

A Fővárosi Ítéltábla a személyesen eljáró felperes neve(1123 Budapest, Alkotás utca 39/a.) felperesnek a dr. Bakos Ödön ügyvéd (fél címe) által képviselt I.rendű alperes neve(I.rendű alperes címeIV. 2.) I. rendű és II.rendű alperes neve(II.rendű alperes címe) II. rendű alperesek ellen bérleti díj megfizetése iránt a Fővárosi Törvényszék 2012. szeptember 19. napján kelt, 37.P.20.651/2008/41. számú ítélete ellen az I. rendű alperes 44. sorszám alatt előterjesztett fellebbezése folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezését részben - a le nem rótt illeték tekintetében - megváltoztatja és a felperest 350.700 (Háromszázötvenezer-hétszáz) forint, az I. rendű alperest 360.800 (Háromszázhatvanezer-nyolcszáz) forint kereseti illeték állam javára történő megfizetésére kötelezi külön felhívásra, egyebekben helybenhagyja.

Köteles az I. rendű alperes az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 484.700 (Négyszáznyolcvannégyezer-hétszáz) forint fellebbezési illetéket az államnak külön felhívásra megfizetni.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 1.532.457 forintot és ennek 2006. június 30-tól a kifizetésig járó, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatát, valamint 92.720 forint perköltséget. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az I. rendű alperesnek 240.000 forintot és ennek 2002. január 18-tól a kifizetésig járó, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatát, valamint az I. és II. rendű alpereseknek egyetemlegesen 409.500 forint perköltséget. Ezt meghaladóan a viszontkeresetet elutasította. Végül kötelezte a felperest 328.100 forint, az I. rendű alperest 91.950

forint illeték állam javára, külön felhívásra történő megfizetésére.

A megállapított tényállás szerint a B.szám alatti, alagsori üzlethelyiségre a felperes és az I. rendű alperes között 1996. november 1. napján bérleti szerződés jött létre. Ebben a díjat 10.000 forint/m²/év összegben kötötték ki azzal, hogy annak mértéke a KSH-közlemény szerinti inflációs rátával automatikusan nő. Megállapodtak abban, hogy a bérleti jogviszony tartama egy hónap, amely a díj elfogadásával újabb hónappal meghosszabbodik. Az ingatlan korábban a felperes feleségének tulajdonában állt, majd 2002-ben a házastársi vagyontöredék megszüntetése folytán a felperes tulajdonába került.

A felperes a bérleti díjat az I. rendű alperestől 2002 januárjáig elfogadta, az üzlet használata ellen nem tiltakozott, majd 2002. január 18-án az ingatlanon zárat cserélt. Az I. rendű alperes az önkormányzat előtt birtokvédelmi eljárást kezdeményezett, ennek eredményeként a felperes 2004. december 1-jén a hatóságnál letétbe helyezte az üzlethelyiség kulcsait. Az I. rendű alperes 2004. december 6-án a letétből a kulcsot felvette és másnap ismét birtokba lépett. Ekkor jegyzőkönyv készült, amiben rögzítették, hogy az ingatlan üres és rendkívül lelakott állapotú, az otthagytartalékból semmi nem volt megtalálható, eltűntek a hűtők, a pénztárgép, a bélyegző, a kávéfőző, a kis rádió, a vállalkozói igazolvány, a vásárlói panaszkönyv, a kézi számológép, illetőleg a dekorációs elemek is. Az I. rendű alperes ezt követően a helyiséget tárolásra használta. A felperes 2005. február 4-én a szerződést írásban felmondta, majd az üzlet kulcsait 2008. március 6-án az I. rendű alperestől átvette.

A felperes keresetében az alpereseket egyetemlegesen kérte kötelezni 2.234.762 forint, 2004. december 1-től járó használati díj megfizetésére. Kártérítési igénnyel is élt az I. rendű alperes helyett teljesített fizetéseket követelve, a közüzemi díjak és a díjfizetés elmulasztása miatt indult eljárásokban a végrehajtónak megfizetett 83.321 forint, a fizetési meghagyásos eljárásban érvényesített 282.461 forint, az építményadó címén felmerült 112.131 forint megfizetésére kérte az alpereseket kötelezni késedelmi kamattal együtt. Ezen felül vevőkörének elvesztése okán nem vagyoni kárigénnyel lépett fel, ennek összegét 2.000.000 forintban határozta meg. Követelését a II. rendű alperessel szemben a Csjt. 27. §-ára alapította.

