

Győri Ítéltábla
Gf.II.20.300/2012/4.

A Győri Ítéltábla a jogtanácsos által képviselt **felperes** felperesnek a Tulokné dr. Vizi Anna ügyvéd által képviselt alperes ellen 9.939.879.Ft és járulékai megfizetése iránti perében a Győri Törvényszék 2012. február 28. napján kelt G.20.524/2011/24. számú ítélete ellen az alperes részéről 25., 27. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

Í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú ítélet fellebbezett részét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen az államnak - az illetékügyben eljáró hatóság felhívására - 791.600. (Hétszázkilencvenegyezer-hatszáz) Ft feljegyzett fellebbezési illetéket.

Kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen a felperesnek 600.000. (Hatszázezer) Ft másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az eljárás alapjául szolgáló tényállás lényege szerint a perben nem álló ... Megyei Jogú Város Önkormányzata a tulajdonosa, a felperes pedig a kezelője a perbeli ..., *...1 szám* alatti, a *...2. szám* alatti *184 m²-es* és a *...3. szám* alatti *315 m²-es* üzlethelyiségeknek.

I.

Az alperes **az ...1szám** alatti üzlethelyiségre fennálló bérleti szerződését 2006. április 30. napjára felmondta, a bérleményt 2006. május 2-án adta át a felperesnek, az átadás-átvételi jegyzőkönyvben úgy nyilatkozott, hogy 2006. április 30-ig a bérleti díjat rendezi. A 2006. áprilisi bérleti díjról a felperes 2006. április 5-én állította ki a számlát, de ebből 44.905.Ft összegű bérleti díjhátralékot az alperes nem fizetett meg.

II.

A *...2. szám* alatti üzlethelyiséget a felperes 2002. november 28-án határozatlan időre adta bérbe az alperesnek és a perben nem álló "A" Kft-nek. Mivel a bérlőtársak a bérleti díjat nem fizették meg, ezért a felperes a bérleti szerződést 2004. október 6-án 2004. november 30. napjára felmondta, majd eredménytelenül szólította fel a bérlőtársakat a bérlemény birtokbaadására. Ezért az ingatlan tulajdonosa a **Soproni**Városi Bíróság előtt (P.20.065/2005.) a helyiség kiürítése iránt pert indított jelen per alperesével, valamint a "A" Kft-vel szemben. A városi bíróság az önkormányzat keresettől történt elállása folytán 2006. július 7-én

jogerőre emelkedett végzéssel e pert megszüntette. Ennek háttérében az állt, hogy 2006. június 1-én **megállapodás** jött létre a jelen peres felek és a tulajdonos önkormányzat között. Ebben rögzítették, hogy a peres felek bérleti szerződést kötöttek a ..., ...**2.** számú üzlethelyiségre, amit a bérleti díj nem fizetése miatt a tulajdonos felmondott, és a kiürítés iránt pert indított a bérlőkkel szemben. A peres felek e per megszüntetése érdekében megállapodtak abban, hogy a megállapodás aláírásával az alperes a felperes birtokába adja az üzlethelyiséget, amit a felperes úgy vesz át, hogy abban az alperes albérlője birtokban marad. Az alperes tájékoztatta a felperest, hogy a közte és az albérlő közötti albérleti jogviszony megszűnt, amit felperes tudomásul vett, és az üzlethelyiség átadását e feltételekkel elfogadta. Rögzítették, hogy az alperesnek 2006. február 28. napjáig összesen 6.828.555.Ft bérleti díj tartozása áll fenn, ebből a 2005. márciustól 2006. február 28-ig terjedő időszak tekintetében azonban - figyelemmel a befizetésekre - a bérleti díjat a felperes megfizetettnek tekinti, és *csak a 2005. február 28. napjáig felhalmozott bérleti díjtartozást kívánja érvényesíteni.* Az alperes tudomásul vette, hogy ennek összege 4.243.318.Ft, amit késedelmi kamataival együtt vállalt megfizetni a felperesnek. E megállapodás ellenére az alperes az elismert tartozását nem fizette meg.

III.

