

A Pécsi Ítéltábla dr. Benedek János jogtanácsos által képviselt **felperes neve** (címe) felperesnek a Szűcs és Társai Ügyvédi Iroda képviselte **alperes neve** (címe) alperes ellen bér megfizetése és ingatlan kiürítése iránt indított perében a Baranya Megyei Bíróság 14.G.21.442/2010/10. számú ítélete ellen az alperes 11. sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta a következő

Ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, az alperest terhelő marasztalást 3.983.167,- (hárommillió-kilencszáznyolcvanháromezer-százhatvanhét) forintra, és ennek 2009. május 1.-étől a kifizetésig számított évi 20 %-os kamatára leszállítja, ezt meghaladóan - a helyiség birtokba adására irányuló kereseti kérelemre kiterjedően is - tekinti a keresetet elutasítottnak.

Az alperes által az államnak fizetendő elsőfokú illetéket 238.900,- (kettőszázharmincnyolcezer-kilencszáz) forintra leszállítja, és kötelezi az alperest, hogy az állami adóhatóság külön felhívására fizessen meg 238.900,- (kettőszázharmincnyolcezer-kilencszáz) forint fellebbezési illetéket.

Az első- és a másodfokú eljárásban felmerült költségeiket a felek maguk viselik.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felperes jogelődje az F. mint bérbeadó és az alperes, mint bérlő között G.-n 2002. november 30-án bérleti szerződés jött létre, mellyel a felperes jogelődje a kezelésében lévő G. T. u. 4. szám alatti ..hrsz.-ú úgynevezett „D” épületben a bérlővel közösen kijelölt 32 m² alapterületű helyiséget, és egy ugyanezen ingatlanbanhrsz.-ú épületben közösen kijelölt 292,8 m² alapterületű raktárhelyiséget 2003. január 1.-jétől kezdődően 2007. december 31.-éig bérbe adja. A szerződést kötő felek 2007. december 13-án a bérlet tartamát 2008. január 1.-jétől 2010. december 31.-éig meghosszabbították.

2009. február 12-én a felperes jogelődje és az alperes között megállapodás jött létre, mely rögzítette, hogy a bérleti szerződés alapján az alperes felgyülemlett hátralékos tartozása 2009. február 10-én 2.452.471,- forint és kamatai. Az alperes kötelezettséget vállalt arra, hogy a tartozást legkésőbb 2009. május 31.-éig havonta egyenlő részletekben megfizeti azzal, hogy fizetési kötelezettsége elmulasztása esetén az egész hátralékos tartozás késedelmi kamataival együtt esedékessé válik, és a felperes jogelődje jogosult a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani. Az alperes a fizetési kötelezettségének nem tett eleget, ezért a felperes jogelődje a 2009. szeptember 14-én kelt levelében a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondta, felszólítva egyúttal az alperest a bérlemény 3 napon belüli visszaadására. 2009. szeptember 18-i keltű levelében a felperes jogelődje az alperest tájékoztatta arról, hogy a visszaadásig terjedő időtartam alatt használati díjat köteles fizetni, melynek összege a bérleti és szolgáltatási díj összegével azonos. 2009. november 2-án a felperes jogelődje e-mail útján felszólította az alperest a tartozás megfizetésére és a bérlemény kiürítésére. Ezt követően az alperes jogi képviselője e-mailben azt közölte a felperessel, hogy 2009. november 15.-éig az alperes vállalja az ingatlan kiürítését. Az alperes a 31 m² ...hrsz.-ú bérleményt 2009. november végén kiürítette, kulcsait a felperes jogelődjének átadta. Az alperes a felperesnek a bérleti szerződéssel kapcsolatban 2008. november 13-án 157.078,- forintot, 2009. január 22-én 16.926,- forintot, március 24-én 322.548,- forintot és 496.552,- forintot fizetett meg.

A felperes a módosított keresetében 2008. augusztus 1.-étől szeptember 15.-éig bérleti és szolgáltatási díj címén fennálló 3.983.167,- forint, 2009. október 1.-étől 2010. április 30.-ig terjedő időre számított 2.191.266,- forint, és 2010. április 30.-tól augusztus 31.-ig terjedő időre számított 1.252.152,- forint használati díj és ennek 2009. augusztus 1.-jétől a kifizetés napjáig járó évi 20 %-os mértékű kamata megfizetésére, továbbá ahrsz.-ú épületben birtokban tartott 292,8 m² alapterületű helyiség 8 napon belüli kiürítésére kérte kötelezni.