Az I. rendű alperes 15 havi használati díjat, összességében 337.500 forintot elismert, ezt meghaladóan azonban a kereset elutasítását indítványozta. Hivatkozott ugyanakkor arra, hogy a felek között kölcsön jogviszony is fennállt, amiből a felperesnek tartozása maradt fenn, továbbá követelést támasztott a 2002. január 18-án meglévő tartalék és berendezési tárgyak kapcsán is. Viszontkeresetében ezen igényeit 3.269.500, illetve 1.586.896 forintban határozta meg.

Az elsőfokú bíróság a keresetet és a viszontkeresetet részben alaposnak találta.

A Ptk. 431. § (2) bekezdése alapján megállapította, hogy a felperes és az I. rendű alperes között 1996. november 1-jén létrejött bérleti szerződés határozatlan

időtartamúvá alakult és 2005. február 4-ig hatályban volt, amikor is a felperes felmondása azt megszüntette. Az I. rendű alperes az ingatlant a kizárását követően 2004. december 7-től használhatta ismét, ezért ettől az időponttól a felmondásig bérleti-, majd az üzlet visszaadásáig, 2008. március 6-ig azzal azonos használati díj megfizetésére kötelezte, amelynek összegét 1.532.457 forintban az igazságügyi szakértő véleménye alapján állapította meg.

Nem látta bizonyítottnak az I. rendű alperesnek azt az állítását, hogy az ingatlant 2005 márciusában a felperes birtokába bocsátotta. Mérlegelte ennek során P. L. és B. S. tanúk vallomását, valamint az I. rendű alperes 2005 májusában tett perbeli nyilatkozatát, miszerint a helyiséget tárolásra használja, továbbá azt, hogy az I. rendű alperes nem járult hozzá a biztonsági kamerafelvétel lejátszásához.

Alaptalannak találta azonban a felperes vagyoni és nem vagyoni kártérítés címén érvényesített követelését, miként a II. rendű alperessel szemben előterjesztett kereset sem foghatott helyt.

A viszontkereset körében az elsőfokú bíróság terjedelmes bizonyítást folytatott le annak megállapítására, hogy 2002 januárjában, a zárcsere idején az üzletben milyen árukészlet és berendezési tárgyak voltak, de azt nem látta megállapíthatónak.

Nem találta elegendőnek az I. rendű alperest terhelő bizonyításhoz az árukészletről készített, a leltár követelményeinek meg nem felelő kézírásos jegyzéket és a berendezési tárgyról készült fényképet, illetve a vásárlásukat bizonyító számlát, figyelemmel arra is, hogy M. G. és M. E. tanúk vallomása szerint az I. rendű alperesnek nem volt ideje az új zár feltörését követően leltározni, illetve ellenőrizni. Emellett Sz. J. C.akként vallott a birtokvédelmi ügyben, hogy az alperesek az üzletből minden személyes tárgyukat elvitték, R. K. alkalmazott pedig az árukészletről azt tudta, hogy az a felperesé volt. Az I. rendű alperes terhére értékelte azt is, hogy szabályos könyvelési anyagot nem bocsátott rendelkezésre. Mindezt értékelve az elsőfokú bíróság a felperes elismerő nyilatkozata alapján állapította meg az üzletben maradt vagyontárgyak értékét 240.000 forintban és ennek késedelmi kamattal terhelt megfizetésére kötelezte őt.

Az I. rendű alperes további vagyoni kárát nem látta megállapíthatónak, mert nem bizonyította, hogy a felperesnek 3.400.000 forint körüli összeget kölcsön adott. Azt az előadását, hogy az ügyletkötés szóban történt és a kölcsön visszafizetése a bérleti díjba való betudással valósult volna meg, nem támasztotta alá a bérlettel kapcsolatos egyetlen dokumentum, az 1996-os szerződés. Ennek írásbeli módosítására nem került sor, az ügylettel kapcsolatosan az I. rendű alperes testvére sem tudott semmilyen rész körülményről nyilatkozni. Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság a kölcsönből eredő viszontkereseti követelést, annak bizonyítatlansága okán elutasította.

Az elsőfokú ítélet ellen az I. rendű alperes élt fellebbezéssel, annak részbeni megváltoztatását, marasztalása tekintetében a kereset elutasítását és a viszontkeresetének megfelelő döntés meghozatalát kérte.

Fenntartotta az elsőfokú eljárásban tett nyilatkozatait, utalt a csatolt okiratokra, valamint a szakértői véleményre. Az árukészlet kapcsán előadta, hogy azt számlákkal és leltárral bizonyította. Hivatkozott a 2002. január 16. napján készült árukészlet leltárra, illetve a vásárlásról szóló számlákra, melyekkel álláspontja szerint hitelt érdemlően bizonyításra került az üzletben maradt árukészlet. Az egyéb ingóságok létét a 2006. november 21. napján kelt előkészítő irathoz mellékelte számla, gépkönyv, valamint fényképek igazolják, amelyek meglétét egyébként a felperes nem vonta kétségbe. Sérelmezte, hogy az okirati bizonyítékokkal szemben az elsőfokú bíróság csak a felperes elismerését fogadta el döntése alapjául. Megjegyezte, hogy egyébként tett feljelentést (F/1. alatt csatolva), de az eljárást arra hivatkozva, hogy ez egy elszámolási, azaz polgári ügy a rendőrség megszüntette. A kölcsön szerződés kapcsán kiemelte, hogy csatolta az átadott összegekről szóló, felperes aláírásával igazolt kimutatást. A használati díj körében a másodfokú tárgyaláson akként nyilatkozott, hogy azt három hónapra 90.000 forintban ismeri el, mivel a felmondást elfogadta és az üzletet 2005 márciusában átadta a felperesnek. Az is az üzlet használaton kívüli voltát igazolja, hogy a szakértő eljárásakor az óraállások megegyeztek a birtokvédelmi eljárást követő birtokba adáskor rögzítettekkel. Az ítéletben felhívott, jogi képviselő által készített beadványban a tárolásra vonatkozó használat félreértés volt, de ott is előadásra került, hogy anyagi okból nem áll módjában az üzletet újraindítani. Nyomatékosította, hogy a felperes a felmondás elfogadása és felhívás ellenére sem vette birtokba az üzletet, azonban ezt semmilyen módon nem kívánta rögzíteni és közölte, hogy a visszavételt csak az általa megjelölt összeg megfizetése esetén ismeri el. Azt, hogy a felperes az üzletet visszavette és lezárta B. S. tanú is igazolta, aki előadta, hogy 2002 után a bolt zárva volt, azt figyelte, oda néha hajléktalanok jártak be, amit a felperes felé jelzett. P.L.tanú azt adta elő, hogy az alperes egy darabig működtette az üzletet, majd azt lezárta és mindezt az édesapjától hallotta.

A felperes ellenkérelmében az alperesi fellebbezéssel támadott körben az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

A másodfokú bíróság az elsőfokú döntést az I. rendű alperes fellebbezésének keretei között bírálta felül, mivel az nem támadta a meghaladó keresetet elutasító és a viszontkeresetnek részben helyt adó rendelkezéseket, ezért ebben a részében az ítélet jogerőre emelkedett.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást a szükséges mértékben feltárta és a bizonyítékok okszerű mérlegelésével jutott arra a következtetésre, hogy az I. rendű alperest terheli bérleti-, illetve használati díjfizetési kötelezettség és helyesen határozta meg az üzletben maradt ingóságai felperes által megtérítendő értékét. Döntésével és indokaival a másodfokú bíróság egyetértett.

Az elsőfokú bíróság helyesen jutott arra a megállapításra, hogy a Ptk. 431. § (2)

bekezdése alapján a felperes és az I. rendű alperes között 1996. november 1. napján létrejött bérleti szerződés azáltal, hogy a felperes folyamatosan átvette a bérleti díjat, határozatlan időtartamúvá alakult és 2005. február 4-én a felperes felmondásával szűnt meg, az üzlethelyiséget az I. rendű alperes azonban csak később adta vissza.

A fellebbezési eljárásban azt a nyilatkozatát ismételte meg, hogy a visszaadásra 2005 márciusában került sor, erről azonban írásbeliséget felmutatni nem tudott és a meghallgatott tanúk sem támasztották alá ezt az előadását. Helyesen értékelte az I. rendű alperes terhére az elsőfokú bíróság, hogy noha a peres eljárás 2004 augusztusában indult ezzel a védekezéssel csak 2010 májusában élt, de azt megelőzően a 2005. május 4-én kelt előkészítő iratában még egyértelműen azt adta elő, hogy az üzlethelyiséget tárolásra használja. Az a fellebbezési hivatkozás, hogy erre a nyilatkozatra a képviselőjének tévedése miatt került sor, az I. rendű alperes következtelen tényelőadásait és perbeli magatartását nem magyarázta. A 2005. márciusi átadást ellenvalószínűsíti az is, hogy az elsőfokú eljárásban az I. rendű alperes 15 havi használati díjat, összességében 337.500 forintot elismert. A fellebbezési tárgyaláson az I. rendű alperes a használati díj körében újabb előadást tett, azt három hónapban, összességében 90.000 forintban ismerte el, amellyel ellentétbe került a saját korábbi elismerő nyilatkozatával. Arra is helytállóan mutatott rá az eljáró bíróság, hogy az I. rendű alperes nem kifogásolta vagy cáfolta azon 2007-es felperesi előkészítő iratot sem, amiben a birtoklás tényét állította. Helyesen tulajdonított jelentőséget annak is, hogy az I. rendű alperes nem járult hozzá a biztonsági kamerafelvétel lejátszásához, ami pedig választ adhatott volna a kiürítés, de optimális esetben az árukészlet és a megjelölt vagyontárgyak kérdésében is. Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság megfelelő mérlegelés eredményeként állapította meg, hogy az üzlethelyiség visszaadására csak 2008. márciusban került sor és a szakvéleményre támaszkodva helyesen határozta meg a fizetendő bérleti-, illetve használati díj mértékét is.

Az elsőfokú bíróság a Pp. 206. § (1) bekezdése szerint okszerűen mérlegelte a bizonyítékokat az árukészlettel és a felsorolt ingóságokkal kapcsolatos viszontkereseti igény kapcsán is és osztható az az álláspontja, hogy az I. rendű alperes nem tett eleget az őt terhelő bizonyítási kötelezettségnek.

Kétséget kizáró módon nem lehetett tisztázni, hogy az üzletben ténylegesen milyen árukészlet vagy ingóság volt, és arra sem derült fény, hogy azokat ki vagy mikor vitte el. Az alperes által csatolt kézzel írt árujegyzék és jegyzőkönyv felvételekor a felperes nem volt jelen, azt utólag sem látta el kézjegyével, így ezek az iratok bizonyító erővel nem bírnak. A csatolt nagy mennyiségű áruszámla a pénztárkönyv nélkül szintén nem szolgálhat a készlet volumenének a bizonyítására és arra is helyesen mutatott rá az elsőfokú bíróság, hogy a számlák önmagukban közvetlenül nem hozhatók összefüggésbe sem az árukészlettel, sem a sérelmezett ingóságokkal. Az árukészlet kapcsán a tanúk nem tettek az I. rendű alperesi állítást egyértelműen igazoló nyilatkozatokat, így Sz. J. Cs. azt vallotta, hogy az alperesek az üzletből minden személyes tárgyukat elvitték. Rozsos Krisztina alkalmazott pedig azt nyilatkozta, hogy tudomása szerint az árukészlet a felperesé volt. Ezért az

objektív felderíthetetlenség okán az elsőfokú bíróság megfelelően járt el, amikor a felperes elismerésére alapítva határozta meg az I. rendű alperesnek a Ptk. 339. § (1) bekezdése alapján fizetendő kártérítés mértékét. Egyetértett az ítéleti indokolással az ítélőtábla a kölcsöntartozás elutasítását illetően is, mert a felperes tagadásával szemben az I. rendű alperes ezen követelése vonatkozásában sem tárt a bíróság elé meggyőző okirati bizonyítékokat és igényét a tanúvallomások sem támasztották alá.

Ugyanakkor észlelte a másodfokú bíróság, hogy az ítélet nem rendelkezett a viszontkereseti illetékről. Az I. rendű alperes a kereset tekintetében 80, a viszontkereset tekintetében 5%-ban tekinthető pernyertesnek, a felperesnél 20-95% a pernyertesség aránya. A felek ennek megfelelően kötelesek viselni a részükre engedélyezett illetékfeljegyzési jog miatt le nem rótt illetéket.

Ezért a Fővárosi Ítélőtábla ebben a körben az ítéletet részben megváltoztatta, egyebekben helybenhagyta a Pp. 253. § (2) bekezdése alkalmazásával.

Mivel az I. rendű alperes fellebbezése eredménytelen volt, az illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt fellebbezési illeték megfizetésére köteles a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 15. § (1) és (3) bekezdése szerint.

A személyesen eljáró felperes oldalán másodfokú perköltség nem merült fel, arról rendelkezni nem kellett.

Budapest, 2013. december 5.

Dr. Lesenyei Terézia s.k.
a tanács elnöke

. Pullai Ágnes s.k.
előadó bíró

Dr. Békefiné dr. Mózsik Tímea s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: