

A Pécsi Ítéltábla a dr. Simon Ida ügyvéd által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek - a dr. Csikesz József ügyvéd által képviselt **alperes neve** (alperes címe) alperes ellen bérleti díj megfizetése és egyéb iránt indított perében a Kaposvári Törvényszék 2012. november 29. napján kelt 19.P.21.679/2011/28. számú ítélete ellen a felperes által 29. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét fellebbezett részében részben megváltoztatja és az alperest terhelő, felperesnek fizetendő marasztalás összegét 4.683.830 (négymillió-hatszáznyolcvanháromezer-nyolcszázharminc) forintra, és annak 2009. február 1-től a kifizetés napjáig járó, a Ptk.301.§ (1) bekezdése szerinti mértékű késedelmi kamataira felemeli.

Az alperest terhelő, a felperesnek fizetendő elsőfokú perköltség összegét 75.000 (hetvenötezer) forintra, az alperest terhelő, államnak fizetendő le nem rótt elsőfokú eljárás összegét 281.400 (kétszáznyolcvanegyezer-négyszáz) forintra felemeli.

Ezen felüli fellebbezett részében az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg az államnak - az illetékes adóhatóság felhívására - 54.100 (ötvennégyezer-egyszáz) forint le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 59.300 (ötvenkilencezer-háromszáz) forint másodfokú eljárásban felmerült perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperes a 2006. május 30. napján kelt lakásbérleti szerződéssel 2006. április 25. napjától 5 éves időtartamra az alperes részére bérbe adta a tulajdonát képező B. szám alatti ingatlant. A bérbeadó hozzájárulásával a bérlő alperessel együtt költözhetett a bérleménybe az alperes élettársa és annak gyermekei. A felek a bérleti szerződésben a bérleti díj összegében megállapodtak, azonban a felperes fenntartotta a jogot arra nézve, hogy a bérleti díj összege a felperes által alkotott rendeletekben meghatározott

összegben módosuljon. Az alperes 2007. októbere óta a lakbért nem fizette, ezért a B-L V Zrt. a 2009. január 9. napján kelt levelével felszólította az alperest a 2008. december 31. napjáig fennálló 2.102.007 forint lakbér 8 napon belül történő megfizetésére. Mivel az alperes a felszólításban szereplő határidőn belül tartozását nem egyenlítette ki, ezért a felperes nevében a B-L. V. Zrt.. a szerződést 2009. február 28. napjára felmondta, egyúttal felszólította az alperest, hogy az ingatlant 2009. március 12-én adja a felperes birtokába. A felmondás „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza a B-L. V. Zrt.-hez. A felmondást követően a felperes, valamint a vele együtt lakó személyek az ingatlant elhagyták.

2009. december 2. napjával a villamosenergia szolgáltató a fogyasztóként megjelölt alperes közüzemi szerződését megszüntette, majd a bérleményben található mérőórát 2011. április 28. napjával leszerelte. A bérleményt 2012. május 24. napján a felperes képviselője az alperes jogi képviselője birtokában lévő kulcsokkal megkísérelte birtokba venni. Az ingatlanba bejutni nem tudtak, mert az átvett kulcsok a zárat nem nyitották, ezért az átadás-átvétel zárcserét követően 2012. június 11. napján történt meg.

A felperes többször módosított keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest a 2006. május 31-től 2012. május 31. napjáig fennálló időszakra vonatkozóan 7.214.590 forint lakbér, illetve használati díj, továbbá ennek az összegnek a középídtől a kifizetés napjáig járó Ptk.301.§ (1) bekezdése szerinti mértékű késedelmi kamata és perköltség megfizetésére, valamint kötelezze az alperest az ingatlan elhagyására.

Az alperes a kereseti kérelemben foglaltakat 2.102.007 forint tekintetében nem vitatta, azzal szemben 328.800 forint erejéig beszámítási kifogással élt, ezért meghaladóan a kereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 3.993.373 forintot és annak 2008. április 15-től a kifizetés napjáig járó a Ptk.301.§ (1) bekezdése szerinti kamatát. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperes részére 50.000 forint perköltséget, míg kötelezte az alperest, hogy fizessen meg az állam javára 239.600 forint feljegyzett eljárási illetéket azzal, hogy a többi feljegyzett illetéket az állam viseli.

A felperes lakbér követelését 2009. február 28. napjáig, a felmondás idejéig az alperes által elismert 2.102.700 forintban találta megalapozottnak. A felmondást követő időszakra a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 20.§ (1) bekezdése alapján 2010. március 3. napjáig kötelezte az alperest 2.220.160 forint lakáshasználati díj megfizetésére. Megállapította, hogy az energiaszolg....és a V.Zrt. között 2010. március 3. napján adategyeztetés történt, amely napon a szolgáltató tudomására jutott, hogy az alperest és családját a felperes „kilakoltatta”. Erre tekintettel..... a fogyasztóváltozás miatt a felperes részére 2010. június 3. napján adatlapot küldött új fogyasztói szerződés megkötéséhez. Az elsőfokú bíróság e

tényekből arra a következtetésre jutott, hogy bizonyítottan legfeljebb 2010. március 3. napját megelőző napig lehettek az alperes és családtagjai az ingatlan birtokában, ezért az ezt követő időszakra használati díj a felperes részére nem jár. A bérleti és használati díj címén megítélt összegbe beszámította az alperes által a bérleti szerződés megkötésekor előre megfizetett három havi kaució 328.800 forintos összegét.

Az ítélet ellen, annak megváltoztatása és a kereset maradéktalan teljesítése érdekében a felperes terjesztett elő fellebbezést, felvetve az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésének lehetőségét is. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság téves következtetést vont le a használati díj fizetési kötelezettség időtartama tekintetében, mert a zárcsere nem róható a felperes terhére, arról a felperes nem tudott, s fennáll a lehetősége annak is, hogy az alperes nem megfelelő kulcsokat bocsátott rendelkezésre az ingatlan átadás-átvételéhez. Hivatkozott arra is, hogy a mérőóra leszerelésekor felvett jegyzőkönyvben feltüntetett adatokat a szolgáltató nem ellenőrzi, azok bemondott adatok, az ilyen jegyzőkönyvek tartalma nem bír joghatással.

Az alperes az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

A fellebbezés részben megalapozott.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást a másodfokú bíróság kiegészíti azzal, hogy az számlatartozás miatt az alperes részére 2009. november 5-én felmondást küldött az B.....szám alatti fogyasztási helyre, amelyet a posta „nem kereste” jelzéssel kézbesített vissza részére. Ezt követően a szolgáltató számlázási rendszerében az alperes fogyasztó szerződését 2009. december 2-ai dátummal megszüntette. 2010. március 3. napján adategyeztetés történt, amelynek során az tudomására jutott, hogy a fogyasztási hely egy önkormányzati lakás, ahonnan az alperest és családját „az önkormányzat kilakoltatta”, ezért azaz B-L. V. Zrt. részére 2010. június 3. napján adatlapot küldött új szerződés megkötéséhez. Mivel a 2011. április 28-ai helyszíni ellenőrzésig szerződéskötési igény nem érkezett, ezért a szolgáltató. a hálózati rendelkezésre állást - a további jogellenes vételezés megelőzése céljából - megszüntette, a villanyórát leszerelte.

A Ltv. 17.§ (1) bekezdése szerint a szerződés megszűnésekor a bérlő köteles a lakást és a lakberendezéseket rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni.

A felek között létrejött lakásbérleti szerződés 11. pontja a lakásbérleti jogviszony megszűnése után 15 napon belül teszi a bérlő kötelezettségévé a lakásnak a tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban való visszaadását a bérbeadó részére.

A Ptk.4.§ (4) bekezdése értelmében, ha ez a törvény szigorúbb követelményt nem támaszt, a polgári jogi viszonyokban úgy kell eljárni, ahogy az az adott helyzetben

általában elvárható. Saját felróható magatartására előnyök szerzése végett senki nem hivatkozhat.

A perben az alperes állította, hogy a bérbeadó felszólítását követően 2007. év végén az ingatlanból kiköltözött és élettársa, valamint annak gyermekei is elhagyták a lakást 2009. évben. A bérleti szerződés és a Ltv. rendelkezése alapján a bérlő kötelezettsége lett volna az ingatlan felperes részére történő birtokba adása, a felperes részéről pedig az elvárható magatartás adott helyzetben az lett volna, hogy amikor a bérlemény alperes és családja által történt elhagyásáról tudomást szerzett, intézkedjen annak birtokba vételéről.

A rendelkezésre álló bizonyítékok alapján a másodfokú bíróság álláspontja szerint nem 2010. március 3., hanem 2010. június 3. napján jutott egyértelműen és bizonyítottan a felperes tudomására az, hogy a felszólítást és a bérleti szerződés felmondását követően az alperes a bérleményt elhagyta, hiszen a megbízottja, a B-L.V. Zrt. részére ebben az időpontban megküldött szerződéskötésre vonatkozó adatlapból tudomást szerzett arról, hogy az alperes a szolgáltatását nem veszi igénybe, nem tartózkodik a lakásban.

A fentiek alapján megállapítható, hogy az alperes és hozzátartozói bizonyítottan legkésőbb 2010. június 3-ig használták a lakást jogcím nélkül, a felperes ettől az időponttól az önkormányzati lakást birtokba vehette volna, ennek elmaradása a felperestől elvárható magatartás elmulasztását jelenti, amelyre előnyök szerzése végett nem hivatkozhat.

A fentiekre tekintettel a másodfokú bíróság az alperest terhelő lakáshasználati díj fizetési kötelezettség végső időpontját 2010. június 3. napjában határozta meg, annak mértékét a felperes rendelete alapján adott hónapokra irányadó - az alperes által nem vitatott mértékű - lakbér alapján állapította meg.

Észlelte ugyanakkor a másodfokú bíróság azt, hogy az elsőfokú bíróság ítélete számítási hibát tartalmaz, hiszen az alperes elismerő nyilatkozata a felperes szerződés felmondása előtti felszólító levelében megjelölt 2.102.007 forint összegű lakbértartozásra vonatkozott, amely összeg a 2008. december 31-ig esedékessé vált lakbért tartalmazta. A bérleti szerződés ezt követő időpontra, 2009. február 28. napjára történt felmondására tekintettel, ezért alperest további 2 havi lakbér megfizetésével tartozik a felperesnek, mégpedig a felperes adott időszakban irányadó rendelete alapján - alperes által nem vitatott - havi 149.101 forint összegben.

A kifejtettekre tekintettel az alperes tartozása a felperes felé a következő:

2008. december 31-ig	2.102.007 forint lakbér
2009. január 1-től február 28-ig	298.202 forint lakbér
2009. március 1-től 2010. március 3-ig	2.220.166 forint lakáshasználati díj

2010. március, április, május hónapokra 392.255 forint lakáshasználati díj

összesen 5.012.630 forint,
amelyből levonandó a 3 hónapos kaució 328.800 forintos összege, így az alperest terhelő tartozás a felperes felé mindösszesen 4.683.830 forint.

A másodfokú bíróság a kifejtettekre tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.253.§ (2) bekezdés alapján a rendelkező részben írtak szerint változtatta meg azzal, hogy a késedelmi kamatfizetés kezdő időpontját a bérleti és használati díj címén fennálló tartozás időtartamának középidejében határozta meg.

A részben sikeres fellebbezés folytán a 7.214.590 forintos elsőfokú pertárgyértékhez képest az elsőfokú eljárásban a felperes 65%, az alperes 35%-ban lett pernyertes. A Pp.81.§ (1) bekezdése alapján pervesztessége arányában az alperes 281.400 forint feljegyezett eljárási illeték viselésére köteles az Itv.74.§ (3) bekezdése folytán irányadó 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján. Ugyancsak a Pp.81.§ (1) bekezdése alapján köteles a nagyobb részben pernyertes felperes javára elsőfokú perköltség fizetésére, amelyet az elsőfokú ítélet megváltoztatása folytán a másodfokú bíróság a rendelkező részen írt mértékre emelt fel.

A felperes fellebbezése 21%-ban vezetett eredményre. Az alperes a pervesztessége arányában a le nem rótt fellebbezési eljárási illetékből a Pp.81.§ (1) bekezdése, valamint az Itv.74.§ (3) bekezdése folytán irányadó 6/1986.(VI.26.) IM rendelet (Kmr.) 13.§ (2) bekezdése alapján 54.100 forint fellebbezési eljárási illeték viselésére köteles. Az ezt meghaladóan le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket a felperes illetékmentessége folytán a Kmr.14.§-a alapján az állam viseli. A nagyobb részben pervesztes felperes a Pp.81.§ (1) bekezdése, valamint a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2), (5) bekezdése és 4/A.§-a alapján köteles az alperes másodfokú eljárásban felmerült perköltségének viselésére.

Pécs, 2013. április 18.

Dr. Zóka Ferenc s.k. a tanács elnöke, Dr. Hrubí Adrienn s.k. előadó bíró, Dr. Kutasi Tünde s.k. bíró