2008. január 1-24. közötti időszakra az albérlők által használt területek vonatkozásában egyszeres használati díjat érvényesített. A 4.651.396 forint követelést arra az esetre kérte megítélni, ha 2008. január 1. és 3. között nem lenne megállapítható a kétszeres használati díjkövetelés jogossága, s ha megállapításra kerülne, nem tett eleget e körben az albérlők tekintetében az őt terhelő együttműködési kötelezettségének, így 2008. január 1. és 3. közötti időszakra az 1224 m² után egyszeres használati díjat, a 2008. január 1-21. közötti időszakra a 783 m² után kétszeres használati díjat, január 4. és 24. közti időszakra a folyamatosan csökkenő 441 m² után egyszeres használati díjat vett figyelembe. Ötödleges kereseti kérelmét a korábban megállapított bérleti díjjal megegyező összegű használati díjban, az elsődleges kereseti kérelme fele összegében jelölte meg.

Előadta az ítéltábla végzése akként értelmezendő, alperest 2008. január 3-ig nem terhelte mulasztás a berendezési, felszerelési tárgyak eltávolítása tekintetében, s csakis a szankcionált mértékű használati díj vonatkozásában terheli a kifejezett tájékoztatás bizonyítása. A bérleti díj összegével megegyező használati díjra jogosultsága az Ltv. 20.§ (1) bekezdése alapján nem vitatható, a használat ingyenessége ugyanis soha nem került szóba. Állította, az albérlőkkel folytatott tárgyalás önmagában nem tette kötelezettségévé az alperes tájékoztatását arról, hogy továbbra is kiürítést igényel, mivel ez alperes számára is kitűnt a hozzá írt leveléből, hogy a kiürítés a feltétele az albérlőkkel történő szerződéskötésnek.

Vitatta az alperesi vezérigazgató tanúkenti nyilatkozata figyelembe vehetőségét, továbbá, hogy a január 21-i jegyzőkönyvbe foglaltak szerződés módosításnak minősülnének, s ennek alapján lemondott volna kiürítési igényéről, késedelem esetén a kétszeres használati díj igény érvényesítéséről. Hangsúlyozta, ezen megállapodás az alperes késedelmére, szerződésszegésére tekintettel megállapított póthatáridőnek minősül. Alperes teljesítése ugyanis 2008. január 3-án a szemét és felfúrásnyomok miatt sem volt szerződésszerű, ezen okból is eredménytelen volt a birtokbavétel. A póthatáridő biztosítása pedig nem mentesíti alperest a teljesítési határidő elmulasztásához kapcsolódó késedelem jogkövetkezményeinek viselése alól. E körben utalt a BDT.2002.637. számú esetei döntésre.

Alperes a korábbi eljárásban előadottakat fenntartva valamennyi kereseti kérelem elutasítását, felperes perköltségben marasztalását kérte. Állította, 2008. január 1-

jétől nem minősült jogcím nélküli használónak, ugyanis a felperessel szóban, illetőleg január 3-án írásban megkötött megállapodások alapján volt az ingatlan birtokában, az ítéltábla is megállapította, nem terhelte visszaadási késedelem, ezért az Ltv. 20.§ (1) bekezdése alapján egyszeres használati díjfizetésre sem köteles. Felperes hozzájárult a későbbi időpontokban történő birtokbaadáshoz. A végzést tévesen értelmezi, annak helyes értelmezése szerint 2008. január 21-ét megelőzően nem terhelte mulasztás. Az albérletbe adott területek tekintetében kifejtette, felperes albérlőkkel folytatott tárgyalásairól tudomása volt, ezt alátámasztja az ítéltábla megállapítása, tanúvallomása, valamint a 2008. január 17-i levele is. Felperes ennek ellenére sem szóban, sem írásban nem szólította fel arra, hogy továbbra is köteles kiüríteni a bérleményt, ezért használati díjfizetésre nem köteles. Utalt arra is, a 2008. január 3-i jegyzőkönyv felvételekor sem merült fel a felperes részéről az albérlők által használt területek utáni díjfizetési igény. Albérlőknek a velük kötött albérleti szerződésekből tudomásuk volt arról, az albérleti jogviszony megszűnésének napján a bérleményt vissza kell adniuk, ezért külön felszólítás nélkül is tudatában voltak a birtok-visszaadási kötelezettségüknek. Ezért a felperessel szembeni együttműködési kötelezettségének megszegése nem terheli.

Az elsőfokú bíróság 2011. július 1-jén kelt 18.G.42.016/2010/7. számú ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte felperest 958.468 forint perköltség megfizetésére. Feljogosította felperest 700.000 forint kereseti illeték visszaigénylésére. az 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 36.§ (1) bekezdésére, a 37.§-ára, az 1.§ (3) bekezdése szerint alkalmazandó Ptk. 200.§ (1) bekezdésére, 207.§ (1) bekezdésére, valamint a 277.§ (2)-(3) bekezdésére utalva rögzítette, a felek 2007. december 31-ig határozott idejű bérleti szerződést kötöttek, az alperes vállalta a bérlet tárgyának a bérleti jogviszony megszűnése napján jegyzőkönyvben rögzített állapotban visszaadását. Az átadás-átvétel időpontját 2008. január 3-ában jelölték meg. A bérleti szerződés 13. és 17. pontja lehetővé tette, az alperes a bérleményt saját berendezési, felszerelési tárgyakkal ellássa, majd pedig ezeket a bérlet megszűnésekor leszerelje, elvigye, azonban nem egyértelmű, a 17. pontban írt kiürítési kötelezettség pontosan mire terjedt ki, mit tekintettek a felek a szerződés megkötésekor kiürített állapotnak. Tekintve, csak 2008. január 3-án vált egyértelművé, hogy a felperes valamennyi, az alperes tulajdonának tekintett berendezési, felszerelési tárgytól kiürített állapotú átadást igényel, így a felek közösen a bútorok kiszerezéséhez és elszállításához szükséges időt figyelembe véve állapodtak meg az átadás-átvétel 2008. január 21-i időpontjában. Az alperest tehát ezen időpontig a berendezési, felszerelési tárgyak vonatkozásában a kiürítés tekintetében mulasztás nem terhelte. A csatolt, 2008. január 3-i jegyzőkönyv, valamint a tanúk vallomásai alapján tényként állapította meg, 2008. január 3-án kizárólag a helyiségekben talált bútorok miatt nem vette át a felperes a bérleményt. Nem látta megállapíthatónak a felperes azon állítását, a bérlemény átvételét az alperesnek felróhatóan megghiúsították volna a bérleményben lévő szemét és falfúrásnyomok, figyelemmel arra, a visszaadással kapcsolatban a felek csupán annyit kötöttek ki, a természetes elhasználódásnak megfelelő állapotban adják át a

bérleményt, arra viszont nem merült fel adat, hogy a falfúrásnyomok ezen természetes elhasználódást meghaladó állapotot eredményeztek, a bérlemény visszaadáskori kitakarításában pedig a szerződésben nem állapodtak meg. A bérlemény albérlők általi használatára nézve rámutatott, a szerződés szerint alperesnek jogában állt az általa bérelt területeken albérleti jogviszonyt létesíteni. A bérleti jogviszony 2007. december 31-i megszűnése folytán az alperes albérlői nem vitásan kötelessé váltak a helyiségek elhagyására, alperes kiürítési kötelezettsége tehát nem csupán az általa, hanem az albérlői által használt helyiségekre is vonatkozott. Az alperes erre tekintettel a 2007. szeptember 24-i, az albérlőknek címzett levelében erről tájékoztatta is az albérlőket azzal, amennyiben a helyiségeket továbbra is használni kívánják, lépjenek kapcsolatba a felperessel. A felperes és az albérlők még a szerződés megszűnését megelőzően, decemberben bérleti szerződés megkötése tárgyában tárgyalásokat kezdtek és folytattak, mely körülményről alperesnek is tudomása volt, ez pedig a peres felek jogviszonyában a szerződés által nem szabályzott, új jogi helyzetet teremtett és azzal járt, hogy az egyes helyiségeket továbbra is használó albérlőkkel a bérleti szerződések megkötésére akár az alperes bérleti jogviszonya megszűnését követő időponttól nyomban sor kerül. Felperes az újonnan létesülő jogviszonyok alapján a bérlemények albérlők használatában maradó részei kiürítését a 2008. január 15-i levele szerint már nem várta el és a feleket terhelő együttműködési kötelezettség körében sem tanúsított olyan jogilag jelentős magatartást, ami megalapozta volna az alperes kiürítési és díjfizetési kötelezettségét. Mindezt alátámasztja az is, a 2008. január 3-i eredménytelen átadás-átvételi eljárásban fel sem merült, az albérlők birtokban maradása akadályát képezné a bérlemény visszavételének, a jegyzőkönyvben az albérlők által használt területek vonatkozásában alperes kiürítési kötelezettségét nem rögzítették. Tévesen hivatkozott ezért felperes arra, az alperes az albérlők tájékoztatása körében felróhatóan nem tett eleget az együttműködési kötelezettségének. Az alperes szerződésszerűen adta az általa bérelt terület egyes részeit albérletbe és a Ptk. 318.§ (1) bekezdésén keresztül alkalmazandó 339.§ (1) bekezdése és a 299.§ (1) bekezdése szerint még megfelelő időben, szeptemberben felszólította az albérlőket arra, amennyiben a bérleményben kívánnak maradni, abban az esetben ezt csak a felperessel kötendő bérleti jogviszony alapján tehetik meg.

Alaptalan felperes azon hivatkozása is, miszerint a által adott 2008. január 17-i tájékoztatás megalapozza az alperes kiürítési kötelezettségét, figyelemmel arra, éppen a felperes 2008. január 15-i levele rögzíti egyértelműen,-vel történt megállapodására tekintettel az általa használt terület kiürítését nem kéri. A levélből a felperesi állásponttal szemben az állapítható meg, az alperes tájékoztatta az albérlőt arról, hogy már jogcím nélkül tartja birtokában a bérleményt. Felperes nem bizonyította, hogy figyelmeztette, felhívta volna alperest, hogy az albérlőkkel folytatott tárgyalásai ellenére alperesnek használati díjfizetési kötelezettsége keletkezik. Mindezek alapján az volt megállapítható, az alperest az albérlők által használt bérleményrészek kiürítésének elmaradása tekintetében sem terheli mulasztás.

Kifejtette továbbá, tanú vallomása nem volt elfogultnak tekinthető, a vallomásában foglaltakat pedig további tanúk előadásai is alátámasztották, de az albérlőkkel folytatott felperesi tárgyalásokat a perbe csatolt levelek is igazolják.

Az ítélettel szemben felperes fellebbezett jogi képviselő útján. Elsődlegesen az ítélet módosított kereseti kérelmei szerinti megváltoztatását, alperes első- és másodfokú együttes perköltségben marasztalását, másodsorban az ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasítását kérte. Előadta, az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg, hogy kizárólag a helyiségekben maradt bútorok miatt nem vette át 2008. január 3-án a bérleményt. A meghíúsult birtokbaadáskor is jelen lévő tanúk (.....,,) ettől eltérő nyilatkozatot tettek. A bérleti szerződés 14/b pontja szerint alperes kötelezettsége volt a bérlemény takarítása, ebből következően teljesen kitakarított állapotban kellett volna január 3-án a bérleményt birtokba adni, e körben is téves ténymegállapítást tett az elsőfokú bíróság. A sikertelen birtokbaadáskor egyébiránt alperes nem vitatta takarítási és a falfúrás nyom eltávolítási kötelezettségét, maga is úgy ítélte meg, a természetes elhasználódást meghaladó állapotnak minősül a bérleményben hagyott nagy mennyiségű szemét és a falfúrásnyom. A Pp. 163.§ (2) bekezdése alkalmazásával mindebből következően az állapítható meg, 2008. január 3-án a birtokbavétel azon okból is meghíúsult, a berendezési és felszerelési tárgyakon kívül a bérleményben szemét és falfúrásnyomok voltak, tehát alperes ezek miatt már 2008. január 3-án is késedelemben volt. Jogos indokkal tagadta meg tehát az átvételt. E körben alperes nem az adott helyzetben elvárható módon járt el, mivel annak ellenére nem ürítette ki és adta át a bérleményt, hogy előadása szerint ennek egy-két napon belül eleget tudott volna tenni. Sérelmezte, az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta a póthatáridőre nézve előadottakat. Változatlanul állította, alperes szerződésszegésére tekintettel a számára biztosított póthatáridő sem mentesítheti alperes a teljesítési határidő elmulasztásához kapcsolódó késedelem jogkövetkezményeinek viselése alól, ezért alperest a Ptk. 198.§ (1) bekezdése, a 277.§ (1) bekezdése és a bérleti szerződés 17. pontja alapján a bérleti díj kétszeres mértékének megfelelő használati díjfizetési kötelezettség terheli. Az elsőfokú eljárásban előadottakat fenntartva hangsúlyozta azt is, a bérlemény ingyenes használatára nézve még ráutaló magatartással sem született közöttük megállapodás. Továbbra is állította, alperesnek a Ptk. 4.§ (1) bekezdése értelmében az albérlőit a bérlemények 2007. december 31-i kiürítésére is fel kellett volna szólítania, arra az esetre, ha vele ezen időpontig nem kötnek szerződést. Ennek hiánya egyrészt alperes hanyag magatartására utal, másrészt azon felróható magatartásaként értékelendő, melyre előnyök szerzése végett nem hivatkozhat. Annak az üzleti kockázatát ugyanis, hogy közte és az albérlők között 2007. december 31-ig nem jön létre szerződés, alperesnek kell viselnie még akkor is, ha értesült a tárgyalások folyamatban létéről. Az a körülmény, hogy bízott a szerződések megkötésében, nem mentesíti a szerződésszegése jogkövetkezménye alól. Hivatkozott arra is, az elsőfokú bíróság felhívása ellenére alperes nem bizonyította, hogy tőle mikor, milyen módon, kiknek az útján szerzett tudomást a

