

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.III.21.350/2013/6.szám

A Kúria a Heinzelmann és Társai Ügyvédi Iroda által képviselt felperesnek, Dr. Sági György ügyvéd által képviselt alperes ellen, bérleti díj tartozás megfizetése iránt, a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt 28. G. 304.131/2011. számon megindított és a Fővárosi Törvényszék 2013. április 11. napján meghozott 2. Gf. 75.819/2012/4. számú ítéletével jogerősen befejezett perében, az alperes 2013. augusztus 7. napján előterjesztett felülvizsgálati kérelme, a felperes 2013. november 6. napján benyújtott felülvizsgálati ellenkérelme folytán -tárgyaláson kívül- meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy a felperesnek 15 nap alatt fizessen meg 30.000 (Harmincezer) Ft felülvizsgálati perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s:

A házban lévő 287 m² területű üzlethelyiség bérelője a felperes a bérelt helyiségre 2007. december 21.-én albérleti szerződést kötött az alperessel. Az albérleti szerződés határozott, 2008. január 3-tól 2011. május 31-ig tartó időre jött létre a felek között. Az albérleti díjat havi 5000 eurónak megfelelő forint általános forgalmi adóval megnövelt összegében állapították meg. Az albérleti szerződést az albérleti díjak tekintetében két ízben módosították; 2009. július 1-től havi 3500 euró, 2009. november 1-től havi 2800 euró általános forgalmi adóval megnövelt forint egyenértékére szállították le. A bérleti szerződés módosításáról 2009. június 17.-én és 2009. október 27.-én kiállított okiratok 1. pontjában megjelölték az albérleti díj leszállításának indokait is. Az okiratok szövege szerint az albérleti díj leszállítását „a külső gazdasági és a helyiség használatát befolyásoló területi változások (pl. építkezés az utcában)” tették indokolttá. A felperes albérleti szerződésből eredő jogait a havi albérleti díjjal azonos összegű óvadék biztosította. Az alperes 2010. január 5.-én kelt levelében bejelentette a felperesnek, hogy a helyiségben a fűtés elégtelensége miatt a hőmérséklet olyan alacsony, hogy ott a munkavégzés nem lehetséges. A felperes a 2010. december és a 2011.

január hónapokra 800 euró forint egyenértékeken megfelelő bérnémetiséklést ajánlott az alperesnek. Az alperes a 2010. decemberre és 2011. januárra járó az albérleti díjakat a felperes által ajánlott albérleti díjcsökkentés elszámolása után fennmaradt összegben fizette meg. Az albérleti szerződés a meghatározott idő lejártával 2011. május 31.-én megszűnt. Az alperes a felperesnek 2011. május 31. napján kézbesített levelében közölte a felperessel, hogy a fűtési hiányosságért kapott bérleti díj engedményt nem tartja elegendőnek, ezért a 2011. május hónapra járó 925.750 Ft albérleti díjat és 160.563 Ft közös költséget nem szándékozik megfizetni, mert 2010. december hónapra feleslegesen fizetett albérleti díjat és közös költséget; a 2010. decemberi teljesítését a 2011. januári tartozására számolja el. Az alperes a 2011. április hónapra járó albérleti díjat és közös költséget sem fizette meg. A felperes 2011. június 27.-én kelt levelében közölte az alperessel, hogy a 2011. április és május hónapra járó albérleti díjból és közös költségből álló összesen 2.018.713 Ft-os követelésére felhasználja a nála lévő óvadék összegét és felszólította az alperest, hogy a különbözetet 1.278.113 Ft-ot fizesse meg.