A **...3. szám** alatti üzlethelyiségnek szintén az alperes volt a bérlője határozatlan időre kötött bérleti szerződéssel, és mivel a bérleti díjfizetési kötelezettségének nem tett eleget, a bérleti szerződést a bérbeadó önkormányzat 2003. augusztus 7. napján 2003. szeptember 30. napjára felmondta. Egyúttal felszólította az alperest, hogy a bérleményt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban bocsássa a felperes birtokába, aminek az alperes szintén nem tett eleget. Az alperes és a perben nem szereplő **"B"** 2002. január 29-én e bérleményre „bérlőtársi szerződést” és „használati megállapodást” kötött, amihez a felperes nem járult hozzá. A tulajdonos önkormányzat a **Soproni Városi Bíróság** előtt pert indított jelen per alperese és **"B"** ellen az üzlethelyiség kiürítése, és birtokba bocsátása iránt. A **Soproni Városi Bíróság** 2006. február 2. napján kelt P.20.499/2004/20. számú - a Győr-Moson-... Megyei Bíróság 2006. június 13-án kelt 1.Pf.20.268/2006/5. számú ítéletével helybenhagyott - ítéletével kötelezte az alpereseket, hogy 30 napon belül bocsássák a felperes birtokába az üzlethelyiséget. Az önkormányzat 2006. július 19-én új helyiségbérleti szerződést kötött erre az üzlethelyiségre **"B"-vel**, aki ezt követően önálló bérlőként volt a helyiség birtokában. E szerződésben úgy rendelkeztek a felek, hogy 3.000.000,- Ft bérleti díjhátralék rendezése a szerződés hatálybalépésének feltétele, ezért 3.000.000,- Ft-ot **"B"** 2006. júniusban megfizetett a felperesnek. A Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság **a 2005. május 25-én jogerőre emelkedett Gpk.50.521/2005/1. számú fizetési meghagyással kötelezte** jelen per alperesét a felperes javára 6.452.409,- Ft bérleti díj, s ennek késedelmi kamatai megfizetésére. E jogerős fizetési meghagyással a felperes **a ...3. szám alatti üzlethelyiség tekintetében a 2001. február 1. és 2005. március 31. közötti** időszakra járó bérleti díjat érvényesítette az alperessel szemben. Az ennek alapján indult végrehajtási eljárásban 6.107.000.Ft behajtására került sor.

Jelen per alperese mint felperes és **"B"** alperes között a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság előtt per volt folyamatban, ami a Győri Ítéltábla 2009. április 6-án kelt Pf.III.20.338/2008/5. számú jogerős ítéletével fejeződött be. A jogerős ítélet megállapította,

hogy a 2002. január 29-én a ..., **...3.** szám alatti ingatlanra a jelen per alperese és **"B"** között létrejött bérletársi szerződés és használati megállapodás érvénytelen, s e szerződéseket 2006. július 19-ig hatályossá nyilvánította, egyben kötelezte **"B"-t**, hogy fizessen meg a jelen per alperesének 12.139.560.Ft-ot. Az ítélet indokolása szerint 2005. december 31-ig 15.139.560.Ft fizetési kötelezettsége volt **"B"-nek** e bérleménnyel kapcsolatban a jelen per alperese felé, amit a bíróság csökkentett a **"B"** által közvetlenül a bérbeadónak 2006. júniusban megfizetett 3.000.000.Ft-al. Az ítélet indokolásában rámutatott az ítélőtábla, hogy a 2006. július 19-i bérleti szerződés megkötéséig a **...3.** szám alatti ingatlan használatát **"B"** ténylegesen a jelen per alperesével kötött - egyébként érvénytelen - bérletársi szerződésből és használati megállapodásból származtatta.

