

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Molnár M. István ügyvéd (...) által képviselt felperes neve(felperes címe) felperesnek a Dr. Hidas és Társai Ügyvédi Iroda (...., ügyintéző: Dr. Hidas Gábor ügyvéd) által képviselt P... Kft. (alperes címe) alperes ellen bérleti díj megfizetése iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2012. január 16. napján kelt, 3.G.40.362/2011/8. számú ítélete ellen az alperes 10. sorszám alatt előterjesztett fellebbezése folytán meghozta az alábbi

#### í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Köteles az alperes 15 napon belül a felperesnek 50 800 (Ötvenezer-nyolcszáz) forint másodfokú perköltséget megfizetni.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

#### I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 18 625 euro összegnek megfelelő 5 136 775 forint összegű bérleti díj után 2010. április 30. és 2012. január 12. közötti időre járó évi 20 %-os mértékű szerződéses késedelmi kamatot, valamint 275 000 forint perköltséget.

A megállapított tényállás lényege szerint a felperes és az alperes között határozott időre, 2010. január 1-től április 30-ig bérleti szerződés jött létre a B.../4 hrsz. alatti ingatlanon található ... négyzetméter alapterületű csarnokra. A felek a szerződés 6. pontjában késedelmes fizetés esetére 20 % késedelmi kamatot kötöttek ki. Az alperes nem fizette meg felszólítás ellenére az utolsó, 2010. április hóra járó 18 625 eurót kitevő, átszámítva 5 136 775 forintnak megfelelő bérleti díjat.

A felperes eredeti keresete a bérleti díjtartozás megfizetésére irányult. Miután az alperes az elsőfokú eljárás alatt, 2012. január 11-én a követelt összeget átutalta, és azt a felperes másnap jóváírta, keresetét leszállította a tőkének 2010. április 30-tól - 2012. január 12-ig járó évi 20 %-os mértékű késedelmi kamatára és a perköltségre.

Az elsőfokú bíróság a keresetet alaposnak találta. Az ítélet indokolásában kifejtette, hogy mivel az alperes a Ptk. 428. §-ának (1) bekezdésében foglalt bérleti díjfizetési kötelezettségének késedelmesen, csak a peres eljárás során tett eleget, így alapos a felperes kamatigénye, amit a felek a bérleti szerződésben évi 20 %-os mértékben határoztak meg. Ezért az elsőfokú bíróság kötelezte az alperest az esedékesség és a teljesítési határnap közötti szerződéses mértékű késedelmi kamat megfizetésére.

Az ítélet ellen az alperes élt fellebbezéssel, amiben annak megváltoztatásával a kereset elutasítását kérte, másodlagosan a határozat hatályon kívül helyezését indítványozta.

Érvelése szerint az elsőfokú bíróság a Ptk. 293. §-ával ellentétesen döntött a kamatfizetési kötelezettségről, emellett a rendelkezést előíró mondat értelmezhetetlen is. A hatályon kívül helyezést pedig az teszi szükségessé, hogy az elsőfokú bíróság az ügyben tartott két tárgyaláson nem egyformán ítélte meg a megjelent alperesi ügyvédjelölt képviseleti jogosultágát. Az első alkalommal a Pp. kötelező jogi képviseletet előíró rendelkezésére hivatkozva nem engedte, hogy az ügyvédjelölt nyilatkozatot tegyen az ügyben, úgy tekintette, hogy az alperest jogi képviselő a tárgyaláson nem képviselte és bírósági meghagyást bocsátott ki. Majd azon a tárgyaláson, amelyiken a felperes a keresetváltoztatást előterjesztette, a jegyzőkönyvben a jelen lévő ügyvédjelöltet alperesi képviselőként tüntette fel és ilyen minőségben kezelte, mivel azonban nem tett érdemi jognyilatkozatot, az eljáró bíróság ezt úgy értékelte, hogy az alperes a keresetváltoztatásra nem nyilatkozik és döntést hozott. Megjegyezte, hogy egyébiránt nem lett volna akadálya az ítélethozatalnak, mert kérte a tárgyalás távolletében történő megtartását, azonban a keresetváltoztatást a Pp. 3. §-ának (6) bekezdése értelmében az alperessel mindenképpen közölni kellett volna. Ennek elmaradása lényeges eljárási szabálysértés, ami a határozat hatályon kívül helyezését eredményezheti, mivel jogainak sérelmét csak azzal lehet elkerülni.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult, mert álláspontja szerint az érdemben helyes és megalapozott. Rámutatott, hogy a kamat mértéke a perben nem volt vitatott, a rész teljesítést pedig az alperesre kedvező feltételekkel számolta el. Számszerűen is meghatározta, hogy az alperes összes tartozása a perköltséggel együtt 2 022 910 forint. Az eljárási szabálysértés kapcsán előadta, hogy nem keresetváltoztatás, hanem kereset leszállítás történt, ezért a bíróság nem volt köteles az alperest nyilatkozattételre felhívni.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság az eljárási szabályok megsértése nélkül hozta meg ítéletét, döntésével és indokaival a másodfokú bíróság egyetértett.

Alaptalanul hivatkozott az alperes az elsőfokú eljárás megismétlését megalapozó szabálytalanságra, mert nem történt olyan eljárási hiba, ami az elsőfokú határozat hatályon kívül helyezését indokolná. Annak a körülménynek, hogy az eljáró bíróság

az alperest képviselő ügyvédi iroda ügyvédjelöltjét a második tárgyaláson a Pp. 73/A. § (1)-ének bekezdés b) pontja és 73/C. §-ának (5) bekezdése ellenére alperesi képviselőként vette számba, és hagyta nyilatkozni, az ügy kimenetelére nem volt hatása. A jegyzőkönyvből kitűnően az ügyvédjelölt azért jelent meg a bíróságon, hogy a tőkeösszeg átutalását igazoló okiratot az iratokhoz csatolja és nem tett értékelhető nyilatkozatot. Azzal pedig nem történt eljárási szabálysértés, hogy a keresetnek az eredetileg is követelt kamatigényre történő leszállítása az alperessel nem került közlésre, mert az - ahogy arra a fellebbezési ellenkérelem helyesen hivatkozott - nem minősíthető a kereset megváltoztatásának a Pp. 146. § (5) bekezdés c) pontja szerint. Mindezek alapján a másodfokú bíróság érdemben bírálta el az alperesi fellebbezést.

Tévesen kifogásolta a fellebbezés a megállapított kamatfizetés módját. A Ptk. 293. §-a kimondja, hogy ha a kötelezett kamattal és költséggel is tartozik, és a fizetett összeg az egész tartozás kiegyenlítésére nem elég, azt elsősorban a költségre, azután a kamatra és végül a főtartozásra kell elszámolni. A kötelezett eltérő rendelkezése hatálytalan.

Egyetért a másodfokú bíróság a fellebbezési ellenkérelemben kifejtettekkel, miszerint e szabály alapján nincs akadálya annak, hogy a jogosult a részteljesítést a törvénytől, a kötelezett javára eltérő módon számolja el. Ezt alátámasztja a BH1991. 283. számú jogesetben kifejtett bírósági gyakorlat, amely értelmében a pénztartozás kiegyenlítésével késedelemben levő gazdálkodó szervezet nem, csak a jogosult térhet el a tartozás kiegyenlítésének elszámolására vonatkozó általános szabálytól. Ehhez képest a jogosult - választásától függően - a kötelezett által fizetett, de a teljes tartozás és a járulékos költségek kiegyenlítésére nem elegendő pénzösszeget először a főtartozás kiegyenlítésére számolhatja el. A felperesnek tehát módjában állt, hogy az alperesi teljesítést, ami összegszerűen pontosan a főkövetelésnek felelt meg, azonban a teljes tartozást nem fedezte, akként számolja el, hogy azzal csupán a bérleti díjtartozást tekintette kiegyenlítettnek és keresetét az egyébként sem mértékében, sem időtartamában nem vitatott késedelmi kamatra tartsa fenn. Emellett osztható volt az ellenkérelem azon érvelése is, hogy ez a számítási mód nem hátrányos az alperesre nézve.

Mindezek alapján a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése szerint helybenhagyta.

Az eredménytelenül fellebbező alperes a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján köteles megfizetni a felperesnek a fellebbezéssel felmerült költségét, ami a jogi képviseletét ellátó ügyvéd 27 % áfával növelt ügyvédi munkadíját foglalja magában. Ennek meghatározásánál a másodfokú bíróság a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-ának (1) és (5) bekezdéseit alkalmazta.

Budapest, 2012. október 4.

. Lesenyei Terézia s.k.  
a tanács elnöke

. Pullai Ágnes s.k.  
előadó bíró

Dr. Békefiné dr. Mózsik Tímea s.k.  
bíró

A kiadmány hiteléül:  
bírószági ügyintéző