Mivel az alperes a felszólításnak nem tett eleget keresetet indított ellene, melyben 1.278.113 Ft és kamatai megfizetésére kérte kötelezni az alperest.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy a szavatossági igénye csak akkor lett volna kielégítve, ha a felperes a 2010. december és 2011. januári bérleti díjak és közös költségek 95 %-át engedi el. A helyiség mért hőmérsékleti adatairól jegyzőkönyvet csatolt, amely szerinte kellőképpen igazolja, hogy a helyiség a kérdéses két hónapban csak nagyon korlátozott mértékben volt irodai célokra hasznosítható.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította. Ítéletét a következőkkel indokolta:

A felek jogviszonyára a lakások és a helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXVIII. tv. (Ltv.) szabályai vonatkoznak. A Ltv. 36. § (3) bekezdésében foglalt utaló szabály értelmében a lakásbérlet szabályai a helyiségbérletre is vonatkoznak. A Ltv. 8. § (1) bekezdése szerint a bérbeadó szavatol azért, hogy a lakás illetve a nem lakás céljára szolgáló helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmas. A Ltv. 8. § (3) bekezdése kimondja, hogy a bérbeadó szavatossági felelősségére a hibás teljesítésre vonatkozó szabályok vonatkoznak. A Ptk. hibás teljesítésről szóló szabályai szerint az alperes kijavítást vagy díjmérséklést kérhetett. Az alperes díjmérséklési igényt érvényesített; két havi albérleti díj és közös költség elengedését kérte. A felperes 800 euró forint egyenértékének megfelelő engedményt ajánlott az alperesnek; az alperes az ajánlatot elfogadta és a 2010. decemberi és 2011. januári számlákat az engedmény összegének levonásával

kiegyenlítette. A felek a hibás teljesítéssel kapcsolatos vitájukat „megállapodással” rendezték. A megállapodás a felperes ajánlatának az alperes által a teljesítéssel kifejezésre juttatott elfogadásával jött létre. Az alperes ezt a megállapodást nem támadta meg. Az alperes által csatolt mérési jegyzőkönyvek hat 2010. decemberi és három 2011. januári nap mérési adatait tartalmazzák. A helyiség 2010. december 1. és 2011. január 31. között tehát csak 9 napig volt a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmatlan. Ezeken a napokon is csak a délelőtti órákban volt alacsony a hőmérséklet; délután már közelített a 21 C-hoz. A 9 napi korlátozottság a rendeltetésszerű használatban nem is indokolja két havi albérleti díj és közös költség teljes elengedését. Az alperes alaptalanul állította, hogy a 800 euró díjengedményt nem a fűtés fogyatékosága miatt, hanem egyéb okból pl. az utcákon folyó építkezés miatt kapta. A bérleti szerződés módosításait tartalmazó okiratokból kitűnően az albérleti díjakat a használatot korlátozó egyéb körülmények miatt szállították le két ízben. Mivel a felek között az alperes szavatossági igényéről lényegében egyezség jött létre, ami teljesedésbe is ment, a felperesnek a fűtés 2010. decemberi és 2011. januári fogyatékoságával kapcsolatban további igénye nincs, ezért beszámítható ellenkövetelés hiányában a 2011. április és május hónapokban keletkezett s az óvadék összegével csökkentett tartozását a Ltv. 2. §-a alapján köteles a felperesnek megfizetni.

Az ítélet ellen az alperes fellebbezett, tagadta, hogy a szavatossági igényét illetően megállapodott volna a felperessel. Az engedmény összegével csökkentett albérleti díjat csak azért fizette meg a felperesnek, mert a felperes a fizetés elmulasztása esetére „kilátásba helyezte a helyiség lezárását”.

A másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet helybenhagyta. Az elsőfokú bíróság jogi álláspontjával csak annyiban nem értett egyet, hogy a felperes a „szavatossági többletigényéről lemondott”. Rámutatott: „az alperes nem tett tényelőadást arra nézve, hogy az általa hivatkozott 2010. december 1. és 2011. január 31.-e közötti időszakban hány személy, milyen munkaidő beosztásban dolgozott”. A 9 napi alacsony hőmérsékletért adott engedmény a két hónapra járó albérleti díjnak 15 %-a, így az a korlátozott használat idejével arányos, megfelelő összegű árleszállítás.

Az alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a kereset elutasítását kérte. Azt sérelmezte, hogy az eljáró bíróságok a bizonyítási indítványait nem teljesítették és ennek ítéleteik indokolásában nem is adták magyarázatát.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult. Hangsúlyozta, hogy a felek az alperes

szavatossági igényeiről megállapodtak, ezért a bérleti díj mérséklés összegének megállapítása végett szükségtelen volt szakértő kirendelése. A bérleti díj csökkentés mértékének meghatározása egyébként sem szakértőre, hanem bírói mérlegelésre tartozó kérdés. Az alperes az ügyvezetőjének kihallgatását azzal az indokkal kérte, hogy ő „jobban el tudja mondani a tényállást”. A tényállás előadása a felperes feladata volt, olyan tény, amit ő kétségbe vont s amit az ügyvezető tanúvallomásával kellett volna bizonyítani az alperes nem jelölt meg.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Pp. 270. §-ának (2) bekezdése a jogerős ítélet felülvizsgálatát jogszabálysértés esetén teszi lehetővé. A felülvizsgálati eljárásban a Pp. 275. §-ának (1) bekezdése értelmében a Kúria a jogerős ítéletet az abban megállapított tényállás alapján bírálja felül. Ettől a tényállástól csak az esetben térhet el, ha azt a jogerős ítéletet hozó bíróság a bizonyítékok nyilvánvalóan okszerűtlen mérlegelésével, ellentmondásos következtetéssel állapította meg, vagy ha az az iratok tartalmával ellentétes. Az elsőfokú bíróság a tényállást a bizonyítékok okszerű mérlegelésével helyesen állapította meg s abból mindenben helytálló jogi következtetést is vont le. Az alperes a felperes hibás teljesítésére hivatkozva a 2010. december és 2011. január hónapra járó albérleti díj és közös költség teljes összegének elengedését kérte a felperestől. A felperes az albérleti díj leszállítására irányuló igényt részben tartotta megalapozottnak. Az a per adatai alapján ugyan nem volt megállapítható, hogy a felperes ajánlatára az alperes kifejezett elfogadó nyilatkozatot tett volna, a fizetési kötelezettségének azonban a felperes ajánlatával egyezően jogfenntartás nélkül eleget tett. A Ptk. 216. § (1) bekezdése értelmében a szerződési akaratot ráutaló magatartással is kifejezésre lehet juttatni. Az alperes teljesítése a felperes ajánlatának ráutaló magatartással történt elfogadását jelenti. Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság azt is, hogy a felek megállapodása egyezségnek minősül. A Ptk. 240. §-ának (3) bekezdése szerint ha a felek a szerződésből eredő vitás nagy bizonytalan kérdéseket közös megegyezéssel úgy rendezik, hogy kölcsönösen engednek egymásnak, a vitát rendező megállapodásuk egyezség. A peres felek a vitájukat kölcsönös engedménnyel rendezték, tehát egyezséget kötöttek az egyezségükhöz pedig kötve vannak. Az alperest csak az egyezségből eredő jog illette meg, a hibás teljesítésből eredő további igényeket már nem érvényesíthetett. Az alperesnek ezért az albérleti jogviszony megszűnése napján előterjesztett, s a perben is kifogásként felhozott szavatossági igénye alaptalan volt. A másodfokú bíróságnak téves az a jogi álláspontja, hogy „az alperes díjmérséklés elfogadásával a szavatossági többletigényéről nem mondott le”; ezért ha lett volna megalapozott szavatossági igénye, azt a perben érvényesíthette

volna. Egyezség esetén külön joglemondásra nincs szükség ahhoz, hogy az egyezséget kötő felek az egyezségben elengedett követeléseiket már ne érvényesíthessék. Az alperesnek ahhoz, hogy az egyezség ne kösse, az egyezséget meg kellett volna támadnia. A megtámadás természetesen csak akkor lett volna sikeres, ha az egyezség megtámadásának Ptk. 240. § (4) bekezdésében megszabott különös feltételei megvalósultak. Mivel az alperes kifogásának elbírálásához a kifejtettek értelmében az alperes által indítványozott bizonyítás foganatosítására nem volt szükség, az alperes a bizonyítási indítványának mellőzését alaptalanul kifogásolta.

A jogerős ítéletet a Kúria a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján mindezért hatályában fenntartotta.

Az alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles megtéríteni a felperes felülvizsgálati perköltségét.

Budapest, 2014.június 11.

Dr. Molnár Ambrus s.k. a tanács elnöke Dr. Szűcs József s.k. előadó
bíró Dr. Madarász Anna s.k. bíró

A kiadmány hitelével: