

A Győri Ítéltábla a dr. Tóth József ügyvéd által képviselt **felperesnek** a Popgyákunik és Bozzay Ügyvédi Iroda által képviselt **alperes** ellen szerződés felmondása iránti perében a Vas Megyei Bíróság 2011. április 13. napján kelt 17.P.20.096/2011/6. számú ítélete ellen az alperes által 7. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a per főtárgya tekintetében helybenhagyja.

Az alperes által az állam javára fizetendő feljegyzett elsőfokú eljárási illeték mértékét 754.000,- (Hétszázötvennégyezer) forintra leszállítja.

Köteles az alperes megfizetni az állam javára az illetékügyben eljáró hatóság felhívására 754.000,- (Hétszázötvennégyezer) forint feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket.

Köteles az alperes megfizetni a felperesnek 15 napon belül 150.000,- (Egyszázötvenezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s:

A Vas Megyei Bíróság fellebbezéssel támadott ítéletében kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek az ítélet jogerőre emelkedését követő 15 napon belül 7.900.000,- forint összeget és ennek 2011. január 28. napjától a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatát, valamint 300.000,- forint perköltséget. Az elsőfokú bíróság ezen rendelkezését a fellebbezésre tekintet nélkül végrehajthatónak nyilvánította. Az elsőfokú bíróság kötelezte az alperest, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követő 60 napon belül a szám alatti ingatlan 430 m2 alapterületű pince részét ürítse ki és a közüzemi órák közös leolvasását követően tiszta állapotban bocsássa a felperes birtokába. Kötelezte az alperest, hogy 2011. május 1. napjától az ingatlan birtokba bocsátása napjáig fizessen meg a felperesnek havi 840.000,- forint összeget. Az elsőfokú bíróság az alperes viszontkeresetét

elutasította. Kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a Magyar Állam javára felhívásra 884.000,- forint eljárási illetéket.

Ítéletének tényállásában megállapította, hogy a peres felek között 2009. február 27. napján a ... szám alatti pince helyiségre vonatkozóan 2009. március 1. és 2019. február 28. napja közötti határozott időre helyiségbérleti szerződés jött létre. Az ingatlanban az alperes vendéglátó üzletet működtet.

A felek a bérleti díj összegét bruttó 1.100.000,- forintban határozták meg azzal, hogy 2010. március 1. napjától a bérleti díj 1.200.000,- forint, 2011. március 1. napjától pedig 1.300.000,- forintra emelkedik. A szerződés 6. pontja a bérbeadó, azaz a felperes részére a bérleti díj egyoldalú emelésének jogát biztosította.

A szerződés 7. pontja alapján a bérleti díj fizetési kötelezettség két hónapos elmulasztása esetén a bérbeadó a bérleti szerződést a következő hónap utolsó napjára - cserehelyiség biztosítása nélkül - felmondhatja. A bérleti díj fizetése felmondási idő utolsó napjáig esedékes.

A szerződő felek a 2010. évre kialakított 1.200.000,- forintos bérleti díjat havi 840.000,- forintra mérsékeltek.

Alperesnek 2010. évtől kezdődően folyamatosan bérleti díj tartozása halmozódott fel, amelynek megfizetése tárgyában a felek közt egyeztetés zajlott. Figyelemmel arra, hogy a fennálló tartozás megfizetésére a bérbeadó által 2010. november 30. napjáig adott teljesítési határidő is a hátralék rendezése nélkül telt el, ezért a felperes 2010. december 14. napján kelt levelével a bérleti szerződést 2011. január 11. napjára felmondta és felszólította az alperest a bérlemény kiürítésére.

Felperes módosított kereseti kérelmében 7.900.000,- forint bérleti díj hátralék megfizetésére kérte kötelezni az alperest a kereset benyújtásától, 2011. január 28. napjától a kifizetés napjáig járó késedelmi kamatokkal együtt. Kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest az ingatlan kiürítésének napjáig havi 840.000,- forint használati díj megfizetésére; a bérlemény azonnali kiürítésére és a bérbeadónak való birtokba bocsátására. A bérleti díj fizetés körében kérte az előzetes végrehajthatóság megállapítását.

Felperes hivatkozott arra, hogy a bérleti díj hátraléokra tekintettel a felperes a bérleti szerződést jogszerűen mondta fel és ezáltal a bérleti jogviszony 2011. január 31. napjával megszűnt. Alperes elismerte, hogy 2011. február végéig 7.900.000,- forint összegű bérleti díj tartozása halmozódott fel.

Alperes a kereset elutasítását kérte. A felperes tényelődását - a bérleti díj hátralék összegére kiterjedően - nem vitatta. A Ptk.241.§. alapján viszontkeresetet terjesztett elő a felek közti szerződés módosítására és 2011. április 1. napjától kezdődően a bérleti díj leszállítását kérte havi 500.000,- forint összegre. A bérleti szerződés felmondásának érvényességét gazdasági és célszerűségi okok miatt vitatta. A BDT 2000.évi 277. számú jogesetre hivatkozással

kifejtette, hogy a gazdasági környezetváltozás, a megfelelő termékek piacának összeomlása, a szerződéskötés körülményeinek olyan lényeges megváltozását jelentheti, amelyre a felek a szerződés megkötésekor nem számíthattak. Ennek következményeit pedig a felek közösen kötelesek viselni. Az alperes a bérleti díjat a gazdasági válság okán a fizetőképes kereslet beszükülése miatt, az étterembe járók számának csökkenése miatt nem tudta fizetni.

Hivatkozott arra, hogy a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjai átlagosan 50-70 %-al csökkentek a válság időszaka alatt, ami jóval meghaladja a felperes által 2010. évtől kialakított havi 840.000,- forintra történő bérleti díj mérséklést. Alperes a BDT 2002. évi 623. számú jogesetre hivatkozással kifejtette, hogy fentiekben részletezett körülmények a jelentős piaci értékváltozás alapot adhat a bérleti díj csökkentésére, és ekörben a felek közti szerződés bíróság általi módosítására.

Felperes a viszontkereset elutasítását kérte, hivatkozással arra, hogy eleget tett a Ptk.241.§-ából eredő követelményeknek. Hangsúlyozta, hogy a bérleti díj havi 840.000,- forintra mérsékelt összege a felek konszenzusán alapult.

Az elsőfokú bíróság a felperes kereseti kérelmének helyt adva megállapította, hogy a felperes a felek közti bérleti szerződést annak 7. pontja, valamint a Ptk.423.§. és 321.§. alapján érvényesen mondta fel. Alperes maga sem vitatta, hogy a felmondás időpontjában több mint két hónapos bérleti díj tartozása állt fenn.

Az alperes által hivatkozott célszerűségi, gazdasági szempontok a felmondás érvényességét nem érintik.

Az érvényes felmondás következtében a felek közti bérleti szerződés, ezáltal az alperesnek a perbeli ingatlan használatára vonatkozó jogosultsága is megszűnt. Ezért a bíróság a Ptk.193.§.(1) bekezdése alapján kötelezte az alperest az ingatlan felperes részére történő birtokbaadására.

A Ptk.423.§-a és a szerződés 7. pontja alapján a bíróság kötelezte az alperest a 7.900.000,- forint összegű hátralékos bérleti díj megfizetésére.

A viszontkeresettel kapcsolatosan az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy a szerződésmódosítással a bíróság a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás mértékét - a megváltozott körülményekre tekintettel - alakítja és a felek jogviszonyát a fennmaradás érdekében a korábban fennállt jogi helyzettől eltérően a jövőre nézve rendezi. (Legfelsőbb Bíróság Pfv.IX.20.104/2004.)

Mivel a felperes érvényes felmondása folytán a szerződés már korábban megszűnt, így annak a Ptk.241.§. alapján történő bíróság általi módosítására lehetőség már nincs. A megszűnt szerződés nem módosítható.

Az ítélettel szemben az alperes élt fellebbezéssel, kérve az elsőfokú ítélet megváltoztatását, az alperes által a felperesnek fizetendő elmaradt bérleti díj összegének 6.220.000,- forintra és

annak járulékaire történő leszállítását, az ingatlanrész kiürítésére vonatkozó kereseti kérelem elutasítását, és az alperest 2011. május 1. napjától kezdődően havi 840.000,- forint használati díj megfizetésére kötelező rendelkezés mellőzését. Kérte, hogy a másodfokú bíróság a viszontkereseti kérelmének adjon helyt.

Az elsőfokú eljárásban előadottakat megismételve kifejtette, hogy számításai szerint a szerződés alapján fennálló tartozó 2011. február 28. napjáig 6.220.000,- forint.

A gazdasági válság miatt az étterembe járók száma jelentősen csökkent, emiatt alperesnek nem volt lehetősége a magasabb összegű bérleti díjat kitermelni. A felperestől bérelt üzlethelyiség reális bérleti díja legfeljebb havi 500.000,- forint, ezért a felek közti bérleti szerződés módosítását kérte a bérleti díj fentiekben megjelölt mértéke szerint.

Felperes az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte annak helyes indokaira tekintettel. Hangsúlyozta, hogy a szerződés megszűnésére tekintettel a Ptk.241.§. alkalmazására nincs lehetőség. Az a körülmény, hogy a bérlő gazdasági helyzete elnehezült az üzleti kockázat körébe tartozik, így nem áthárítható a felperesre.

A fellebbezés nem megalapozott.

Az ítélet tábla megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárást a szükséges körben lefolytatta, a bizonyítékokat a Pp.206.§-ban írtaknak megfelelően, okszerűen értékelve helyes tényállást állapított meg, amelyből levont jogi következtetéseivel - és azok indokaival is - az ítélet tábla teljes körűen egyetért.

Az ítélet tábla az elsőfokú bíróság által részletesen és helytállóan kifejtett indokokat megismételni nem kívánja, a fellebbezésben írtakra tekintettel az alábbiakat emeli ki:

Alperes a felperes által tett tényelődást nem vitatta, így megállapítható, hogy az alperes fennálló bérleti díj tartozására tekintettel a felperes a felek közti bérleti

szerződést a szerződésben kikötött felmondási jogával élve a Ptk.321.§. alapján alappal mondta fel. Ezzel a felek közti bérleti szerződés megszűnt.

Az esedékessé vált bérleti díj összegét az alperes az elsőfokú eljárás során elismerte. Fellebbezésében is megismételt állítását, miszerint a bérleti díj hátraléka 6.220.000,- forint, az alperes számszaki levezetéssel nem támasztotta alá. Ennek hiányában állítása nem ad alapot arra, hogy a másodfokú bíróság a marasztalás - alperes által az elsőfokú eljárásban elismert - 7.900.000,- forintos összegét leszállítsa.

Helytállóan mutatott rá az elsőfokú bíróság arra a körülményre is, hogy a Ptk.241.§. alkalmazására a már megszűnt bérleti szerződés esetén lehetőség nincs.

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét - a per főtárgya tekintetében - a Pp.254.§.(3) bekezdése alapján annak helyes indokaira tekintettel helybenhagyta.

A fellebbezés nem vezetett eredményre, ezért az ítéltábla az alperest a Pp.78.§.(1) bekezdés alapján kötelezte a 32/2003.(VIII.22.) IM.rendelet alapján megállapított mértékű ügyvédi munkadíjból álló perköltség felperes részére és a feljegyzett fellebbezési illeték állam javára való megfizetésére.

Az államnak járó illeték csökkentését az indokolja, hogy a viszontkereset pertárgyértékének meghatározása nem a havi bérleti díj elérni kívánt összegének (havi 500.000,- forint) alapulvételével, hanem az aktuális és az elérni kívánt bérleti díjak különbözetének (havi 340.000,- forint) alapulvételével történik. Így a viszontkereset pertárgyértéke 6.000.000,- forint helyett 2.040.000,- forint összeg.

Győr, 2012. évi április hó 19. napján

Dr. Lezsák József sk.
a tanács elnöke

Dr.Sarmon Hedvig sk.
előadó bíró

Dr. Maurer Ádám sk.
bíró

A kiadmány hitelül:

Kiadó