tárgyalásokról, azok tartalmából, erre nézve egyébiránt objektívnek nem tekinthető tanúnyilatkozata sem ad eligazítást. E körben pedig alperes újabb bizonyítási indítványt nem tett. Az ítélet tábla megismételt eljárásra adott iránymutatását idézve hangsúlyozta, az iránymutatás sem teszi vitássá, az alperesnek a bérlemény teljes területét szerződésszerűen ki kellett volna ürítenie a tárgyalásoktól függetlenül, e körben az ítélet tábla azt jegyezte meg, hogy csak a bútorok és berendezési tárgyak tekintetében állt fenn 2008. január 3-tól az alperes kiürítési kötelezettsége, azt a tényt nem tette vitássá, a falfúrásnyomok és a nagy mennyiségű szemét miatt az alperes már 2008. január 3-án is késedelembe volt. A hatályon kívül helyezésre kizárólag azon okból került sor, megalapozott döntés legyen hozható a tekintetben, az albérlet által használt területek tekintetében is megilleti-e a bérleti díj kétszeresének megfelelő használati díj mértékben megjelölt szankciós díj, a végzésben azonban arra nincs utalás, hogy „az ezen a tételen felül megítélt kétszeres használati díj összeg sem illetné meg”. Az ingyenességre vonatkozó megállapodás hiányában a határozat szerint is az egyszeres használati díj mindenképp megilleti. Az elsőfokú bíróság az ítélet tábla iránymutatását figyelmen kívül hagyta, a bizonyítékokat jogsértően és megalapozatlanul mérlegelve tévesen utasította el a keresetét.

Alperes fellebbezési ellenkérelmében az ítélet helybenhagyását kérte helyes indokai alapján, valamint felperes másodfokú perkoltségben marasztalását. Állította, a bérleményben maradt szemét mennyisége és falfúrás nyomok száma nem volt olyan mértékű, amely akadályát képezte volna a birtokbavételnek. A 2008. január 21-én felvett jegyzőkönyvben a tulajdonát képező felszerelési tárgyak elszállítását jelölték meg, mint a 2008. január 3-i birtokvisszavételi eljárás megghiúsulásának indokát. Amennyiben valóban a szemét és fúrásnyomok mennyisége olyan mértékű lett volna, ahogy azt felperes fellebbezésében állítja, akkor életszerűtlen, hogy felperes képviselői ezt ne rögzítették volna.

A póthatáridő tekintetében arra hivatkozott, 2008. január 3-án a berendezési, felszerelési tárgyak elszállításáról megegyezés született és az átadás-átvételi jegyzőkönyvben is rögzítésre került, miszerint a felek a birtok visszaadásának új időpontjaként - a felperes javaslatára - 2008. január 21-ét jelölik meg, tekintettel arra, a felperes képviselői jelezték, a bérlemény átalakítási munkálatait csak január végén kezdi meg. A felperes képviselői ekkor nem jelezték azt, hogy a felújításra váró területen a birtokbaadási jegyzőkönyv lezárásának napjáig használati díjat kívánnának érvényesíteni. Amennyiben jelezték volna, úgy egy-két napos határidőben megtette volna a kért intézkedéseket. Annak ellenére elfogadta a megjelölt új határnapot a birtokvisszaadás lebonyolítására, a berendezési- és felszerelési tárgyak elszállítása nem kötelessége, hanem csak lehetősége volt. Felperes kifejezett és alperes részére a bérleti szerződés megszűnését követően jelzett, a berendezési- és felszerelési tárgyak leszerelésére vonatkozó igénye miatt nem valósult meg a bérlemény birtokának visszaadása. Az albérlet tekintetében változatlanul állította, az albérlet külön felszólítás nélkül is tudatában voltak birtokvisszaadási kötelezettségüknek. Így együttműködési kötelezettségének eleget tett, épp felperes volt az, aki nem tájékoztatta arról, hogy bár folyamatban voltak a

tárgyalások közte és az albérlők között, de az albérleti szerződés nem jött még létre. Kiemelte a Fővárosi Ítéltábla is a tárgyalásokkal összefüggő felperesi nyilatkozattétel tekintetében írta elő a további vizsgálatot. A bizonyítási eljárás során megállapításra került, felperes a végzésben foglaltak szerinti nyilatkozatot nem tett, továbbá egyetlen alkalommal sem jelezte, a birtokvisszaadásig használati díjigénnyel kíván élni. Részéről pedig bizonyítást nyert, felperestől tudott arról, hogy a bérleti szerződések kötése érdekében az albérlőkkel tárgyalásokat folytat. E körben utalt az ítéletben és a Fővárosi Ítéltábla végzésében foglalt ténymegállapításra. A tárgyalásról tudomásszerzését akkori vezérigazgatója megerősítette, de ezt a tényt támasztja alá a 2008. január 17-i levele is. Változatlanul vitatta, hogy jogszerű használati díj fizetésére köteles lenne. Hangsúlyozta, nem követett el szerződésszegést a bérlemény birtokának visszaadása során, ezért felperes egyik kereseti kérelme sem megalapozott.

A fellebbezés az alábbiakra tekintettel megalapozatlan.

A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére nézve az 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) tartalmaz rendelkezést.

A 20.§ (1) bekezdése szerint a lakást jogcím nélkül használó a jogosult részére lakáshasználati díjat köteles fizetni. A használati díj a lakásra megállapított lakbérrel azonos összeg.

A 23.§ (2) bekezdés értelmében a határozott időre szóló, illetőleg valamely feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti jog a szerződésben meghatározott idő elteltével, illetőleg a feltétel bekövetkezésekor szűnik meg.

A 36.§ (1) bekezdése szerint a helyiségbérletre, a helyiségbérlet megszűnésére - az Ltv. második részében (36.§-44.§) foglalt eltérésekkel - a lakásbérlet szabályai alkalmazandók.

A 37.§ úgy rendelkezik, a szerződés megszűnésekor a helyiség visszaadásával kapcsolatban a bérbeadó és bérlo jogaira és kötelezettségeire a felek megállapodása az irányadó.

A törvény 1.§ (3) bekezdése szerint alkalmazandó Ptk. 200.§ (1) bekezdése értelmében a felek a szerződés tartalmát szabadon állapíthatják meg, míg a 277.§ (2)-(3) bekezdése szerint a felek a szerződés teljesítésében kötelesek

együttműködni, s a szerződés teljesítését érintő minden lényeges körülményről egymást tájékoztatni.

Az adott használati díj megfizetése iránti perben a felek között nem volt vitás, hogy a bérleti szerződés az alperes által saját részére használt és az albérlői által birtokolt területek vonatkozásában is megszűnt 2007. december 31-én, valamint, hogy a szerződés értelmében a bérleti jogviszony megszűnésének napján az alperest a bérlemény „jegyzőkönyvben rögzített állapotban” átadásának kötelezettsége terhelte.

A vita tárgyát az képezte, a birtokba adás-vételi eljárás az alperesnek felróható okból hiúsult-e meg, amint ezt a felperes a 2008. február 8-i használati díjfizetésre felszólító levelében állította.

A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint, annak megítélésénél, felperest akár az Ltv. 20.§ (1) bekezdésén alapuló a bérleti díjjal megegyező mértékű használati díj (egyszeres használati díj), akár a bérleti szerződés 17. pontjára alapított, a bérleti díj kétszeres mértékével megegyező mértékű használati díj (kétszeres használati díj) megilleti-e, annak van jogi jelentősége, a felek szerződéses rendelkezései szerint nem volt egyértelmű, mit tekintettek kiürített állapotnak, ugyanis a használati díjfizetés jogkövetkezményét a bérlemény bérleti jogviszony megszűnésének napján történő kiürített állapotban átadásának elmulasztásához fűzték.

Amint arra a Fővárosi Ítéltábla a hatályon kívül helyező végzésében már rámutatott, a felek jogviszonyában nem volt figyelmen kívül hagyható, hogy a bérlemény, tekintve az korábban alperes tulajdonát képezte, egyrészt már fel volt szerelve alperes tulajdonában állt és változatlanul tulajdonában maradt egyes eszközökkel, így például a légkondicionáló berendezésekkel, másrészt alperes jogosulttá vált a bérlemény további saját berendezési tárgyaival ellátására. Ezen eszközök leszerelését a felek ugyanakkor a bérleti jogviszony megszűnése időpontjára alperesnek nem kötelezettségévé, csupán lehetőségévé tették, így az a körülmény, hogy csak 2008. január 3-án vált alperes számára egyértelművé, hogy felperes valamennyi tulajdonának tekintett berendezési, felszerelési tárgytól kiürített állapotú átadást igényel, kizárja alperes felróható mulasztását a bérlemény ilyen állapotú átadásának elmulasztása tekintetében. A felek ekkor pedig közösen állapodtak meg a birtokba adás-vétel újabb 2008. január 21-i időpontjában.

Az elsőfokú bíróság a Fővárosi Ítéltábla végzésének tartalmát helyesen értelmezve, helyesen állapította meg, hogy 2008. január 21-ig alperest a saját részére használt területekre nézve a kiürítés tekintetében mulasztás nem terhelte. Tekintve, a felek a 2008. január 3-i jegyzőkönyvben rögzítették egyértelműen alperes bútor elszállítási és fal helyreállítási kötelezettségét, míg a január 21-i jegyzőkönyvben a korábbi átadás-átvétel eredménytelenségét kifejezetten az

alperes tulajdonát képező felszerelések le nem szerelésében jelölték meg, az elsőfokú bíróság nem tévedett akkor sem, amikor önmagában a falfúrásnyomok helyreállításának hiányában, és a bérleményben fellelt szemét léteben nem állapította meg alperes mulasztását.

Figyelemmel arra, a birtokbaadás-vétel tartalmát, a bérlemény átadáskori állapotát a felek nem szabályozták kétséget kizáróan egyféleképpen értelmezhetően, annak maguk is eltérő értelmet tulajdonítottak, majd ennek egyértelművé tételét követően tűzték ki az új birtokbaadás-vételi időpontot, az következik, felperes a bérleti szerződésre és az Ltv. 20.§ (1) bekezdésére alapítottn sem tarthat igényt megalapozottan használati díjra.

Megalapozatlanul hivatkozott felperes a póthatáridő tűzésére és ehhez kapcsolódóan alperes szerződéses jogkövetkezmény alóli mentesülése hiányára, tekintve, a 2008. január 28-i határidő is csak abban az esetben minősülhetne póthatáridőnek, ha az elmulasztott határidőre az alperes kiürítési kötelezettsége egyértelműen, ellentmondásmentesen került volna szabályozásra. Ennek hiányában alperest mulasztás nem terhelte, jogcím nélküli használatnak nem volt tekinthető, helytállóan utasította el ezért az elsőfokú bíróság a keresetet a bérlemény alperes által használt részére eső használati díj tekintetében.

Az elsőfokú bíróság úgyszintén helyesen értelmezte a Fővárosi Ítéltábla végzését az albérlők által használt területek vonatkozásában, s az ítéltábla iránymutatásának megfelelően helyesen vizsgálta e körben a felek együttműködési kötelezettsége teljesítését, így azt is, a felperes jelezte-e alperesnek, hogy az albérlőkkel folytatott tárgyalások ellenére használati díjra tart igényt alperestől az albérlők által ki nem ürített helyiségek vonatkozásában.

Az albérlők által alperestől bérelt 441 m² területből a 17, a 213, a 135, az 41, a Kft. 35 m²-t használt.