A felperes végleges keresetében 9.939.879,- Ft, s ebből 44.905.Ft után 2006. április 16-tól, 4.243.318.Ft után 2006. június 2-től, és 5.651.656.Ft után 2006. június 17-től járó törvényes késedelmi kamatai megfizetésére kérte kötelezni az alperest bérleti- és használati díj címén. Ebből 44.905.Ft-ra az **...1** szám alatti bérlemény 2006. április hónapra járó elmaradt bérleti díjaként, 4.243.318.Ft-ra a **...2.** szám alatti bérlemény bérleti- és használati díjaként tartott igényt, előadva, hogy ez utóbbi bérleményre vonatkozó bérleti szerződés 2004. november 30-án felmondással megszűnt. Ennek időpontjáig az alperesnek 3.178.504.Ft a bérleti díjtartozása, az ezt követő 3 hónapra pedig használati díj címén 1.064.814.Ft tartozása keletkezett. Az alperes a felmondás időpontjáig bérletárs volt, ezért egyetemleges fizetési kötelezettség terheli a díjtartozásért a másik bérletővel. A használati díj követelését pedig arra alapította, hogy a felmondás ellenére az alperes az Ltv. 17.§ (1) bekezdése szerinti kötelezettsége ellenére a helyiséget nem adta birtokba, így az Ltv.20.§ (1) bekezdése szerint e 3 hónapra használati díjat köteles fizetni. E tartozását a 2006. június 1-ei megállapodásban el is ismerte. 5.651.656.Ft-ra a **...3.** szám alatti bérlemény használati díjaként tartott igényt, a 2005. április 1-től 2006. június 15-ig terjedő időszakra. Arra hivatkozott, hogy az e helyiségre fennálló bérleti szerződés 2003. szeptember 30. napján felmondással megszűnt, de az alperes az Ltv.17.§ (1) bekezdése szerinti kötelezettsége ellenére a helyiséget nem bocsátotta a felperes birtokába, ezért az önkormányzat pert indított az ingatlan kiürítésére. Az e perben meghozott jogerős ítélet alapján csak 2006. június közepén került a helyiség a felperes birtokába, ezért eddig az Ltv.20.§ (1) bekezdése szerint az alperes használati díjat köteles fizetni. E kötelezettségét nem érinti az, hogy a felperes hozzájárulása nélkül az alperes **"B"-nek** engedte át az ingatlan birtokát. A keresetnek nem tárgya a külön eljárásban - jogerős fizetési meghagyással - e helyiség tekintetében 2005. március 31-ig már érvényesített használati díjkövetelés, amelyből a végrehajtási eljárásban 6.107.000.Ft megtérült. Keresetében ugyanis - a fenti időszakot nem érintően - 2005. április 1-től 2006. június 15-ig terjedő időszakra tartott igényt használati díjra. Ennek összegszerűsége körében előadta, hogy az így fennálló használati díjkövetelését csökkentette a **"B"** által megfizetett 3.000.000.Ft-tal, ezt az alperest 2005. áprilistól 2005. augusztusig terhelő használati díjakra elszámolta. Az elszámolás után 2005. augusztus hónapra 69.754.Ft összegű használati díjtartozása maradt az alperesnek, amihez hozzáadta a 2005. szeptembertől 2006. június 15-ig járó használati díjak összegét, és ezt részletesen kimunkálva tartott igényt a megjelölt 5.651.656.Ft-ra.

Az alperes érdemi ellenkérelmében a kereset teljes elutasítását kérte. Elévülési kifogást terjesztett elő a teljes követeléssel szemben. Az ...1 szám alatti bérlemény tekintetében nem vitatta, hogy a bérleti szerződés a felmondásával megszűnt, de álláspontja szerint az a tény, hogy a felperes csak 2006. május 2-án vette át az ingatlant, nem teremt jogalapot a 2006. áprilisi bérleti díjra. A ...2. szám alatti bérlemény tekintetében arra hivatkozott, hogy a bérleti szerződés a felperes felmondásával 2004. november 30-án megszűnt, ezt követően az alperest sem bérleti, sem használati díjfizetési kötelezettség nem terhelte, mert nem az alperes volt a helyiség tényleges használója. Azt nem vitatta, hogy 2004. november 30-ig a felperest illető bérleti díj 3.178.500.Ft lenne, de érvelése szerint a 2006. június 1-én kelt megállapodásban foglalt 4.243.318.Ft alappal nem érvényesíthető vele szemben. A ...3. szám alatti ingatlan tekintetében arra hivatkozott, hogy 2003. szeptember 30-án a bérleti szerződés a felperes felmondásával megszűnt. Ezt követően az alperes sem bérleti, sem használati díjjal nem tartozik, mert nem ő volt a helyiség birtokában, annak a tényleges használója "B" volt, ezért használati díj fizetésére is ő köteles. Előadta, hogy mivel csak 2003. szeptember 30-ig állt fenn bérleti szerződés a felek között, eddig az időpontig a felperest illető bérleti díj 7.505.570.Ft. Ugyanakkor e helyiség tekintetében az alperes összesen - a folyamatban volt végrehajtási eljárásban behajtott összegekkel együtt - 15.017.368.Ft-ot teljesített, ami 7.511.795.Ft-tal több, mint amennyi a felperest megilleti, amit beszámítási kifogásként kívánt érvényesíteni „amennyiben a másik két bérlemény kapcsán bármilyen összegű fizetési kötelezettsége lenne”. E bérlemény kapcsán először vitatta a követelés összegszerűségét is, majd utóbb (23. számú jkv. 4-5. oldal) úgy nyilatkozott, hogy „nem teszi vitássá, hogy a felperes által e bérlemény vonatkozásában érvényesített használati díj, illetve egyéb közüzemi költség vonatkozásában összegszerűségében helytálló”.

Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 9.939.879.Ft-ot, s ebből 44.905.Ft után 2006. május 2-tól, 4.243.318.Ft után 2006. június 2-tól, és 5.561.656.Ft után 2006. július 16-tól a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat évi 7%-os mértékkel növelt késedelmi kamatát, és 1.200.000.Ft perköltséget, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Határozatának indokolása szerint az ...1 szám alatti helyiség tekintetében, a bérleti szerződés 2006. április 30-ával történő megszűnése miatt a felperest megilleti az utolsó (április) hónapra járó 44.905.Ft bérleti díj. Ennek megfizetését az alperes 2006. május 2-án aláírt átadás-átvételi jegyzőkönyvben vállalta, így csak ettől időponttól kezdve illeti meg késedelmi kamat a felperest a keresetben megjelölt kezdőidőpont helyett. A ...2. szám alatti helyiség kapcsán a 2006. június 1-én kelt megállapodás az alperesnek a felperessel szemben fennálló tartozását a 2005. február 28-ig terjedő időszak tekintetében a kereseti követeléssel egyező összegben határozta meg, amiből 2004. november 30-ig az alperes által is elismert bérleti díjtartozás 3.178.500.Ft volt. Az Ltv.36.§ (1) bekezdése folytán alkalmazandó Ltv.20.§ (1) bekezdése szerint a jogcím nélküli lakáshasználat ellenértéke a bérleti díjjal azonos összegű, így a 2004. november 30-val megszűnt bérleti jogviszony miatt az alperes 2004. decembertől 2005. februárig (havi 354.938.Ft bérleti díj alapulvételével) 1.064.818.Ft használati díjjal tartozik. A bérleti díj és a 3 hónapra járó használati díj összeadásával (a 2006. június 1-én kelt megállapodás szerinti) 4.243.318.Ft összegű alperesi tartozás adódik. A 2006. június 1-i megállapodás egyúttal a Ptk.242.§ (1) bekezdése szerinti tartozás-elismerésnek is minősül.

Az alperes nem bizonyította, hogy e tartozása nem áll fenn, ezért köteles a fenti összeg és törvényes késedelmi kamatai megfizetésére. Megállapította, hogy az alperes hivatkozásával ellentétben e követelés nem évült el, mert a felperes 2010. április 28-án előterjesztett fizetési meghagyás iránti kérelmében a 2006. június 1-én kelt megállapodáson alapuló követelését érvényesítette. A ...3. szám alatti helyiséget illetően rámutatott, hogy a jelen per keretében nem vizsgálható a jogerős Gpk.50.521/2005/1. számú fizetési meghagyással már elbírált jogviszony. E helyiség vonatkozásában a 2002. április 1. és 2005. március 31. közötti időszakra a jogerős fizetési meghagyás alapján fennálló alperesi tartozás összege 6.452.409.Ft, amely ítélt dolognak minősül, ezért jelen perben ez nem tehető vitássá. A végrehajtó által a felperesnek átutalt 6.000.107.Ft behajtása a jogerős fizetési meghagyás alapján történt, így ez a jogerős fizetési meghagyás ítélt dolog jellegéből következően a 2002. április 1-től 2005. március 31-ig tartó időszakra járóan meghatározott 6.452.409.Ft összegű tartozás törlesztése volt. **"B"** 3.000.000.Ft összegű befizetését a felperes az alperes tartozásába elszámolta, az a 2005. augusztusi számla résztörlesztésére, és a 2005. április és 2005. augusztus 1. közötti számlák teljes összegének rendezésére volt elegendő. Az alperesnek így 2005. augusztusra 69.754.Ft összegű tartozása maradt, ami a 2005. szeptember 1-től 2006. június 15-ig terjedő időszak tartozásával összeadva összesen 5.651.565.Ft. A Győri Ítéltábla Pf.III.20.338/2008/5. számú jogerős ítélete a jelen per alperesére is irányadó annyiban, hogy 2006. július 19-ig a ...3. szám alatti helyiség használatát **"B"** és az alperes is, a **"B"-nek** az alperessel kötött bérletársi szerződéséből és használati megállapodásából származtatta. A fenti perben a 2003 novembere és 2005. december 31 közötti peresített időszak perbevitt igénye a bérleti díjon kívül a jelen per felperesének kimutatásán alapuló egyéb, a használattal együtt járó költségeket is tartalmazta. A 2006. január 1. és 2006. július 19. közötti időszak felperesi követelésének összege pedig a 2005. december 31-ét megelőző időszak havi bérleti díj összegével megegyező mértékű volt, az alperes pedig nem tette vitássá a 2006. január 1-ét követően felmerült, a szűk értelemben vett bérleti díjon kívüli egyéb költségeket. Az elsőfokú bíróság ezért összegezésében bizonyítottan találta a felperesnek a 2005. december 31-ét megelőző időszakra érvényesített követelését az ítéltáblai határozat és az ennek alapját képező felperesi kimutatás alapján, illetve a 2005. december 31-ét követően a korábbi időszakokkal megelőző összegű bérleti díj, és az alperes által vitássá nem tett, szűk értelemben vett bérleti díjon felüli egyéb költségtelek miatt. Ennek alapján alperes könyvszakértői bizonyítási indítványát, mint szükségtelent mellőzte. Ezen összeg után a késedelmi kamatfizetés kezdő időpontját 2006. július 16-ban határozta meg a megjelölt kezdőidőpont helyett. Megállapította, hogy e követelés sem évült el, mert a 2010. április 28-án (az ötéves elévülési időn belül) előterjesztett fizetési meghagyásban a felperes a 2005. augusztus és 2006. június 15. közötti időszakra vonatkozó használati díj iránti igényét érvényesítette.

Az elsőfokú ítélet ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben annak részbeni megváltoztatásával a 44.905.Ft tőkeösszeget meghaladó késedelmi kamat tekintetében a kereset elutasítását kérte, mert „az nem méltányos”, a felperes alaptalanul késlekedett az igénye érvényesítésével. A ...2. szám alatti helyiség tekintetében pedig használati díjjal azért nem tartozhat, mert nem nyert az bizonyítást, hogy a peresített időszakban ezt az ingatlant ténylegesen az alperes használta volna. A tartozáselismerő nyilatkozat aláírásakor nem volt ismert előtte, hogy e helyiségre vonatkozó helyiségbérleti szerződés a felperes

felmondásával már korábban megszűnt. Mivel pedig nem volt a peres felek között bérleti jogviszony és az alperes használata sem bizonyított, ezért a tartozáselismerő nyilatkozatnak „nem volt meg az alapja”. A ...3. szám alatti helyiségre vonatkozó szerződés a felperes felmondásával 2003. szeptember 30-án megszűnt. Ezt követően pedig a felperesnek sem bérleti, sem használati díj címén követelése nem állhat fenn. Egyebekben pedig a felperes e követelése összecszerűségét alátámasztó számlákat sem csatolta. Az a körülmény, hogy az alperes a vele jogviszonyban álló **"B"-vel** szemben összecszerűen azonos igényt érvényesített, nem igazolja a felperesi követelés jogalapját és összecszerűségét. Tévesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a 2006. január 1. és június 19. közötti követelés összecszerűségét nem vitatta, és elismerte volna a rezsiköltségeket. A perben következetesen úgy nyilatkozott, hogy ezeket nem ismeri el. Fenntartotta, hogy csak 2003. szeptember 30-ig terheli fizetési kötelezettség e helyiség tekintetében, amely időpontig az alperes a már előadottak szerint túlfizetésben volt. A helyiségek kiürítése iránt perekben is úgy nyilatkozott, hogy nincs a perbeli helyiségek birtokában, mert mindkét bérleményben a tényleges használók maradtak bérlőként. Álláspontja szerint a perben nem lett volna mellőzhető a könyvszakértő kirendelése sem, mert a követelés alapjául szolgáló számlák nem lettek csatolva, a hivatkozott ítéltáblai döntés alapját képező alperesi kimutatás a jelen per felperesétől származik ugyan, de annak alapbizonylatai nem állnak rendelkezésre. Nem vitatta, hogy jogerős fizetési meghagyás szerinti tartozás ítélt dolog, azonban az ennek alapján az alperestől behajtott összeg álláspontja szerint érvényesíthető beszámításként, mert az részben tartozatlan fizetés volt. Vitatta a késedelmi kamatot is, mert a meghatározott kezdő időpontokban, illetve az azóta eltelt időszakban a Ptk-nak a késedelmi kamatra vonatkozó rendelkezései változtak, ami nem szerepel az elsőfokú ítéletben, és a felperes az igénye érvényesítésével indokolatlanul késedelmeskedett is.

A felperes - kifejtett jogi álláspontját fenntartva - fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet fellebbezett részének a helybenhagyását kérte. A kamatfizetési kötelezettséggel kapcsolatban előadta, hogy a tartozás után járó kamat a Ptk.301/A.§ (2) bekezdése alapján, az ott meghatározott mértékben illeti meg a felperest. A ...2. számú helyiségre a felperes az alperessel és a **"A"** Kft-vel mint bérlőtársakkal kötött helyiségbérleti szerződést, és a bérlőtársak egyetemleges felelősséggel tartoznak a szerződésből eredő kötelezettségeik teljesítéséért. Az a tény, hogy e helyiség egy részét az alperes albérletbe adta más személynek, nem szüntette meg díjfizetési kötelezettségét. Mivel **"C"** nem állt szerződéses jogviszonyban a felperessel, nem őt terhelte a bérleti szerződésből eredő kötelezettségek sem, hanem az alperest és a bérlőtársát, a **"A"** Kft-t. A tartozáselismerő nyilatkozat aláírásával az alperes kötelezettséget vállalt arra, hogy megfizet a felperesnek 4.243.314.Ft-ot a 2004. március és 2005. február 28. közötti tartozásai ellenértékéért. A ...3. szám alatti bérleménnyel összefüggésben arra hivatkozott, hogy a bérleti szerződés alapján az alperes kötelezettsége volt a bérleti jogviszony megszűnésekor a helyiséget a felperes birtokába adni. Ennek elmulasztása miatt a használati díjfizetési kötelezettsége is fennáll. A felperes nem állt szerződéses jogviszonyban **"B"** albérelővel, aki az alperessel kötött (a felperes által nem is ismert) szerződés alapján használta a helyiséget. Utalt arra is, hogy az alperes a Győri Ítéltábla Pf.III.20.338/2008/5. sorszám alatti ítéletével befejezett ügyben érvényesítette is díjigényét az albérelőjével szemben. Az alperes azért alaptalanul hivatkozott arra, hogy **"B"-t** terheli a felperesi követelés megfizetése, mert ez

esetben az albérlővel szemben kétszeres díjfizetésre kötelezésre kerülne sor. Ezen bérleménnyel kapcsolatban a felperes követelésének összszerszerűségét részletesen kimunkálta, - az alperes fellebbezési állításával ellentétben - becsatolta e tartozás alapjául szolgáló alapbizonylatokat (számlákat) is, így e követelése összszerszerűségét megfelelően bizonyította.

Előrebocsátja az ítélet, hogy az elsőfokú ítéletet a Pp.253.§ (3) bekezdése alapján a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai között bírálta felül. Ennek alapján - fellebbezés hiányában - a felülbírálat nem érintette az elsőfokú ítéletnek a felperes keresetét a marasztalási összeget meghaladó részében elutasító rendelkezését, továbbá az alperest 44.905.Ft tőkében marasztaló rendelkezését.

Az így elbírált fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel érintett körben a bizonyítékokat megfelelően értékelte, ennek alapján az érdemi döntése meghozatalához szükséges releváns tényállást helyesen állapította meg, és abból helytálló jogkövetkeztetést levonva, érdemben helyes döntést hozott, amellyel az ítélet egyetértett.

I.

Az ...Iszám alatti üzlethelyiség tekintetében az alperes a fellebbezésében kizárólag a hátralékos bérleti díj után járó kamatfizetési kötelezettségét vitatta.

A Ptk. 301.§ (1) bekezdésének értelmében pénztartozás esetében - ha jogszabály eltérően nem rendelkezik - a kötelezett a késedelembe esés időpontjától kezdve akkor is köteles a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatot fizetni, ha a tartozás egyébként kamatmentes. A kamatfizetési kötelezettség akkor is beáll, ha a kötelezett késedelmét kimenti. A Ptk. 301/A.§ (1) bekezdése szerint gazdálkodó szervezetek között a késedelmi kamatra vonatkozó szabályokat az e §-ban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni. A (2) bekezdés alapján a késedelmi kamat mértéke a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat hét százalékkal növelt összege.

Az idézett jogszabályi rendelkezések és az irányadó tényállás alapján helyesen kötelezte az elsőfokú bíróság az alperest a 44.905.Ft tőkeösszeg után késedelmi kamat megfizetésére. Helytállóan mutatott arra, hogy e hátralékos bérleti díjkövetelés megfizetését az alperes e helyiség átadás-átvétel során vállalta, ezért késedelme 2006. május 2-ától fennállt, így késedelmi kamatot kell fizetnie. A késedelmi kamatfizetési kötelezettség pedig a késedelmes teljesítés objektív következménye (BDT 2000. 303), e körben „méltányosság gyakorlásának” nincs helye. A kamatfizetési kötelezettség a kötelezett alperes késedelembe esésének időpontjában beállt, és a kamatfizetési kötelezettség szempontjából közömbös - az elévülés esetét ide nem értve - hogy a jogosult az igényét mikor érvényesíti, ezért ez alól az alperes nem mentesülhet arra hivatkozva, hogy a felperes igénye érvényesítésével indokolatlanul késedelmeskedett. (BH1995. 640)

II.

A **...2. szám** alatti üzlethelyiség tekintetében az elsőfokú bíróság helytállóan indult ki abból, hogy az ezzel a helyiséggel kapcsolatos - a keresetben érvényesített összegű - tartozását az alperes a 2006. június 1-i megállapodásban teljes egészében elismerte. Ezt követően pedig a Ptk. 242.§ (1) bekezdése és a Pp. 164.§ (1) bekezdése szerint az alperest terhelte volna annak a bizonyítása, hogy e tartozása nem áll fenn. Ezt pedig az alperes az őt terhelő bizonyítási kötelezettsége ellenére sem tudta bizonyítani. Szükségesnek tartja az ítélőtábla e körben annak a kiemelését is, hogy e helyiség tekintetében az alperes és a "A" Kft. bérlőtársak voltak, ezért a bérbeadóval szembeni kötelezettségük az Ltv. 36.§ (1) bekezdése folytán alkalmazandó 4.§ (5) bekezdése szerint egyetemleges. Ebből következően e bérleti szerződés 2004. november 30-i megszűnéséig 3.178.500.Ft bérleti díj megfizetésének a kötelezettsége a bérleti szerződés szerint terheli az alperest. A fennmaradó 3 hónapra pedig használati díjat köteles fizetni, hiszen az alperes sem tett eleget az Ltv. 17.§ (1) bekezdése szerinti kötelezettségének, a helyiséget nem adta a felperes birtokába, ezért Ltv.36.§ (1) bekezdése folytán alkalmazandó 20.§ (1) bekezdése alapján használati díjjal is tartozik. A használati díjfizetési kötelezettsége szempontjából közömbös az az alperesi hivatkozás, hogy ténylegesen nem ő használta az üzlethelyiséget, hanem olyan személy akinek azt ő bocsátotta a birtokába, mert ez az alperes használati díjfizetési kötelezettségét nem érinti.

III.

A **...3. szám** alatti ingatlan tekintetében a bérleti szerződés valóban 2003. szeptember 30-án szűnt meg. A felperes által érvényesített használati díj fizetési kötelezettség szempontjából azonban itt is annak van jelentősége alperes az Ltv.17.§ (1) bekezdése szerinti kötelezettsége ellenére sem tett eleget a helyiség kiürítésére vonatkozó kötelezettségének, és nem adta azt a felperes birtokába, így a jogviszony megszűnését követően jogcím nélkül használónak minősül. A jogcím nélküli használatnak számos oka lehet, a legtipikusabb és a leggyakrabban előforduló eset az, amikor a bérlő a bérleti jogviszony megszűnésekor nem adja vissza a helyiséget. A konkrét esetben is ez történt, ezért az alperest az Ltv.20.§ (1) bekezdése szerint e bérlemény után is használati díjfizetési kötelezettség terheli a peresített időszak tekintetében. Az alperes alappal nem hivatkozhat arra, hogy az ő jogán a helyiségbe beengedett albérlőt terhelné a használati díjfizetési kötelezettség, hiszen a visszaadási kötelezettség is - a bérleti szerződés szerint - őt terhelte a felperessel szemben. Az e helyiség tekintetében érvényesített használati díjkövetelés összecszerűségét az alperes az elsőfokú eljárás során a 23. számú jegyzőkönyv 4-5 oldalából kitűnően - a fellebbezési hivatkozásával ellentétben - nem vitatta, így ezt már a fellebbezésében sem teheti vitássá a Pp. 235.§ (1) bekezdése alapján. Azokat a tényállításait ugyanis, amelyeket az elsőfokú eljárásban meg sem kísérelt előadni, a fél a másodfokú eljárásban sem hozhatja fel. (BH.2003.204) Ezen túlmenően megjegyzi az ítélőtábla, hogy az e körben érvényesített követelés összecszerűségét a felperes a 18. sorszám alatti iratában részletesen levezette, és ahhoz - az alperes fellebbezési hivatkozásával ellentétben - becsatolta valamennyi ennek alapját képező számlát is, így e követelése összecszerűségét megfelelően igazolta. Ezért könyvszakértői bizonyításra a fenti körben nem volt szükség.

Az alperes beszámítási kifogását szintén helytállóan utasította el az elsőfokú bíróság. A jogerős fizetési meghagyás alapján végrehajtás útján érvényesített 6.107.000.Ft nem lehet „tartozatlan fizetés”, ez fogalmilag kizárt, hiszen annak jogalapja a jogerős határozat, ami ítélt dolognak minősül, ahogy arra az elsőfokú bíróság is helytállóan rámutatott. Ezért kizárt ezen összegnek (annak bármilyen részének) a felperesi követelésbe történő beszámítása.

A késedelmi kamatok mértékét és annak kezdő időpontját pedig az alperes szintén alap nélkül tette vitássá a fellebbezésében, az erre vonatkozó rendelkezések az elsőfokú bíróság által helyesen felhívott Ptk. 298.§-án és 301/A-án alapultak.

A felek eltérő megállapodásának hiányában ugyanis a késedelmi kamat mértékére a Ptk. 301/A.§-a alapján a gazdasági társaságok esetében a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat hét százalékkal növelt összege az irányadó. Ennek megfelelően a felperes a Ptk. 301/A.§-ában meghatározott mértékű késedelmi kamat követelésére jogosult. Megjegyzi az ítéletábra, hogy a Ptk. alkalmazandó 301/A. §-ának rendelkezéseit a 2002. évi XXXVI. Tv. módosította utoljára, mely rendelkezések 2004. május 1. napjától változatlanul hatályosak, azok az alperes fellebbezési hivatkozásával ellentétben azóta sem módosultak.

Mindezekre figyelemmel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezet részét a Pp. 253.§ /2/ bekezdése alapján helybenhagyta.

A fellebbezés nem vezetett eredményre, ezért a másodfokú eljárásban is pervesztes alperes a Pp. 239.§-a folytán alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján viselni köteles a másodfokú eljárásban felmerült saját, valamint a felperes perköltségét. A felperes jogi képviselőjének munkadíját az ítéletábra a Pp. 79.§ (1) bekezdése, valamint a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3.§ (2), (3), (5) és (6) bekezdései alapján - a per egyéb adataira figyelemmel - a kifejtett jogtanácsosi munka mérlegelésével és a pertárgyérték alapulvételével bruttó 600.000.- forintban állapította meg. Köteles továbbá az alperes a Pp. 239.§-a folytán alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése, az Itv. 59.§ (1) bekezdése, valamint a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illetéket is megfizetni.

G y ő r , 2012. november 14.

Dr. Szalai György sk. a
tanács elnöke

Dr. Bajnok István sk.
előadó bíró

Dr. Szalay Róbert sk. bíró

A kiadmány hitelül
kiadó: