

A Pécsi Ítéltábla a Csetneki Ügyvédi Iroda által képviselt **felperes neve** (címe) felperesnek - a Hári Ügyvédi Iroda által képviselt **alperes neve** (alperes címe) alperes ellen bérleti díj és járulékai megfizetése iránt indított perében a ... Törvényszék 2013. november 11. napján kelt, számú ítélete ellen az alperes által 32. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 327.700,- (háromszázhuszonhétezer-hétszáz) forint másodfokú eljárásban felmerült perköltséget.

A le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felek először 1994. március 1. napján kötöttek határozatlan idejű bérleti szerződést a strandfürdő területén találhatóvendéglátó pavilon vonatkozásában. Ugyanerre a bérleményre 2000. szeptember 25. napán 2001. január 1. napjától hatályos újabb határozatlan idejű bérleti szerződést kötöttek, évi 2.133.204,- forint + ÁFA bérleti díj ellenében. A szerződés szerint a bérleti díjat a tárgyévben öt egyenlő részletben kellett a bérlőnek megfizetnie, és az alperest a bérleti díjon kívül a bérleményt terhelő víz, meleg víz, csatorna, villany és gázhasználatával kapcsolatosan a felperes vagy a szolgáltató által kibocsátott számla alapján közüzemi költségtérítés fizetése is terhelte. A szerződés alapján a számlákon feltüntetett fizetési határidő túllépése esetén az alperesnek a mindenkorli jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő mértékű kamatot kellett fizetnie. A felek rendelkeztek arról is, hogy a bérleti díj és az átalány jellegű költségtérítés minden év január 1-jével a KSH előző évben megállapított hivatalos inflációs indexével növelt mértékben automatikusan emelkedik.

2008. február 15. napján a felperes bérbeadó és az alperes bérlő határozatlan időre

bérleti szerződést kötött a strandfürdő területén található számú üzlethelyiségek tekintetében is. A...számú üzlethelyiség éves bérleti díját 2.906.418,- forint + ÁFA, a...számú üzlethelyiség éves bérleti díját 1.527.469,- forint + ÁFA, míg a számú üzlethelyiség éves bérleti díját 2.028.303,- forint + ÁFA összegben állapították meg. A felperes az alperes részére a 2008. és 2009. évekre díjkedvezményt biztosított. A bérleti díj esedékességét, a fizetési határidőt, a késedelmi kamat mértékét a 2000. szeptember 25. napján megkötött bérleti szerződésben foglaltakkal egyezően állapították meg.

2009. május 19. napján a felperes bérbeadó és az alperes bérlő a strandfürdő területén lévő.....számú pavilon és terasz tekintetében is határozatlan idejű bérleti szerződést kötött, amelynek bérleti díját 2.932.890,- forint + ÁFÁ-ban határozták meg azzal, hogy 2009. és 2010. évre az alperes díjkedvezményre volt jogosult, 2011. évtől pedig a teljes összegű, inflációval emelt mértékű bérleti díj fizetésére volt köteles. A bérleti díj esedékességéről, a fizetési határidőről, a késedelmi kamat mértékéről és a közüzemi költségek viseléséről a felek a fenti szerződésekben foglaltakkal megegyezően rendelkeztek.

2010. november 23-án az alperes írásban megállapodást kötött a felperessel, amelyben elismerte, hogy a közöttük létrejött bérleti szerződésekből eredően 7.408.389,- forint bérleti díj tartozása áll fenn a felperes felé. A megállapodásban a felperes az alperes részére részletfizetést engedélyezett azzal, hogy rögzítette, hogy a bérleti jogviszony a ésszámú pavilonok vonatkozásában továbbra is fennáll, így az alperes által elismert tartozás részletein túl az aktuális bérleti díjakat is köteles volt fizetni az alperes e pavilonok vonatkozásában. Az alperes a megállapodásban tudomásul vette, hogy az elismert tartozás megállapodás szerint esedékes részleteinek, vagy az aktuális bérleti díj részösszegeinek késedelmes megfizetése esetén a fennálló tartozása egy összegben esedékessé válik.

A felperes 2011. szeptember 13-án kelt levelében közölte az alperessel, hogy a megállapodás szerinti két bérleti díjrészlet, valamint a 2011. augusztus 19. és 2011. szeptember 5. napja között esedékessé vált bérleti díj és közüzemi díj késedelmes megfizetése miatt a 2010. évi tartozások részletfizetési kedvezményét megvonta, és felszólította az alperest, hogy fizesse meg a felperes részére egy összegben az esedékessé vált 8.377.840,- forint tartozást, és annak késedelmi kamatait. Az időközben lejárt további számlatartozásokra tekintettel 2011. szeptember 26. napján 1.0279.347,- forint tartozás megfizetésére vonatkozóan küldött felszólítást a felperes az alperesnek. 2011. szeptember 28. napján a felperes tájékoztatta az alperest, hogy a tartozás összege és járulékai erejéig a bérleményben található, az alperes tulajdonát képező vagyontárgyakra a bérbeadót megillető zálogjoggal élni kíván. Az alperes 2011. november 7. napján kelt levelében tájékoztatta a felperest arról, hogy sem a bérhátralékot, sem a zálogjog érvényesítését nem ismeri el, a kiszámlázott bérleti díjak tekintetében a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás feltűnő aránytalanságára hivatkozva érvénytelenségi kifogást terjesztett elő.