Amint arra a Fővárosi Ítéltábla rámutatott, az alperes előtt sem volt kétséges, hogy a bérleti szerződés megszűnése az albérleti szerződések megszűnését is maga után vonja, s hogy kiürítési kötelezettsége az albérlők által használt területekre is kiterjed, ezért ennek tudatában már 2007. szeptember 24-i levelében felhívta az albérlői figyelmét az albérleti szerződések 2007. december 31-i megszűnésére, s arra, ha a bérleményt ezt követően is használni kívánják, felperessel folytassanak tárgyalást. Ez a levél pedig tartalmában magában foglalta azt a tájékoztatást is, amennyiben a felperessel nem jutnak megállapodásra, az év végével megszűnik a használati jogosultságuk.

Nem állapítható meg ezért az alperes terhére együttműködési kötelezettség megszegése, különös tekintettel arra, alperesnek már a bérleti szerződés megszűnését megelőzően tudomása volt arról, felperes tárgyalásokba bocsátkozott az albérlőkkel a területek további használata, hasznosítása érdekében.

A felperes 2008. január 15-i levelével az alperes felé kifejezetten úgy nyilatkozott, az összesen 230 nm területet bérlő és a által használt területek birtokbaadását nem kéri, s ezt erősítette meg a alperesnek írt 2008. január 17-i levele is.

Felperes azonban agal, az-vel és a Kft-vel is tárgyalásokat folytatott, így nyilvánvalóan életszerűtlen, hogy az általuk használt területek vonatkozásában más álláspontra helyezkedett volna, s e területekre nézve a kiürítést elvárta volna. Egyébiránt pedig felperes nem igazolta, hogy alperest tájékoztatta volna arról, hogy a tárgyalások ellenére is alperest kiürítési, ennek hiányában díjfizetési kötelezettség terheli.

E körben továbbá annak van jelentősége, felperes a tárgyalások eredményeként 2008. január 15-én a-vel és a-vel, január 23-án agal és az-vel, január 24-én végül a Kft-vel is bérleti szerződést kötött. Ennek tükrében megalapozatlanul igényelt alperestől azon területek tekintetében használati díjat, mely területeket a bérleti szerződés megszűnését követően, 2008. január 1-jétől már az újabb bérlői használtak, s nem volt elzárva attól, megállapodásuk alapján tőlük igényelje a tényleges használathoz kapcsolódó díjat. A használati díj ugyanis annak ellenértéke, hogy a bérbeadó a jogcím nélkül használt, birtokba nem adott területeket használni, hasznosítani nem tudja. Ezen feltétel jelen esetben nem állt fenn.

Mindezekre figyelemmel helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy alperest az albérlők által használt bérleményrészek kiürítésének elmaradása tekintetében sem terhelte mulasztás, felperes használati díjra e területek vonatkozásában sem tarthat igényt, helytállóan utasította el a keresetet ezen területekre eső használati díj tekintetében is.

Egyebekben megjegyzi a Fővárosi Ítéltábla, a hivatkozott végzésének nem volt olyan tartalma, amelyet a felperes az egyszeres használati díj vonatkozásában annak tulajdonított, így abból nem volt levezethető, hogy ingyenességre vonatkozó megállapodás hiányában az egyszeres díj mindenképp megilleti. Az alperesnek használati díjat ugyanis nem azért nem kellett fizetnie, mert felperes ingyenes használatot biztosított volna, hanem a fent kifejtett okokból, a bérleti szerződés nem egyértelműen értelmezhető rendelkezéseiből, valamint abból következően, a szerződés arra nézve sem tartalmazott szabályozást, miként ítélandó meg a bérlő kiürítési kötelezettsége, amennyiben a bérbeadó az albérlőkkel tárgyalásokat folytat.

A kifejtettekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A Fővárosi Ítéltábla a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján kötelezte az eredménytelenül fellebbező felperest az alperes 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdés a) pontja, (4)-(5) bekezdése alkalmazásával megállapított jogtanácsosi munkadíjból álló másodfokú perköltsége megfizetésére.

Budapest, 2012. február 24.

. Rózsa Éva s.k.
a tanács elnöke

Dr. Rutkai Éva s.k.
előadó bíró

. Molnár József s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

Sárközi Veronika
bírószági ügyintéző