Az alperes a kereset elutasítását kérte arra hivatkozva, hogy a felperes a szerződésben foglalt kötelezettségének nem tett eleget, a bérlemény rendeltetésszerű használatra nem volt alkalmas, és utalt arra, hogy 2009. november végén a bérlemény kulcsait a tulajdonosnak átadta.

Az elsőfokú bíróság a keresetnek részben adott helyt, kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperes 7.426.585,- forintot, és ennek kamatait, továbbá a G., T. u. 4. számú telephelyen ahrsz.-ú épületben a bérleti szerződéssel érintett 282,8 m² alapterületű helyiséget 15 napon belül kiürítve bocsássa a felperes birtokába, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Megállapította, hogy az alperes a G.-n, 2009. február 12-én kelt részletfizetési megállapodásban a 2009. február 10-i napjáig terjedő időszakra bruttó 2.452.471,- forintban rögzített bérleti és szolgáltatási díjtartozását elismerte. A Ptk. 242. § (1) bekezdése és a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján az alperest terhelte annak bizonyítása, hogy tartozása nem áll fenn. Az alperes bizonyítási indítványt nem terjesztett elő, a bíróság ezért arra a következtetésre jutott, hogy az alperes a bérleti

jogviszony fennállta alatt 2008. augusztus 1.-jétől a díjfizetési kötelezettségének nem tett eleget. Az alperes és a felperes jogelődje közötti bérleti jogviszony az 1993. évi LXXVIII. tv. (Lt.) 23. § (1) bekezdés c) pontja alapján megszűnt, ezen időponttól kezdődően az alperes a Ptk. 193. § (1) bekezdése szerinti jogcím nélküli birtokos, aki az Lt. 36. § folytán alkalmazandó 20. § (1) bekezdése szerint használati díjat köteles fizetni, melynek mértéke a helyiségre megállapított helyiségbérrel azonos összeg.

Az elsőfokú bíróság nem tartotta megalapozottnak az alperesnek azt a hivatkozását, hogy a bérlemény nem volt rendeltetésszerű használatra alkalmas, ugyanis a perben egyetlen adat sem merült fel arra nézve, hogy az alperes a bérleti jogviszony tartalma alatt bármikor is kifogást emelt volna. Azt is megállapította az elsőfokú bíróság, hogy az alperes 2009. november végén kizárólag az irodahelyiséget bocsátotta a felperes birtokába, ahrsz. alatti raktárhelyiség visszaadására nem került sor, ezért a jogcím nélküli birtoklás időtartamára az alperes használati díjat köteles fizetni. A használati díj után a kamatot az elsőfokú bíróság a Ptk. 301. § (1) bekezdése alapján határozta meg figyelemmel arra, hogy a felek bérleti díjra vonatkozó késedelmes kamatkikötése szerződés megszűnését követő használati díj tekintetében nem alkalmazható.

Az ítélet ellen az alperes jelentett be fellebbezést. Kérte, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helyezze hatályon kívül, az alperest az ítéletben foglalt jogkövetkezmények alól mentesítse, és az elsőfokú bíróságot új eljárás lefolytatására utasítsa, valamint a perköltségben a felperest marasztalja.

A fellebbezésében az alperes megismételte azt az előadását, hogy a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmatlan volt már az átadás pillanatában. A bérbeadó nem tett eleget szerződéses és a Lt. 8. és 9. §-ában foglalt kötelezettségeinek, erre tekintettel az alperes a szerződéstől elállhat. Az alperes kifejezett és határozott elállási szándékát jelzi az is, hogy a bérlet kulcsait 2009. november végén a tulajdonosnak átadta.

A fellebbezés a következők szerint részben megalapozott.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást a másodfokú bíróság az elsőfokú eljárás során csatolt okiratok és a cégnyilvántartás alapján a következőkkel egészíti ki:

A felperes jogelődje a G.-n, 2009. szeptember 14-én kelt levelében a bérleti szerződés azonnali hatályú felmondása mellett felszólította az alperest arra, hogy a bérleményt 3 napon belül, tiszta rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban bocsássa birtokába. Amennyiben ez a fenti határidőre nem történik meg, az intézeti területre az alperes belépési engedélye megszűnik, a területre csak külön engedéllyel léphet be. A birtokba adás elmulasztása esetén a birtokba vétel érdekében a szükséges intézkedéseket a felperes jogelődje megteszi, a bérleményben fellelhető ingóságokat leltározza, jelzálogjoga alapján azokat

értékesíti. A határidő lejártá után az ingóságok őrzéséért felelősséget nem vállal, a jogszabály szerinti használati díjat a birtokbaadás megtörténteig kiszámlázza. 2009. november 2-án a felperes jogelődjének képviselőjében eljáró B.J. az alperes jogi képviselőjét kérte, hogy a helyiség kiürítése és a tartozás rendezése érdekében haladéktalanul tegyék meg a szükséges intézkedéseket, mert a helyiség lezárásával a következő héttől kezdődően nem tudnak várni. November 18-án B.J. e-mailben tájékoztatta az alperes jogi képviselőjét arról, hogy a kiürítés nem történt meg, a helyiségeket lezárja, és a korábbi felszólításban foglalt intézkedéseket megteszi.

A bérleti szerződés felmondásakor az alperesek 3.983.167,- forint bérleti és szolgáltatási díj tartozása állt fenn.

A felperes jogelődje végelszámolással szűnt meg. A végelszámolás befejezéséről szóló zárójelentésben a végelszámoló, S.M. rögzítette, hogy 2009-ben a lefolytatott egyeztetés sorozatot követően engedményezési szerződést írt alá a felperessel, amelynek alapján az intézet a F.M., mint az F. főhatósága, és az M.. Zrt., mint az F.Kht. „v.a.” feletti tulajdonosi jogok gyakorlója jóváhagyó ellenjegyzésével átveszi a végelszámolással megszűnő társaság szolgáltatási szerződéseiből származó jogokat és kötelezettségeket. A szerződés alapján a szerződéses jogutód vagyongazdálkodóként 57 db szerződés esetén lép 2010. január 1.-jétől a végelszámolással megszűnő társaság helyébe. A zárójelentés 3.5. pontjában rögzíti, hogy a zárómérleg piaci értéken tartalmazza a vagyont, melyből 17.055.924,- forint a követelések értéke. A zárójelentés melléklete a 2009. december 31-ei banki zárónapon a kinnlevőségek, követelések között 8. sorszámmal jelöli meg az alperessel szemben bérleti jogviszonyból származó 3.945.111,- forint követelést, az összesen 17.055.147,- forint összegű követelések részeként.

A M. Zrt. 114/2010.(II.23.) számú alapítói határozatában az Áht. 100/P. § (3) bekezdése alapján jóváhagyta az F.K.T. „v.a.” által benyújtott engedményezési szerződést, az abban megjelölt szerződésekből eredő jogok és kötelezettségek az F. részére történő ingyenes engedményezését. A vagyontörlesztési javaslatnak megfelelően 17.055.147,- forint értékben a követelések összege a későbbiekben az F.-hez, mint engedményeshez fog befolyjni.

Az így kiegészített tényállásra tekintettel a felperes használati díj és birtokbaadás iránti keresete - az alábbi okok miatt - alaptalan.

A bérleti szerződés 12. pontjában a szerződő felek kikötötték, hogy a bérleti jogviszony megszűnésekor a bérlő köteles a bérleményt a bérbeadó birtokába rendeltetésszerű tovább használatra alkalmas állapotban visszabocsátani, cserehelyiségre, vagy más elhelyezésre nem tarthat igényt. Kikötötték azt is, hogy a szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyv és a helyiségek hasznosítására vonatkozó jogszabályok rendelkezéseit kell alkalmazni. A Ptk. 429. § (1) bekezdése szerint ingatlan vagy lakás bérbeadóját a hátralékos bér és járuléka erejéig a bérlőnek a bérlemény területén lévő vagyontárgyain

zálogjog illeti meg. A (2) bekezdés szerint a bérbeadó mindaddig, amíg e zálogjoga fennáll, megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását.

A felperes jogelődje a bérleti jog megszűnése után értesítette az alperest arról, hogy zálogjogával élni kíván, ha az alperes ingóságait nem szállítja el, a helyiséget lezárja, és zálogjogát érvényesíti.

A felperes jogelődje az alperes jogi képviselőjét felszólította, hogy a helyiség kiürítése és a tartozás rendezése érdekében haladéktalanul tegyék meg a szükséges intézkedéseket, mert a helyiség lezárásával a következő héttől kezdődően a felperes jogelődje nem tud várni. A 2009. november 2-án írt e-mailjében B.J. az alperes jogi képviselőjét arról tájékoztatta, hogy a helyiségeket lezárja, és a korábbi felszólításban foglalt intézkedéseket megteszi. A bérlet helyiségek tehát e nyilatkozatokra tekintettel a felperes jogelődjének rendelkezése alá kerültek, a felperes jogelődje a helyiség lezárásával - formális átadás-átvételi eljárás nélkül - birtokba vette a bérleményt, ezért - az időközben vagyonkezelővé - vált felperes a helyiségek birtokba adását nem kérheti, illetve az ingatlan jogcím nélkül használatára hivatkozva az alperestől 2010. január 1-től, saját jogán, mint kezelő használati díjat sem igényelhet, mert az alperes az ingatlannak nem birtokosa. A bérleményben hagyott ingóságokat a felperes az alperessel történt közlése szerint zálogjogával élve visszatartotta, e tény azonban az alperes használati díj fizetési kötelezettségét nem alapozza meg, az ingóságok tárolásával kapcsolatban felmerült esetleges igény pedig e pernek nem volt tárgya.

A Ptk. 328. § (1) bekezdése szerint a jogosult követelését szerződéssel másra átruházhatja (engedményezés). A 329. § (1) bekezdése szerint az engedményezéssel az engedményes a régi jogosult helyébe lép, és átszállnak rá a követelést biztosító zálogjogból és kezességből eredő jogok is.

A felperes jogelődje és az alperes közti bérleti szerződés a felperesi jogelőd végelszámolással történő megszűnését megelőzően megszűnt, a felperes bérleti szerződésből eredő jogokat és kötelezettségeket a jogelődtől nem szerezhette. A felperes engedményesként 2012. december 31-ét megelőző időszakra a reá engedményezett 3.945.111,- forint követelést érvényesítheti, amely összeg 2009. szeptember 15-ig, azaz a bérleti szerződés felmondásáig felperesi jogelődnek járó bérleti és szolgáltatási díjat takarja. Ezt meghaladó - 2009. december 31-ig a jogelődöt megillető - követelés engedményezését a felperes nem igazolta, az erre az időszakra érvényesített követelése ezért alaptalan.

A bérleti szerződés felmondásáig járó bérleti díj megfizetése alól az alperes a fellebbezésben és az elsőfokú eljárásban felhozott indokokkal sem mentesülhet, egyrészt azért, mert a bérlemény rendeltetésszerű használatra való alkalmatlanságára és a félperes hibás teljesítésére a Ptk. 316. § (1) bekezdésére figyelemmel a bérleti szerződés megszűnése után nem hivatkozhat, mivel korábban, a hibák felismerésekor jogfenntartó nyilatkozatot nem tett, és a bérlemény folyamatos használatával a felperes teljesítését elfogadta, másrészt

pedig azért sem, mert nem terjesztett elő a felperessel szemben elbírátható, a bérleti díj fizetési kötelezettsége, vagy annak mértékére kiható szavatossági igényt sem. Mivel a másodfokú bíróság a felmondást követő időre felperesi keresetet elutasította, az alperes elállással, kulcsátadással kapcsolatos felvetései okafogyottá váltak.

Az alperes jogi képviselője 2012. november 12-én kelt 6. sorszámú beadványában tájékoztatta a másodfokú bíróságot arról, hogy az alperes 2012. február 3. napjától kezdődően végelszámolás alatt áll, így a társaság képviseletére kizárólag a végelszámoló jogosult. A másodfokú bíróság a tárgyalásra a 2012. április 27-én kelt 5. sorszámú végzésével az alperes jogi képviselőjeként dr. Sz.V. ügyvédet idézte meg, aki a 202. április 10-én kelt beadványában kérte a tárgyalás megtartását. Az a körülmény, hogy az alperes már az idézés kézhezvételét megelőzően végelszámolás alá került, nem befolyásolja a jogi képviselő személyét. Az alperes korábbi ügyvezetője a Szűcs és Társai Ügyvédi Irodának szabályszerű meghatalmazást adott, amely a meghatalmazás visszavonásáig hatályban marad. A fellebbezési tárgyalás megtartásának ezért nem volt akadálya.

A fenti indokokra figyelemmel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság végzését - fellebbezett részében - részben megváltoztatta, és a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján rendelkezett a perköltség viseléséről arra tekintettel, hogy a pervesztesség és pernyertesség aránya között nincsen számottevő különbség. A feljegyzett illetékből 238.900,-forint kereseti, és 238.900,- fellebbezés illetéket az alperes köteles megfizetni, a feljegyzett illeték fennmaradó részét a 6/1986.(VII:26.) IM rendelet 13. §-a alapján a felperes személyes illetékmentességére tekintettel az állam viseli.

P é c s, 2012. november 14.

Dr. Kovács Ildikó s.k. a tanács elnöke, Dr. Zóka Ferenc s.k. előadó bíró, Dr. Gyöngyösiné Dr. Antók Éva s.k. bíró