A felek bérleti jogviszonya a felperes 2011. szeptember 20. napján kelt

felmondásával 2011. december 31. napjával megszűnt. Az alperes a felperes által 2010. évben kiszámlázott bérleti és közüzemi díjból 6.708.389,- forintot, míg a 2011. évre kiszámlázott bérleti és közüzemi díjból 3.829.078,- forintot nem fizetett meg, fennálló tartozásai így összesen 10.537.467,- forint.

A fizetési meghagyással szemben előterjesztett ellentmondás folytán perré alakult eljárásban a felperes keresetében kérte, hogy kötelezze a bíróság az alperest 10.537.467,- forint, és abból 2010. augusztus 6. napja és 2011. október 14. napja között lejárt fizetési határidejű számlákban feltüntetett összegek után járó, a jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő mértékű késedelmi kamata és perköltség megfizetésére, bérleti és közüzemi díj tartozás címén.

Az alperes a kereset elutasítását kérte előadva, hogy 2008-tól 2011-ig csaknem 30.000.000 forintot fizetett meg ezen a jogcímen a felperesnek, néha a felperes számlái szerinti, néha attól eltérő részletezésben. A felperes fizetési felszólításaiban semmiféle elszámolást nem közölt, nem mutatta ki, hogy a befizetéseket, illetőleg az átutalásokat milyen számlatartozásokra számolta el. Hivatkozott arra, hogy a felperes a KSH által az előző évre kimutatott inflációs rátát meghaladó mértékű bérleti díjemeléseket épített be a számlákba, és olyan közüzemi díjakat is kiszámlázott és kifizettetett vele, amelyeknek a leellenőrzésére nem volt lehetősége. A kiszámlázott bérleti díj és a felperes által nyújtott szolgáltatások értékének jelentős aránytalanságára tekintettel megtámadási jogát a felperes keresetével szemben a Ptk. 236. § (3) bekezdése alapján kifogásként érvényesítette. Utalt arra is, hogy a felperes számlázása és a felperesi követelés mértéke eltért a szerződéstől, ezért a szerződés megtámadása nélkül is lehetősége van az alperesnek a tartozatlanul kifizetett összegek beszámítására, illetve a felperesi követelés visszautasítására.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 10.537.467,- forintot és a 2010. augusztus 6-tól 2011. október 14-ig lejárt fizetési határidejű számlákban feltüntetett összegeknek a számlák esedékességétől a kifizetésig járó, a jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő mértékű késedelmi kamatát, valamint 1.303.250,- forint perköltséget.

Az alperes érvénytelenségi kifogását vizsgálva megállapította, hogy a 2010. november 26. napján létrejött megállapodással az alperes a bérleti szerződéseket írásban megerősítette, így a Ptk. 236. § (4) bekezdése értelmében megtámadási joga megszűnt.

Megállapította azt is, hogy a 2010. november 26. napján történt tartozáselismerés ellenére a peresített követelés kapcsán a bizonyítási teher nem fordult át, ugyanis a felperes a keresetét több, a fenti időpont után keletkezett számlakövetelésre is alapította, illetve az elismert tartozásnak az alapul szolgáló számlák szerinti megjelölése hiányában, annak a perbeli követeléssel való részbeni egyezősége sem volt megállapítható. Emiatt a perben a felperesnek kellett bizonyítania azt, hogy 10.537.467,- forint bérleti és közüzemi díj követelése áll fenn az alperessel

szemben, míg az alperesnek kellett volna bizonyítania azt, hogy ezt a tartozását a felperesnek megfizette.

A követelés fennállása és mértékének meghatározása érdekében az elsőfokú eljárásban igazságügyi könyvszakértőt rendelt ki, és a beszerzett szakvéleményt aggálytalannak találva határozta meg a fennálló alperesi tartozás összegét. Ezzel szemben megállapította, hogy az alperes bizonyítási kötelezettsége ellenére nem bizonyította a fennálló tartozása megfizetését, ezért a Ptk. 434. § (2) és (3) bekezdései, valamint a lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVII tv. 2. § (2) bekezdése és 36. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperest a fennálló tartozás megfizetésére.

