

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Gf. III. 30.564/2012/5. szám

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Légrádi Gábor Ügyvédi Iroda (ügyvédi iroda címe, ügyintéző: Dr. Légrádi Gábor ügyvéd) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek-, a Dr. Horváth - Dr. Jakab Ügyvédi Iroda (ügyvédi iroda címe, ügyintéző: Dr. Horváth György ügyvéd) által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen használati díj megfizetése iránt indított perében a ...-Törvényszék 2012. május 21. napján kelt, 23.G.../2010/67. számú ítélete ellen a felperes részéről 70. sorszám alatt előterjesztett - 72. sorszám alatt indokolt - fellebbezés alapján lefolytatott másodfokú eljárásban a 2013. február 12. napján megtartott nyilvános fellebbezési tárgyaláson meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, a felperes keresetét teljes egészében elutasítja, a felperes által az alperes javára megfizetendő tőkeösszeget pedig 8 512 580 (Nyolcmillió-ötszáztizenkettőezer-ötszáznyolcvan) Ft-ra leszállítja, ezt meghaladóan a viszontkeresetet elutasítja.

Mellőzi az alperesnek a felperes javára 180 000 (Egyszáznyolcvanezer) Ft szakértői díj, az állam javára 435 060 (Négyszázharmincezer-hatvan) Ft eljárási illeték megfizetésére kötelezését.

A felperes által az állam javára fizetendő eljárási illeték összegét 483 400 (Négyszáznyolcvanháromezer-négyszáz) Ft-ra felemeli, mellőzi az ítéletnek azt a rendelkezését, miszerint „a bíróság az alperes tartozását az alperes javára megállapított követelésbe beszámítani rendeli”.

A felperes által az alperesnek elsőfokú perköltségként megfizetendő ügyvédi munkadíj és viszontkereseti illeték együttes összegét 1 047 600 (Egymillió-negyvenhétezer-hatszáz) Ft-ra felemeli.

Egyebekben az elsőfokú ítéletet helyben hagyja.

Mindegyik fél maga viseli a saját másodfokú perköltségét.

Az ítéltábla kötelezi a felperest és az alperest, hogy fizessenek meg az államnak - az adóhatóság felhívására - külön-külön 891 500 (Nyolcszázkilencvenegyezer-ötszáz) Ft le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

A ...-i Törvényszék (a továbbiakban: elsőfokú bíróság) a bizonyítási eljárást követően 67. sorszámon meghozott ítéletében kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 5 628 220 Ft + 27 % ÁFA összeget, és annak a 2009. szeptember 2. napjától kezdődően a kifizetésig számított - az ítélet rendelkező részében meghatározott időszakokra járó különböző mértékű - késedelmi kamatát. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 19 862 580 Ft-ot, és annak 2009. szeptember 2. napjától kezdődően a kifizetésig számított - a fentiek szerint meghatározott időszakra járó és mértékű - késedelmi kamatait.

Az alperes tartozását az alperes javára megállapított követelésbe beszámítani rendelte.

Kötelezte az alperest, hogy rójon le az iratoknál 15 napon belül leletezés terhe mellett 340 000 Ft viszontkereseti illetéket.

Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 581 440 Ft + 27 % ÁFA ügyvédi munkadíjat, valamint 840 000 Ft viszontkereseti illetéket.

Kötelezte alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 180 000 Ft szakértői díjat, az állam javára pedig - a NAV külön felhívására - 435 060 Ft eljárási illetéket, ugyanakkor kötelezte a felperest, hogy ugyanilyen módon fizessen meg az államnak 48 340 Ft illetéket.

Határozatának indokolásában az elsőfokú bíróság rögzítette, hogy a felperes a keresetében a 2009. január 1-től 2009. június 30-áig terjedő időszakra esedékes használati díj címén 8 056 064 Ft, és annak a 2009. július 1-jétől járó törvényes mértékű késedelmi kamatai megfizetésére kérte kötelezni az alperest.

Kereseti kérelme ténybeli és jogalapjaként arra hivatkozott, hogy a ...-i (külterület) ... hrsz-ú, 19775 m² térmértékű földterületen elhelyezkedő, ötszintes, részben alápincézett 6000 m²-t meghaladó alapterületű ipari rendeltetésű felülepítményt is magában foglaló „kivett iparterület” tulajdonosaként az alperessel, mint vevővel 2008. december 22-én adásvételi szerződést kötött, amit azonban a felek 2009. július 14-én közösen megíjúsultnak nyilvánítottak amiatt, mert az alperes az ingatlan bruttó 87 600 000 Ft összegű vételárának megfizetése érdekében igénybe venni kívánt bankhitelt nem kapta meg.

Noha a felek abban is megállapodtak, hogy a megíjúsult adásvételi szerződés alapján a 2008. december 28-tól 2009. július 14-e közötti időszakra vonatkozó egymással szembeni tartozások, követelések tekintetében legkésőbb 2000. szeptember 1-jéig elszámolnak, erre sem a 2009. szeptember 2-án aláírt adásvételi szerződést megszüntető megállapodásukban, sem később nem került sor.

Az ingatlanon álló épület és helyiségek, illetve a terület 2008. december 28-tól (azaz a birtokbavételtől) 2009. július 14-éig (azaz a visszaadásig) történő birtoklásáért és használatáért a felperes a 2009. szeptember 8-án kelt alpereshez intézett levelében összesen 20 476 720 Ft + ÁFA használati díj iránti igényt jelentett be (egyéb követelései mellett), amit az alperes nem teljesített.

A keresettel érvényesített követelés ennek a 20 046 720 Ft + ÁFA használati díj igénynek a vevő (alperes) által az adásvétellel kapcsolatban kifizetett 16 000 000 Ft-tal csökkentett, fennmaradó része.

Az alperes 3 600 000 Ft + ÁFA összeg vonatkozásában a felperes használati díj iránti igényét elismerte, ezt meghaladóan azonban vitatta. Elismerése ellenére a kereset teljes elutasítását kérte, mert az elismert követelés erejéig beszámítási kifogást terjesztett elő arra hivatkozva, hogy a felperes 16 000 000 Ft vételár visszafizetésével tartozik az alperesnek.

Az alperes viszontkeresetet is előterjesztett. Ebben - a keresettel szemben beszámítani kért követelésén túl - 14 000 000 Ft és annak a 2009. február 17-től járó törvényes mértékű késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni a felperest, a viszontkeresettel érvényesített igényét a következők szerint részletezve:

Az adásvételi szerződés alapján a részére kifizetett 16 000 000 Ft vételár előlegből a felperes visszafizetni tartozik az alperesnek a beszámítás után fennmaradó részt.

2 850 000 Ft megfizetésére pedig arra hivatkozással kérte a felperest kötelezni, hogy a felek között a perbeli ingatlanra vonatkozóan 2007. évben létrejött és utóbb megszűnt bérleti szerződés alapján átadott óvadékot visszafizetni tartozik.

Az 1 012 580 Ft összegű követelését alperes pedig arra a tényállítására alapította, hogy ilyen összegű a perbeli ingatlannal kapcsolatban felmerült közüzemi díjat fizetett meg számlával igazoltan a felperes helyett.

A felperes az alperes viszontkeresetének elutasítását kérte.

Azzal védekezett, hogy a meghíúsult adásvételi szerződés alapján megfizetettnek elismert 16 000 000 Ft vételár előlegből az alperes ténylegesen csak 11 000 000 Ft-ot utalt át a részére, a fennmaradó 5 000 000 Ft-ot valójában az alperes ügyvezetője adta át a felperes ügyvezetőjének a perben nem álló S. Kft. felperesi társaságban fennállt üzletrész megvásárlása kapcsán, amelynek elszámolása az alapul szolgáló jogviszonyok elkülönültségére tekintettel külön eljárás keretében történhet.

Az alperesnek visszajáró 11 000 000 Ft vételárelőleg iránti jogszerű követelést pedig a felperes már a keresete előterjesztésekor figyelembe vette akként, hogy a használati díj igényét ezzel csökkentve érvényesítette az alperessel szemben.

Az elsőfokú bíróság az alábbi - a fellebbezés elbírálása szempontjából lényeges - tényállást állapította meg:

Az alperes bérleti szerződés alapján már 2007. évben használta vegyipari tevékenység végzésére a felperes ...-i ... hrsz-ú ingatlanának egyes felülepítményeit és közműhálózatát.

A felek 2008. január 8-ai bérleti szerződése alapján az alperes 2008. január 1-től 2011. január 1-jéig terjedő időszakra bérbe vette az ingatlanon lévő „C” épület 130 m²-es iparterületét, 60 m²-es szabadterületét és 30 m² alapterületű iroda épületét 400 000 Ft/hó + ÁFA bérleti díj ellenében azzal, hogy a bérleményeket, eszközökkel együtt a járulékos szociális helyiségekkel jogosult használni.

2008. április 4-én a felek a bérleti szerződésüket akként módosították, hogy az alperes egy gyártósort is bérbe vett a felperestől, a bérleti díj pedig 600 000 Ft + ÁFA összegre emelkedett.

A módosított szerződés alapján kikötött bérleti díjat az alperes 2008. december 22-éig - az adásvételi szerződés megkötéséig - a felperesnek hiánytalanul megfizette.

A 2008. december 22-én aláírt adásvételi szerződésben a felek - egyebek között - megállapították, hogy az ingatlan bruttó 87 600 000 Ft összegű vételárából a vevő (alperes) 64 000 000 Ft-ot a CIB Bank Zrt. által folyósítandó hitel felhasználásával kívánja megfizetni.

Megállapodtak abban, hogy a vevő 2008. december 28-án lép az ingatlan birtokába, és a birtokbaadás napján használati szerződést kötnek arra vonatkozóan, hogy az ingatlan közös megállapodás alapján kijelölt egyes részeit a vevő az eladóval közösen használja az abban megjelölt időtartamig. A vételárból 11 000 000 Ft-ot a vevő 2009. január 9-éig átutalással, további 5 000 000 Ft-ot a banki hitel folyósítását megelőző 5 napon belül szintén banki átutalással köteles megfizetni, míg a vételár fennmaradó részének megfizetése 2009. március 15. napjáig esedékes.

2009. július 14-én jegyzőkönyv felvételére került sor arról, hogy a szerződés szerinti teljes vételár hiánytalan megfizetése nem történt meg, ezért a perbeli ingatlant az alperes visszaadta, a felperes pedig visszavette. A felek 2009. július 28-án írásban megállapodtak abban, miszerint a meghíúsult ingatlan adásvételi szerződés miatt keletkezett és fennálló elszámolási vitájukat bíróság előtt rendezik, a 2008. január 8-án megkötött bérleti szerződést pedig 2009. július 1-jével visszaállítják, az alperes az első hónap bérleti díját számla ellenében 2009. július 29-éig köteles megfizetni.

Egyidejűleg megállapodtak abban is, hogy 2009. július 1-től 2010. január 15-éig a felperes az alperesnek bérbe ad 84 m³ tartálytérfogatot (1,50 Ft/liter/hó + ÁFA) összesen 126 000 Ft/hó + ÁFA díj ellenében, amit 2009. július 29-éig köteles megfizetni. Az egyéb használaton kívüli berendezésekre leszerelésig a felperes 150 000 Ft/hó + ÁFA tárolási díjat számol fel, amelyet havonta előre számláz. Az első számla fizetése 2009. július 29-éig esedékes.

2009. szeptember 2-án a felperes és az alperes „Adásvételi szerződést megszüntető megállapodás”-t írtak alá, amelyben - egyebek között - rögzítették azt, hogy 2008. december 22-én adásvételi szerződést kötöttek, amelynek keretében 16 000 000 Ft vételár került kifizetésre.

A felperes a 2009. szeptember 8-án kelt levelében az ingatlan adásvételi szerződés meghíúsulása miatt 20 046 720 Ft + ÁFA használati díj megfizetése iránti követelést jelentett be az alpereshez, amelyet az alábbiak szerint részletezett:

- épület, helyiségek használati díja (20 % engedménnyel): 7897 m² x 960 Ft/hó/m² x 6 hó = 16 686 720 Ft + ÁFA,
- területhasználat díja (20 %-os mérsékléssel): 7000 m² x 80 Ft/hó/m² x 6 hó = 3 360 000 Ft + ÁFA.

E követeléséről a felperes 20 046 720 Ft + 4 009 344 Ft, összesen 14 056 064 Ft végösszegű számlát állított ki, amelyet 2009. szeptember 24-ei fizetési határidőt megjelölve az alperesnek megküldött. Az alperes azonban a felperes számláját 2009. szeptember 10-én visszaküldte azzal, hogy a számla kiállítása jogalap nélküli.

A perbeli ingatlanból az alperes 2010. április 28-án véglegesen elköltözött.

A bérleti szerződéshez kötődően az alperes 2 800 000 Ft óvadékot fizetett a felperesnek - amit a bérleti szerződés megszűnése ellenére - a felperes nem fizetett vissza. A perbeli

ingatlant érintően 2009. első felében keletkezett, a felperes helyett megfizetett 1 283 000 Ft közüzemi díjat az alperes tovább számlázta a felperesnek. A felperes a számlákat nem kifogásolta meg, de nem is egyenlítette ki.

Az ítélet jogi indokolása szerint az elsőfokú bíróság a kereset elbírálásánál a felek közötti azt a vitás kérdést, hogy az adásvételi szerződés megkötése után a felperes állításának megfelelően a perbeli ingatlant teljes egészében birtokba és használatba vette, avagy a korábban a bérleti szerződés alapján kialakult birtoklási és használati rend utóbb sem változott (amint azt az alperes állította), az alperes javára döntötte el.

A felperes törvényes képviselőjének, B.J.-nek, valamint az érdektelen M.J., Z.Gy. és C.J. tanúknak, továbbá B.Gy. alperesi alkalmazottnak az e körben egybehangzó tanúvallomása alapján ugyanis azt állapította meg, hogy az adásvételi szerződés megkötését követően az alperes lényegében ugyanazokat a területeket használta továbbra is, mint a szerződéskötést megelőzően, azon kívül, hogy további tartályt is bérbe vett. Változás (többlethasználat) tehát csak a 2 db darabonkénti 17 m³-es saválló tartály, az 50 m³-es földalatti tartály és a kalciumtárolásra használt 47 m³-es tartály vonatkozásában történt.

A tanúvallomások alapján az is megállapítható volt, hogy a korábbi 400 000 Ft/hó összegű bérleti díj 2008 tavaszától kezdődően az említett tartályok többlethasználata miatt emelkedett 600 000 Ft-ra.

Az adásvételi szerződési okiratot szerkesztő Dr. Z.A. ügyvédnek a felperes által indítványozott tanúkihallgatását azonban a bíróság mellőzte, tekintettel arra, hogy a tisztázandó kérdésben tényismeretekkel nem rendelkeznek.

Az elsőfokú bíróság igazságügyi szakértői véleményt szerzett be annak megállapítása érdekében, hogy az egész perbeli többszintes épületegyüttes alkalmas-e ipari tevékenység folytatására, igazolható-e a helyszínen többlethasználat, ha igen, mely területrészekre vonatkozóan.

A szakértői bizonyítás körében a bíróság a szakértő feladatává tette az alperes által 2009. január 1. és június 30. napja között használatba vett területrészek pontos meghatározását, és az azok után felszámítható használati díj összegének megállapítását.

A perben közreműködő Dr. H.B. igazságügyi szakértő kiegészített szakértői véleménye alapján a tárgydíszakban az alperes által kizárólagosan használt:

- főépületi helyiség tekintetében: 1200 Ft/hó/m² + ÁFA,
- szabadterület vonatkozásában: 100 Ft/hó/m² + ÁFA,
- TNT épületrésznél: 350 Ft/hó/m² + ÁFA,
- a tartályok esetében literenként: 1,50 Ft/hó + ÁFA

alapján számított használati díjat tartott elfogadhatónak. Amiatt azonban, hogy a felperes a keresete alapjául szolgáló bejelentett díjigényében kedvezményt alkalmazott, az alperes által fizetendő használati díj mértékét a főépületi helyiség vonatkozásában a felperes által leengedett 900 Ft/hó/m² + ÁFA, a szabadterület tekintetében 80 Ft/hó/m² + ÁFA, a TNT épületrésznél 305 Ft/m²/hó + ÁFA, míg a tartályok esetében a szakértő által meghatározott egységár alapulvételével állapította meg.

Mivel a szakértői vélemény az alperes által kizárólagosan használt kültéri területet 266 m²-ben, a pincszintet 77 m²-ben, a földszinti területrészt 164,35 m²-ben, az I. emeleti részt 77,38 m²-ben, a II. emeleti részt 131,79 m²-ben, a III. emeleti részt: 174,81 m²-ben, mindösszesen 891,33 m²-ben határozta meg, az alperes által ezek után fizetendő használati díjat (a 266 m² külterület használatát után 80 Ft/hó/m² + ÁFA x 6 hónap) 127

680 Ft + ÁFA összegben, a főépületi kizárólagosan használt 625,33 m² területű helyiségek után (960 Ft/hó/m² x 6 hónap) 3 601 900 Ft + ÁFA összegben állapította meg.

A felek által közösen használt pincerész nélküli 659,21 m² főépületi területnagyság után 480 Ft/hó/m² egységáron számolva az alperest terhelő használati díj összegét 1 899 640 Ft + ÁFA-ban állapította meg.

Nem számolt ugyanakkor használati díjat a kültéri közösen használt 7185 m² terület, a szakvéleményben 221,63 m² területben megjelölt közösen használt pincerész vonatkozásában. E számítások alapján az alperest terhelő használati díj mértékét 127 680 Ft (+ÁFA) + 3 601 900 Ft (+ÁFA) + 1 898 640 Ft (+ÁFA) = 5 628 220 Ft + 27 % ÁFA (a 2007. évi CXVII. törvény 55. § (1) bekezdése, 56. §-a, és a 82. § (1) bekezdése alapján) állapította meg.

Kifejtette az elsőfokú bíróság, hogy a 2008. december 22-én megkötött és 2009 júliusában közösen megszüntetett adásvételi szerződés vonatkozásában a felek a Ptk. 319. § (3) bekezdése alapján egymással elszámolni kötelesek. Ennek keretében azonban az ingatlan 2009. januártól - 2009. június 30-áig tartó alperesi használatáért a felperest - a fentiek szerint megállapított - használati díj illeti, mivel a felek között 2009. január 1. és június 30. közötti időszakban bérleti szerződés érvényben nem volt. Az adásvételi szerződés szerint ezalatt az időszak alatt az alperes az ingatlant ingyen használhatta - feltéve, hogy a teljes vételár kifizetésre került -, ez utóbbi azonban elmaradt, a felek pedig 2009. júliusában közös megegyezéssel az adásvételi szerződést teljes egészében, tehát e kikötését illetően is megszüntették, és újabb bérleti szerződést csak 2009. július 1. napjától kötöttek.

Rámutatott a bíróság arra is, hogy a felperes használati díj iránti igényének jogalapját az alperes maga sem vitatta.

Ugyanakkor a Ptk. 319. § (3) bekezdése alapján az alperesnek az általa kifizetett vételár visszajár, visszakövetelheti továbbá a bérleti szerződés megkötésekor kifizetett óvadék összegét is, valamint alappal tarthat igényt a felperes helyett teljesített és részére kiszámlázott közüzemi díjak megtérítésére.

Az elsőfokú bíróság mindezekkel indokolta azt az ítéleti rendelkezését, amely szerint az alperest a felperes javára 15 napon belül 5 628 220 Ft + 27 % ÁFA és annak késedelmi kamatai, a viszontkeresete alapján pedig a felperest az alperes javára (16 000 000 Ft vételár, 2 850 000 Ft visszatérítendő biztosíték és 1 012 580 Ft megtérítendő közüzemi költség, azaz összesen) 19 862 580 Ft és kamatai megfizetésére kötelezte azzal, hogy a Ptk. 296. § (1) bekezdése alapján az alperes tartozását az alperes javára megállapított követelésbe beszámítani rendelte.

(A viszontkereset elbírálásánál az elsőfokú bíróság nem fogadta el a felperesnek azt a védekezését, amely szerint arra tekintettel, hogy az adásvételi szerződés alapján fizetendő 16 000 000 Ft összegű vételárelőlegbe az alperesi képviselő, mint magánszemély által a felperes képviselőjének, mint magánszemélynek megfizetett 5 000 000 Ft beszámítással került megfizetésre, ezzel kapcsolatosan beszámításnak a jelen perben nincs helye.)

Az ítélet ezzel kapcsolatos indokai szerint ugyanis a felperes tulajdonosa V.Cs. a perben tett tanúvallomásában maga is elismerte az 5 000 000 Ft általa átvett összeget a társaság bevételeként. Az tehát megfizetett vételárelőlegként a szerződés megszűnésére tekintettel az alperesnek visszajár. Azt pedig, hogy a bérleti szerződés megkötésekor óvadékot is teljesített az alperes, a felperes nem vitatta, V.Cs. pedig a tanúvallomásában ezt megerősítette.

A perköltségre vonatkozó ítéleti rendelkezését az elsőfokú bíróság a Pp. 81. § (1) bekezdésének felhívásával azzal indokolta, hogy a felperes a 8 056 064 Ft összegű kereseti követeléséhez képest (27 %-os ÁFÁ-val számítottan) 7 147 840 Ft-ban, azaz 90 %-ban lett pernyertes. Ennek megfelelően kötelezte a bíróság az állam javára a felperes helyett előlegezett kereseti illeték 90 %-ának megfizetésére az alperest, és 10 %-ának megtérítésére a felperest, és ugyancsak e pernyertesség-pervesztesség aránya szerint osztotta meg a felperes által előlegezett szakértői díjat.

Mivel azonban az alperes a viszontkeresete tekintetében teljes egészében pernyertes lett, az elsőfokú bíróság az alperes tiszta pernyertességét (19 862 580 Ft - 7 147 840 Ft) alapul véve a 32/2002. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a.) - b.) pontja, és a 4/A. § (1) bekezdése szerint megállapított ÁFÁ-t is tartalmazó ügyvédi munkadíj, továbbá 840 000 Ft viszontkereseti illeték megfizetésére kötelezte a felperest.

Az ítélet ellen a felperes nyújtott be fellebbezést.

Elsődlegesen annak a keresete szerinti megváltoztatását, és az alperes viszontkeresetének teljes elutasítását, valamint perköltségben marasztalását, másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróságnak új eljárás lefolytatására és újabb határozat hozatalára utasítását kérte.

Fellebbezésének indokolása szerint az elsőfokú bíróság a hiánytalanul felderített és helyesen megállapított tényállásból helytelen jogi következtetések levonása miatt utasította el a keresetét nagyobb részben és adott helyt az alperesi viszontkeresetnek.

Az elsőfokú bíróság téves ténybeli következtetésre jutott a perbeli - 2008. december 28-án létrejött, majd 2009. szeptember 2-án megszűnt - adásvételi szerződés alapján a tulajdonában lévő ingatlan alperesi használatának terjedelmét illetően. Az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta ugyanis azt, hogy a peres felek külön kezelték az adásvételi ügylet kapcsán történt birtokbaadás időszakát és az azt követő időszakot.

Az adásvételi szerződés alapján egyértelműen megállapítható - és abból logikusan következik is -, miszerint a felperes nem adhatott birtokba mást az alperesnek, mint a teljes ingatlant, ezért a használati díj igényének elbírálása szempontjából is ezt kellett volna alapul venni. Álláspontja szerint nem szakkérdés az, hogy az alperes a perbeli ingatlannak ténylegesen mely részét, hányadát használta, így erre az elsőfokú bíróság tévesen rendelt ki szakértőt. A használati díj összegszerűségét tekintve azonban már szakkérdés, így erre vonatkozóan a szakértői bizonyítás lefolytatása helytálló volt.

Az elsőfokú bíróság azonban a felek szerződését és a tényeket figyelmen kívül hagyva az ítélete meghozatalánál összemosta az adásvételi szerződés megkötése előtti bérleti időszak használatát az adásvételi szerződés keretében történő birtokbaadással, és ebből következően 2008. december 8-tól az alperes által fizetendő használati díj mértékét tévesen nem a teljes ingatlan, hanem egy fiktív, az alperes által előadott, és a szakértő részéről is valószínűsített területmérték alapján rendelte a szakértő által meghatározni, ami a további bizonyítási eljárás, és az érdemi döntés szempontjából is alapvető és lényegi tévedés volt.

A fellebbezésében megismételt álláspontja szerint ugyanis az alperesnek a teljes ingatlan használata után kellett volna használati díjat fizetni, ezért a bíróság is akkor járt volna el helyesen, ha az ingatlan felépítményének, valamint az egyéb (föld) területeknek a négyzetmétereit felszorozza a szakértő által meghatározott használati díjakkal, és az így

megkapott eredményt csökkenti a felperes által visszabérelt területtel, valamint az alperes viszontkeresettel érvényesített követeléseiből a perben a felperes által elismert összegével. A felperes a fellebbezésében sérelmezte azt is, hogy az elsőfokú bíróság a használati díj mértékének meghatározásánál is aggályos szakértői véleményre alapította döntését, és a szakértői bizonyítással összefüggésben eljárási szabálysértést is elkövetett azzal, hogy a 2012. május 10-én keltezett, a bírósághoz faxon megküldött előkészítő iratában a szakértői vélemény kiegészítésére vonatkozó bizonyítási indítványát elutasította.

Álláspontja szerint a perrendtartásszerűen előterjesztett és az adott ügy eldöntése szempontjából releváns bizonyítási indítványának elutasítása önmagában is megalapozza a másodlagos, az ítélet hatályon kívül helyezése iránti fellebbezési kérelmét.

Az elsőfokú bíróság az ítélete meghozatalánál figyelmen kívül hagyta azt is, hogy az alperes viszontkereseti követelése túlzó mértékű, arra tekintettel is, hogy alperes az adásvételi ügylet során ténylegesen 11 000 000 Ft-ot fizetett a felperesnek az üzletrész vételár előlegeként. Az A.A. által V.Cs.-nak átadott 5 000 000 Ft-tal a magánszemélyek kötelesek egymással elszámolni.

A 2 850 000 Ft pedig a M. Kft. kauciója volt, annak semmi köze nincs a tárgyi jogügyletkez.

Az alperes 1 012 580 Ft szállítói tartozások címén előterjesztett viszontkereseti követelésével kapcsolatosan felperes fellebbezési észrevétele az volt, hogy ezt a követelést ettől magasabb, 1 244 504 Ft összegben a felperes elismerte, ugyanakkor ilyen címen az alperes is elismert a felperes felé 3 846 119 Ft összegű tartozást. A kölcsönösen elfogadott tartozások egymás felé kiszámlázott számláit a felek befogadták, ebből következően azok különbözete a felperes javára 2 601 616 Ft-ban veendő figyelembe. Mindezek alapján a fellebbezés álláspontja szerint az alperes viszontkeresettel érvényesített jogos követelése a 11 000 000 Ft és a 2 601 616 Ft különbözete, 8 398 384 Ft lehet.

Az elsőfokú ítélet másodlagosan kért hatályon kívül helyezése esetére a felperes a fellebbezésében kérte a megismételt eljárásra az elsőfokú bíróság más tanácsának kijelölését, azokra a pervezetés során tapasztalt és általa negatívan megélt körülményekre hivatkozással, hogy az első fokon eljáró bíró a bizonyítási indítványait elutasította, az ügyvezetőjének az alperes tanúival történő szembesítését mellőzte, nem adott helyt az alperesi jogi képviselő nyilvánvaló összeférhetetlensége miatt előterjesztett kifogásának.

Az alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását, és a felperes másodfokú perkoltségében marasztalását kérte.

Az volt az álláspontja, hogy a felperes számos esetben iratellenes fellebbezésével valójában az elsőfokú bíróság részéről mérlegeléssel megállapított tényállást vitatja alaptalanul.

Hivatkozott arra, hogy a fellebbezés állításával szemben az elsőfokú bíróság az ügy releváns elemeit hiánytalanul felderítette, az ingatlan felperes által vitatott használatával kapcsolatos, tanúvallomásokon alapuló ténymegállapításait teljes körűen kimerítően indokolta, a szerződési okiratokkal történt egybevetések alapján azokból levont következtetései okszerűek és logikusak.

A fellebbezés érveivel szemben megjegyezte, hogy V.Cs. ügyvezetőnek az önmagának is ellentmondó tanúvallomása sem volt alkalmas az alperesi ingatlan használatot illetően az elsőfokú bíróság által megállapítottól eltérő tényállás megállapítására.

Utalt arra, hogy iratellenesek a felperesnek azok a fellebbezési tényállításai, amelyek alapján amellettt érvelt, miszerint az ügyvezetőjének, V.Cs.-nak átadott 5 000 000 Ft

készpénz, illetőleg a bérleti szerződés óvadékaként általa *felkezelt* 2 850 000 Ft nem vehető figyelembe az alperes által teljesített vételárelőlegként, így a felperes visszafizetési kötelezettségeként azok a jelen perben elvégzendő elszámolásnál nem vehetők figyelembe. A felperesi fellebbezésnek a perben az alperest képviselő ügyvéd összeférhetetlenségével kapcsolatos érveléseit alaptalannak nevezte.

A felperes fellebbezése részben alapos.

Az ítéletábra mindenekelőtt azt vizsgálta a fellebbezési kérelem és a fellebbezési ellenkérelem korlátaira tekintet nélkül, hogy az elsőfokú eljárás során történt-e lényeges eljárási szabálysértés. E körben észlelte, hogy az elsőfokú bíróság ítélete rendelkező részében a felperest az alperes javára 19 862 580 Ft megfizetésére kötelezte, annak ellenére, hogy az alperes 50. sorszám alatt benyújtott viszontkeresetében az elsőfokú bíróság által is megállapítottan 14 000 000 Ft tőke és kamatai megfizetésére kérte kötelezni a felperest.

A Pp. 3. § (1) bekezdése szerint a bíróság a fél viszontkeresetként előterjesztett keresetéhez is kötve van, és a Pp. 215. §-ának tételes rendelkezése szerint is - a döntése nem terjeszkedhet túl a viszontkereseti kérelmen.

Azzal tehát, hogy az elsőfokú bíróság a 14 000 000 Ft helyett 19 862 580 Ft-ot ítelt meg a felperes javára, a különbözeti 5 862 580 Ft marasztalási összeggel eleve túlterjeszkedett a kereseti kérelmen.

Ez azonban az adott esetben - az ítéletábra megítélése szerint a per adatait figyelembe véve - nem volt olyan lényeges szabálysértés, ami miatt az elsőfokú ítéletet hatályon kívül kellett volna helyezni.

Az ítéletábra további eljárási szabálysértésnek tekintette azt az ítéleti rendelkezést is, amely szerint „a bíróság az alperes tartozását az alperes javára megállapított követelésbe beszámítani rendelte”.

Azon túl, hogy ez a rendelkezés a végrehajthatóság szempontjából nem egyértelmű, nem felel meg az irányadó anyagi jogszabályoknak sem.

A Ptk. 296. §-ának (1) bekezdése értelmében a beszámítás olyan címzett jognyilatkozat, amelyet - a (2) bekezdés szerinti jogkövetkezmény kiváltásához - a kötelezettnek kell a jogosulthoz intéznie. A beszámítás a polgári jog intézménye, amely a polgári peres eljárásban megjelenhet viszontkeresetként, de a keresettel szemben védekezésként beszámítási kifogásként is.

Mindezekből leszűrhető: a bíróság a perben a viszontkeresetként vagy kifogásként előterjesztett beszámítás megalapozottságát vizsgálja, és ehhez képest dönthet a beszámítási nyilatkozatot tett féllel szembeni követelésről, beszámítást azonban a bíróság nem rendelhet el, ezért az ítéletábra a jogerős ítéletből mellőzi az elsőfokú bíróságnak az ilyen tartalmú ítéleti rendelkezését.

De ez az eljárási szabálysértés sem adott alapot az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére a Pp. 252. § (2) bekezdése alapján.

Mindezek után az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét érdemben vizsgálta a Pp. 253. § (3) bekezdése szerint a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai között.

Ebben a keretben az ítéltábla azt állapította meg, hogy az elsőfokú bíróság a jogvita érdemi elbírálásához szükséges mértékben a tényállást felderítette, a releváns tényeket helytállóan és a felek által sem vitatottan állapította meg.

Az ítéltábla a tényállást - a felterjesztett iratok alapján - kiegészíti a következőkkel:

1. A perben nem álló S. Kft. a felperesi társaság 110 300 000 Ft névértékű üzletrészával rendelkezett, amelyből felosztást követően 11 030 000 Ft névértékű üzletrész átruházásában A.A.-sal (aki az alperes ügyvezetője) 2007. augusztus 8-án megállapodott. A vevő a vételárból 5 000 000 Ft előleget az eladót képviselő V.Cs.-nak (aki a felperes ügyvezetője) a szerződés aláírásakor hiánytalanul átadott. V.Cs. és A.A. a 2008. december 28-án kötött ingatlan adásvételi szerződés aláírását követően megállapodtak abban, miszerint 11 000 000 Ft banki átutalása mellett e pénz átadásával az alperes a szerződésben vállalt 16 000 000 Ft vételár előleget megfizette a felperesnek. Ez a felperes könyvelésében és mérlegeiben is ennek megfelelően került kimutatásra.

2. A keresetlevél benyújtását követően, de még érdemi védekezésének előterjesztése előtt az alperes törvényes képviselője a jogvita békés rendezése érdekében a felperes felé a 2009.01.-06. hónapok bérleti díjaként 7 500 000 Ft „elfogadására” tett ajánlatot. Miután erre elfogadó választ nem kapott, a felperes képviselőjéhez intézett 2010. március 12-ei levelében (7/F/3) kijelentette, hogy (a részletesen levezetett elszámolásának eredményeként mutatkozó) 17 309 059 Ft összegben fennálló követelésébe beszámítva az ezzel szemben álló, a felperesnek 2009.01.-06. hónapokra járó bérleti díjakat 10 959 059 Ft „követelést ismerne el” még rendezetlennek.

Az ítéltábla az így kiegészített tényállás alapulvételével az elsőfokú bíróság ténybeli és jogi következtetéseivel, érdemi döntésével túlnyomórészt nem értett egyet az alábbiak szerint:

1. Az elsőfokú bíróság abból helyesen indult ki, hogy a felperes kereseti követelésének megalapozottságát, a jogalapot illetően a Ptk. 319. § (3) bekezdése szerint kellett megítélni, és ehhez azt kellett tisztázni, hogy a felbontott adásvételi szerződés alapján milyen szolgáltatáshoz jutott az egyik és a másik fél. Ettől függően lehetett ugyanis állást foglalni abban, hogy mit és milyen értékben kötelesek egymásnak - az eredeti állapot helyreállítása érdekében visszaadni.

Az alperes perben előterjesztett beszámítási kifogása és viszontkeresete megteremtette a bíróság számára a felbontott adásvételi szerződés felek közötti teljes körű elszámolásának az eljárásjogi alapját.

Az elsőfokú bíróság részben helyesen állapította meg azt, hogy az alperes mihez jutott a szerződés folytán. A 11 000 000 Ft vételárelőleg tényleges átutalását ugyanis a felperes is elismerte, ennek a visszaköveteléséhez való jogot nem is vitatta.

Az ítéltábla ugyanakkor a felperessel értett egyet abban, miszerint az alperes a Ptk. 319. § (3) bekezdése alapján nem tarthat jogszerűen igényt a vele szemben 5 000 000 Ft visszafizetésére, mivel az alperes ügyvezetője a felperes ügyvezetőjének ezt az összeget

eredetileg más rendeltetéssel adta át. Az, hogy a peres felek e pénzátadás jogcímét utóbb közös megegyezéssel megváltoztatták, és azt a felperes az alperes vételárelőleg teljesítéseként elfogadta, önmagában nem eredményezte azt, hogy az adásvételi szerződést megelőző állapot helyreállításánál ezt visszajáró szolgáltatásként lehetne figyelembe venni. Az adásvételi szerződés felbontása azzal járt, hogy az alperes a felperes javára vételár megfizetésére nem köteles, a Ptk. 319. § (3) bekezdése szerint ugyanis csak az ilyenként ténylegesen megfizetett összegek visszafizetésére tarthat igényt. Az már nem erre a perre tartozó kérdés, hogy a felperes megtarthatja-e ezt az összeget. A vele szemben a pénz visszafizetését igénylő ezt a követelését más eljárásban érvényesítheti.

A fellebbezés érvelésével szemben a saját indokai alapján helytálló volt az elsőfokú bíróság által a perbeli ingatlannal kapcsolatban 2009.01.-06. hónapok között keletkezett, és a felperes helyett igazoltan az alperes által ténylegesen megfizetett 1 048 580 Ft-nak a szerződés elszámolása keretében a felperes tartozásaként történt figyelembevétele.

2. Ugyanakkor csak részben osztotta az ítéletábra az elsőfokú bíróság álláspontját annak megállapítását illetően, hogy az alperestől a felperes milyen ellenszolgáltatás nélkül maradt szolgáltatás visszaadására tarthatott igényt.

Azzal egyetértett az ítéletábra, hogy - miután az alperes már az adásvétel megkötése előtt bérleti szerződés alapján birtokolta és használta a szerződéssel megvett ingatlan és felülepítményei egy részét, a bérleti szerződés pedig nem szűnt meg a felek között az adásvételi megkötésével - az alperes elsősorban a módosított bérleti szerződés szerinti legutolsó bérleti díjnak megfelelő összeget kellett, hogy fizessen a 2009.01.-06. hónapok közötti használatért az eredeti állapot helyreállítása címén. A felperes azonban alappal hivatkozott a fellebbezésében arra, hogy az elsőfokú bíróság megállapításával szemben a bérleti szerződésen alapuló használatot meghaladó tényleges alperesi használat a bizonyítás eredményeként megállapítható volt (lett volna). Ezt ugyanis maga az alperes is többször elismerte a perben és azon kívül is.

Azzal is egyetértett az ítéletábra, hogy a felek között az adásvételi szerződés megkötése előtti állapot visszaállítása körében annak megállapítása, hogy e többlethasználat miatt a felperesnek milyen összegre vonatkozó követelése lehet az alperessel szemben, nem kizárólag szakértői bizonyítással volt tisztázható.

A felterjesztett iratokból ugyanis megállapítható, hogy az alperes ügyvezetője már azt megelőzően is a bérleti díjtól magasabb összegű 7 500 000 Ft követelés elismeréséről nyilatkozott. A 2010. március 12-én keltezett levelében pedig 17 309 059 Ft összegű igényével szemben tartozásának elszámolása után saját maga 10 959 059 Ft követelést tartott jogszerűnek; ezzel $(17\,309\,059 - 10\,959\,059) = 6\,350\,000$ Ft-ban elismerve az adásvételi szerződés elszámolása körében tartozása figyelembe vehetőségét. Ez olyan tartozás elismerés volt, amelyre a Ptk. 242. § (2) bekezdésére figyelemmel a Ptk. 242. § (1) bekezdése értelmében tényállást lehet alapítani, feltéve, hogy alperes nem bizonyította, a tartozása nem áll fenn, vagy bírósági úton nem érvényesíthető, erre pedig nem került sor a perben.

3. Az eredeti állapot helyreállítása keretében elvégzendő elszámolás köréből a fellebbezéssel szemben helytállóan zárta ki az elsőfokú bíróság az alperes további; a rezsiköltség viselése miatti és a beruházásai megtérítése iránti igényeit.

A Ptk. 319. § (3) bekezdése szerinti helyes elszámolás tehát a következő:

alperesnek jár:	000 000 Ft
	<u>1 012 580 Ft</u>
összesen:	012 580 Ft
felperesnek jár:	6 350 000 Ft

A kettő egybevezetése után alperesnek jár:
5 662 580 Ft

Tehát a felperes keresete teljes mértékben alaptalan, a viszontkereset pedig a Ptk. 319. § (3) bekezdése alapján 5 662 580 Ft-ban alapos.

4. Az elsőfokú ítéletnek saját indokaival helyes a felperest az alperes javára 2 850 000 Ft kaució címén marasztaló rendelkezése.

Tehát a viszontkereset:	5 662 580 Ft
	<u>+ 2 850 000 Ft</u>
	8 512 580 Ft-ban alapos.

Mindezekre figyelemmel az ítéletábra a Polgári perrendtartásról szóló többször módosított 1952. évi III. törvény (Pp.) 253. §-ának (2) bekezdése alapján ennek megfelelően részben megváltoztatta az elsőfokú ítéletet, és felperes marasztalását 8 512 580 Ft-ra leszállította, az alperes viszontkeresetét ezt meghaladóan, a keresetet pedig teljes egészében elutasította, a felperes által fizetendő késedelmi kamat kezdő időpontja és mértéke tekintetében pedig az ítéletet helybenhagyta.

Ennek megfelelően a felperes a keresetében teljes, és az alperes viszontkeresetében is 8 512 580 Ft-ban pervesztes lett, és csak 5 487 420 Ft-ban tekinthető pernyertesnek. A megváltozott pernyertesség-pervesztesség arányára tekintettel az ítéletábra mellőzte alperesnek a felperes javára (perköltség, ideértve a kizárólag felperes érdekében felmerült, eredménytelennek minősült) szakértői díjból 180 000 Ft megfizetésére kötelezését, és a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján a felperes által az alperes javára megfizetendő (a viszontkereseti illetékből és ügyvédi munkadíjból keletkezett perköltsége arányos részéből összetevődő) részperköltség összegét felemelte 1 047 600 Ft-ra, az alábbiak szerinti részletezéssel:

A 840 000 Ft megfizetett viszontkereseti illetékből a felperes marasztalásának összegével arányos 510 800 Ft és a tiszta pernyertessége $(8\,056\,064 + 8\,512\,580 - 5\,487\,420) = 11\,081\,224$ Ft után a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a.) - b.) pontja, és a 4/A. § szerint megállapított (27 %-os ÁFÁ-t tartalmazó) 536 800 Ft ügyvédi munkadíj együttes összege.

Az ítéletábra a kereset vonatkozásában teljes pernyertessége okán mellőzte az alperesnek az állam javára le nem rótt kereseti illeték fizetésére kötelezését, a teljes pervesztes felperes által az államnak a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése, és a 15. §-a

alapján megfizetendő illeték összegét az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 41. §-a szerinti mértékű teljes előlegezett összegre felemelte.

A felperes fellebbezése részben $(19\,8620\,580 - 8\,512\,580) = 11\,350\,000$ Ft tekintetében eredményes volt, nem vezetett eredményre viszont $(2\,427\,844 + 8\,512\,580) = 10\,940\,423$ Ft-tal történő megváltoztatás iránti részében. Miután a másodfokú pernyertesség-pervesztesség aránya között nincs számottevő különbség, és a fellebbezési eljárásban a felperesnek és az alperesnek is ügyvédi munkadíjból származóan merült fel igazolt perköltsége, amelynek a fellebbezési pertárgyhoz igazodó, a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet szerint megállapítható összege is mindkét fél oldalán azonos, az ítélet tábla a Pp. 81. § (1) bekezdés második fordulata alapján úgy rendelkezett, hogy mindegyik fél maga viseli a saját másodfokú költségét.

A felperes illetékfeljegyzési joga folytán a fellebbezésére illetéket nem rótt le, ezért a feljegyzett, az Itv. 41. (1) bekezdésének hatályos rendelkezése szerinti mértékű $(22\,290\,424 \cdot 8\% = 1\,783\,200)$ Ft illeték megfizetésére az ítélet tábla a feleket - a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése, és a 15. §-a alapján - külön-külön egyaránt 891 500 Ft összegben kötelezte.

Debrecen, 2013. február hó 12. napján

Dr. Madarász Anna sk a tanács elnöke, Dr. Riczu András sk előadó bíró, Cógoiné Dr. Boros Ágnes sk bíró

A kiadmány hitelül:

Kiadó