

A Pécsi Ítéltábla a dr. Wolf László Ügyvédi Iroda által képviselt **felperes neve** (címe) felperesnek - a dr. Sz.E. jogtanácsos (címe) által képviselt **alperes neve** (címe) alperes ellen - hátralékos bérleti díj iránt indított perében a Törvényszék 2012. szeptember 20. napján kelt . számú ítélete ellen az alperes által 30. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt a felperesnek 557.000 (ötszázötvenhétezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével kötelezte az alperest 17.556.000 forint hátralékos bérleti díj, ebből 2.508.000 forint tőke után 2007. június 22. napjától, 15.048.000 forint tőke után 2009. július 4. napjától számított késedelmi kamata és perköltség megfizetésére. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Megállapította, hogy az alperes a felperes jogelődjével 2001. január 1. napján megkötött határozatlan idejű bérleti szerződés alapján bérlőként használja az időközben a felperes tulajdonába került, Z.-szám alatti társasház 13 db., külön helyrajzi szám alatt feltüntetett irodahelyiségét 4.180.000 forint + ÁFA éves bérleti díj mellett. A korábbi bérlővel 2007. január 17-én kelt megállapodást úgy értékelte, hogy abban a felek 2006. december 31-ig a bérleti díjjal elszámoltak, és bár úgy rendelkeztek, hogy a bérleti szerződést 2006. december 31. napjával megszüntetik, e megállapodás a bérleti jogviszonyt nem szüntette meg, mert ekkor már az ingatlanok bejegyzett tulajdonosa a felperes volt. Tényként megállapította azt is, hogy az alperes használat ellenére bérleti díjat nem fizet, hogy az alperes és az érdekeltségi körébe tartozó gazdasági társaságok is rendelkeznek a társasházban ingatlantulajdonnal, és valóban tárgyaltak háromoldalú úgynevezett „cserehasználati” megállapodás megkötéséről a felperessel, azonban annak létrejöttét, és az állított felperesi ingatlanhasználatot alperes kétséget kizáróan

bizonyítani nem tudta. Erre figyelemmel az alperes beszámítási kifogását, mely a felperesi használat díjának, és az ezzel összefüggően felmerült közös költségnek az elszámolására irányult, alaptalannak találta. Az alperest az eredeti, 2001. évi bérleti szerződésben meghatározott bérleti díj fizetésére kötelezte, miután álláspontja szerint a felperes a bérleti díj összegével kapcsolatos szerződésmódosítást bizonyítani nem tudta.

Az ítélet ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, kérte az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és a beszámítási kifogása teljesítésével a kereset elutasítását. Csatolt két okiratot, melyekkel igazolni kívánta, hogy a bérleti szerződését még a korábbi bérlő 2006. évben felmondta, illetve 2 irodahelyiséget nem használ. Változatlanul arra is hivatkozott, hogy a felperes és közte bérleti szerződés nem áll fenn, az elsőfokú bíróság jogutódlásra vonatkozó jogi indoka téves. Álláspontja szerint a bizonyítási eljárás során meghallgatott tanúk egyértelműen bizonyították a felperessel kötött cserehasználati szerződést.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a kereset megalapozott elbírálásához szükséges mértékben a tényállást tisztázta, azt helyesen állapította meg, és abból helyes jogkövetkeztetést vont le, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése és a Pp. 254. § (3) bekezdése szerint helyes indokai alapján helybenhagyta.

Az alperes fellebbezésével összefüggésben a másodfokú bíróság az alábbiakat emeli ki:

Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a 2007. január 17-én kelt, az alperes és a korábbi bérbeadó között létrejött megállapodás csak a közöttük fennálló jogviszony lezárására és az elszámolásra alkalmas megállapodás volt, a bérleti szerződést nem szüntette meg. A korábbi bérbeadónak ugyanis az ingatlanok értékesítésével, az új tulajdonos, a felperes tulajdonjoga bejegyzésével megszűnt a Ptk. 112. § (1) bekezdésében szabályozott rendelkezési joga. A szerződéses jogviszonyban a bérlő jogutódja a felperes lett, az alperes a bérleti szerződést nem mondta fel, és az ingatlanokat a mai napig használja. Az alperest terhelte a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján annak bizonyítása, hogy a használata nem a felperesi jogelőddel létrejött bérleti szerződésen, hanem a felperessel kötött úgynevezett „cserehasználati” megállapodáson alapul, és fizetési kötelezettség nem terheli. Egyetért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság bizonyítékok mérlegelése körében kifejtett jogi indokaival, és azzal a jogi következtetéssel, hogy az alperes tényállításait e körben bizonyítani nem tudta.

Az alperes a másodfokú tárgyaláson okiratokat csatolt annak bizonyítására, hogy a

korábbi bérbeadó a bérleti szerződést az ingatlan értékesítését megelőzően felmondta, két irodát pedig már korábbi bérbeadó idején sem használt. Utóbbi két ingatlannal (I. emelet 116. és 117.) kapcsolatban felhozott tény nem új tény, az elsőfokú bíróság is megállapította, hogy az irodák üresek, birtokba vehetők, megállapította azt is, a helyiségek visszaadásáról jegyzőkönyv nem készült, és olyan megállapodás sem született sem a korábbi bérbeadóval, sem a felperessel, hogy az egyébként egy összegben megállapított bérleti díjat módosítják.

Új tény azonban az a tény, hogy a bérleti szerződést az ingatlan értékesítését megelőzően a korábbi bérbeadó felmondta. Az alperes saját, másodfokú eljárásban tett előadása szerint a csatolt okiratokban állított tényről - a korábbi bérlő felmondásáról - tudomása volt, mindezek ellenére az elsőfokú eljárásban erre nem hivatkozott, a nyilatkozatot tevő E. M. tanúkénti meghallgatását nem kérte. A másodfokú eljárásban a Pp. 235. § (1) bekezdése szerint új tény állítására, illetve új bizonyíték előadására akkor kerülhet sor, ha az új tény vagy az új bizonyíték az elsőfokú határozat meghozatalát követően jutott a fellebbező fél tudomására feltéve, hogy az elbírálás esetén reá kedvezőbb határozatot eredményezett volna. A fellebbezésben új tény állítására, illetve új bizonyíték előadására vagy az elsőfokú bíróság által mellőzött bizonyítás lefolytatásának indítványozására akkor is sor kerülhet, ha az elsőfokú határozat jogszabálysértő voltának alátámasztására irányul. A Pp. 141. § (6) bekezdésében foglaltakat azonban ebben az esetben is alkalmazni kell, a Pp. 141. § (2) bekezdéséből kitűnően, ugyanis a fél köteles tényállításait, nyilatkozatait, bizonyítékait a gondos és az eljárást elősegítő pervitelnek megfelelően időben előadni, illetve előterjeszteni. Az alperes a másodfokú eljárásban nem hozhatja fel azokat a tényállításait, és bizonyítékait, amelyek az első fokú eljárásban meg sem kísérelt előadni, illetve tényállításai és bizonyítékai előterjesztésével alapos ok nélkül késlekedett (BH2003.204/II.). Az alperes ezért a másodfokú eljárásban csatolt okirat - felmondó levél - tartalmára, mint tényre, a másodfokú eljárásban nem hivatkozhat.

Az alperes másodfokon is peresztes lett, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése szerint tartozik megtéríteni a pernyertes felperes másodfokú eljárással összefüggésben felmerült, az őt képviselő ügyvéd munkadíjából álló perköltséget. A másodfokú bíróság az ügyvédi munkadíj mértékét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdésének a) pontja, valamint az (5) bekezdése alapján, figyelemmel a rendelet 4/A. §-ában foglaltakra is állapította meg.

Pécs, 2013. május 29.

. Kovács Ildikó s.k. a tanács elnöke, Dr. Berki Csilla s.k. előadó bíró, Dr. Gyöngyösiné dr. Antók Éva s.k. bíró