Az ítélet ellen, annak megváltoztatása és a kereset elutasítása iránt az alperes terjesztett elő fellebbezést. Fellebbezésében továbbra is fenntartotta azt a védekezését, hogy a bérbeadó felperes által kiszámlázott bérleti díj és a bérbeadó által nyújtott szolgáltatások a bérleti idő fennállása alatt jelentős aránytalanságot mutattak. Megtámadási jogát a követeléssel szemben a Ptk. 236. § (3) bekezdése alapján változatlanul kifogásként kívánta érvényesíteni. Arra hivatkozott, hogy az alperes kifejezett jognyilatkozattal sem a szerződésnek a bérleti díjra vonatkozó rendelkezését sem erősítette meg, sem pedig a megtámadás jogáról nem mondott le, illetőleg változatlanul utalt arra is, hogy az alperesnek a szerződés megtámadása nélkül is lehetősége van a tartozatlanul kifizetett összegek beszámítására, vagy felperesi követelés visszautasítására.

Hivatkozott arra, hogy a felperes által megjelölt számú számlák nem tekinthetők kiegyenlítettnek, mert az egyes kifizetések a számlákra részben, vagy egészben fedezetet nyújtottak. A felperes figyelmen kívül hagyta, hogy a perbeli időszakban (2008-2011.) az alperes 30.000.000 forint bérleti és közüzemi díjat fizetett ki a felperesnek, néha a számlák szerinti, néha attól eltérő részletezésben.

Fenntartotta azt az állítását is, hogy a felperes nemcsak a KSH által az előző évre kimutatott inflációs rátát meghaladó bérleti díjemeléseket építette be a számlájába, hanem olyan közműtételeket is kiszámlázott, és kifizettetett az alperessel, amelyeknek leellenőrzésére semmiféle eszköze az alperesnek nem lehetett.

Támadta fellebbezésével a perben beszerzett szakértői véleményben foglaltakat is, hivatkozva arra, hogy a szakértő a szakvéleményt kizárólag a felperes könyvelési iratainak áttekintése alapján készítette, az alperes könyvelését nem vizsgálta. A felek között fennálló gazdasági kapcsolat alapján a gazdasági események mindkét felet érintő ténye miatt a peres felek könyveinek összefüggő vizsgálatára lett volna azonban szükség, amit a szakértő nem tett meg. A szakvélemény 3. oldalán a szakértő tévesen állapította meg, hogy az alperes 2012. április 25. napján kelt előkészítő iratához mellékelten becsatolt iratok a per tárgyát képező ügy szempontjából irreleváns számlákat, készpénzes átutalási megbízásokat és bank kivonatokat is tartalmaznak, illetve az alperes nem csatolta hiánytalanul a számlák

kiegyenlítését tanúsító bizonylatokat. Állította, hogy a szakértő kihagyott az alperes javára való elszámolásból 881.300,- forint összegű alperesi befizetést, mert ez a befizetés a felperesi devizaszámláról történt (feltehetően euróban), és a felperes könyvelési adataiból a szakértő nem tudta megállapítani, hogy melyik számlához kapcsolódhat.

Összegzőként hivatkozott arra, hogy az általa becsatolt teljes körű számlázási és teljesítéseket igazoló átutalási banki bizonylatok és pénztári befizetési nyugták nem támasztották alá a felperesi kimutatásban és a szakvéleményben foglaltakat, az alperes könyvelési anyagának megvizsgálása oldhatta volna fel azokat az eltéréseket, amelyek jelenleg is fennállnak.

A felperes az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.

A fellebbezés nem megalapozott.

Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok helyes és okszerű mérlegelésével helyesen állapította meg a tényállást, azt a másodfokú bíróság is elfogadta ítélezése alapjául.

A helyes tényállásból helyes jogi következtetések levonásával hozta meg az elsőfokú bíróság érdemi döntését is, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése és 254. § (3) bekezdése alapján helyes indokaira tekintettel hagyta helyben.

A fellebbezéssel összefüggésben a másodfokú bíróság egyrészt arra utal, hogy fellebbezésében az alperes az elsőfokú eljárásban előadott védekezésében foglaltakon túl semmilyen olyan körülményre nem hivatkozott, amelyet az elsőfokú bíróság ítélete indokolásában nem értékelt, illetőleg arra, hogy a felperes által a kereset alapjául előterjesztett elszámolás, illetőleg a perben beszerzett igazságügyi szakértői vélemény is magasabb összegű teljesítést számolt el az alperes javára, mint amint az alperes az általa „teljes körűen” csatolt bizonylatokkal igazolni tudott.

Helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az alperes bizonyítási kötelezettsége ellenére a perben nem bizonyította azt, hogy a felperes által elszámolt befizetéseket túl további bérleti díj, illetve közüzemi díjtartozást egyenlített volna ki, mint amit a felperes maga is elismert, így a fennálló tartozás aggálytalan szakértői véleménnyel igazolt összegének leszállítására, vagy a kereset elutasítására nem volt lehetőség.

A sikertelenül fellebbező alperes perköltséget nem igényelhet, és viselni tartozik a felperes másodfokú eljárásban felmerült költségét a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján, amelynek mértékét a másodfokú bíróság a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése és 4/A.§-a alapján határozta meg.

A felperes illetékmentessége folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket az Itv.

74. § (3) bekezdése folytán irányadó 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 14. §- alapján az állam viseli.

P é c s, 2014. április 3.

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