

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.III.21.308/2013/7.szám

A Kúria Zolnay Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Zolnay Péter ügyvéd) által képviselt felperesnek Dr. Csurilla Anetta ügyvéd által képviselt alperes ellen bérleti díj megfizetése iránt a Miskolci Járásbíróság előtt 18. P. 20.718/2009. számon megindított majd a Miskolci Törvényszék 2013. május 7. napján meghozott 2. Pf.20.274/2013/7. számú ítéletével másodfokon befejezett perében a jogerős ítélet ellen az alperes által 2013. július 22. napján előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán -tárgyaláson kívül- meghozta a következő

Í t é l e t e t:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Az alperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket és az alperes pártfogó ügyvédjének díját az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s:

A peres felek 2005. január 11.-én megállapodtak abban, hogy a felperes tulajdonában lévő 173 m² alapterületű pincére bérleti szerződést fognak kötni. A pincében az alperes sörözőt szándékozott üzemeltetni. A bérbeadó felperes kötelezettséget vállalt arra, hogy 2005. május 31-ig a pincét söröző céljára alkalmassá teszi. A bérleti szerződést 2007. október 18.-án kötötték meg határozott, 2012. december 1-ig terjedő időre. A felperes 2009. január 16.-án a helyiség ajtaján a zárat kicseréltette. Az alperes birtokvédelmi eljárást kezdeményezett a jegyzőnél. A jegyző a birtokvédelmi kérelemnek helyt adott. A felperes a jegyző határozatát keresettel támadta meg. A bíróság a jegyző birtokvédelmi kérelemnek helytadó határozatát megváltoztatta és a birtokvédelmi kérelmet elutasította. Az ítélet indoka az volt, hogy az alperesnek bérleti díj tartozása keletkezett, ezért a felperes időközben jogszerűen mondta fel azonnali hatállyal a bérleti szerződést; a felmondással az alperes birtokláshoz való joga megszűnt. A másodfokú bíróság a birtokháborítás megtörténtének megállapítása mellett az elsőfokú ítélet birtokvédelmi kérelmet elutasító rendelkezését helybenhagyta.

A felperes keresetében 3.387.979 Ft és 2008. május 1-től járó kamatai megfizetésére kérte kötelezni az alperest. A követeléséből 3.098.032 Ft bérleti és közüzemi díj, 240.000 Ft az alperes által a biztosítótól felvett kártérítési összeg volt.

Az alperes a kereset elutasítását kérte és 11.550.015 Ft elmaradt haszonban álló kárának megtérítése és az azonnali hatályú felmondás érvénytelenségének megállapítása iránt vizontkeresetet indított. A vizontkeresetet az elsőfokú bíróság érdemi vizsgálat nélkül elutasította. Az alperes ezt követően beszámítási kifogást terjesztett elő. Arra hivatkozott, hogy a helyiségben beruházásokat végzett, amelyek ellenértékét a felperes köteles megtéríteni. A beruházásainak ellenértéke eléri a felperes követelésének értékét, így a beszámítási kifogás a kereset teljesíthetőségét kizárja.

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

A Pp. 164. § (1) bekezdése értelmében az alperest terhelte annak bizonyítása, hogy a bérleti díj fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett. Az alperes nem is állította, hogy a bérleti díj tartozását megfizette. A díj megfizetését igazoló okiratokat nem csatolt, más bizonyítékokat sem jelölt meg. Azt kellett ezért megállapítani, hogy az alperesnek 2009. december 12. napjával bezárólag 3.097.932 Ft tartozása áll fenn. A felperes alperes által a biztosítótól felvett kártérítési összegből 240.000 Ft megfizetése iránt jogalap nélküli gazdagodás címén támasztott igénye alaptalan volt, a felperes ugyanis nem bizonyította, hogy a kár az ő vagyontárgyaiban keletkezett. Az alperes a vizontkeresetének érdemi vizsgálat nélküli elutasítását követően védekezésésként hivatkozott a felmondás érvénytelenségére. A felek az azonnali hatályú felmondás eseteit a szerződésükben szabadon állapíthatták meg. Kiköthették így azt is, hogy a helyiségbér megfizetésének elmulasztása azonnali hatályú felmondásra ad okot. Az alperes a helyiségbér fizetési kötelezettségének nem tett eleget, a felperes ezért jogszerűen mondta fel a bérleti szerződést. A bérleti szerződés így a Ltv. 23. § (1) bekezdés c) pontja és a Ptk. 321. § (1) bekezdése alapján megszűnt. A bérleti szerződés 7. pontjában a felek úgy állapodtak meg, hogy az alperes a felperes beleegyezésével beruházásokat végezhet a helyiségben; a beruházások értékét az alperes a bérleti díjba beszámíthatja. Ha a beszámítás a bérleti jogviszony fennállása idején nem történik meg, a felperes a bérleti jogviszony megszűnésekor a beruházások értékét köteles az alperesnek megtéríteni. A felperes azt állította, hogy a beruházások költségeit kizárólag ő viselte. A perben pénzüsszegek átadásáról kiállított elismervényeket csatolt és tanúk kihallgatását indítványozta. A felperes által csatolt átvételi elismervények önmagukban nem bizonyították, hogy a beruházások költségeit a felperes viselte. A perben kihallgatott tanúk

vallomásait egybevetve és mérlegelve arra a következtetésre kellett jutni, hogy a beruházások az alperes költségén történtek. Az alperes a szerződés értelmében a szerződés megszűnésekor ami 2009. február 10.-én következett be, a beruházások értékének megtérítését követelhetette; ennek az igényének a Ptk. 296. § (1) bekezdése alapján a bérleti díjba való beszámítással is érvényt szerezhetett. A beszámított alperesi követelés a felperes követelését kioltotta, ezért a keresetet el kellett utasítani.

A másodfokú bíróság a felperes fellebbezése folytán meghozott jogerős ítéletével az elsőfokú ítélet fellebbezett részét megváltoztatta és az alperest 3.097.932 Ft valamint annak 2008. augusztus 1-től járó kamatainak megfizetésére kötelezte. A jogerős ítélet indokolása szerint az elsőfokú bíróság a beszámítási kifogás elbírálásához szükséges tényállást tévesen állapította meg. A felperes a perben okiratokat csatolt, amelyek tanúsítják, hogy a felperes az alperesnek különböző összegeket átadott, ezt az alperes sem vitatta. A csatolt okiratokból megállapítható, hogy az építkezés során a felek egymással folyamatosan elszámoltak. A bizonyítékok alapján nem volt megállapítható, hogy melyek voltak azok a munkák amelyek költségeit az alperes adta ki, de azok költségeit a felperes nem térítette meg neki. Az alperes kötelezettsége volt megjelölni, hogy mely munkák elvégzésében vett részt, azokért milyen összeget fizetett ki, s melyek voltak azok a munkák amelyek költségeit a felperes nem térített meg neki. Az alperes e bizonyítási kötelezettségének nem tett eleget. Megállapítható volt ezzel szemben az alperes nyilatkozatai alapján, hogy az alperes olyan beruházások munkadíját kívánta a felperes követelésébe beszámítani, amelyek a bérleti szerződés megkötése előtt történtek. Ezért az alperes beszámítási kifogással érvényesített követelésének elbírálására a 2007. október 18.-án megkötött bérleti szerződés 7. pontja nem irányadó. A munkákat a felperessel szerződéses viszonyban lévő vállalkozók végezték. A helyiség birtokában lévő alperes a vállalkozókat beengedte, egyes munkák elvégzésében maga is közreműködött, és a munkákhoz szükséges anyagokat maga is beszerezett. A felek megbízottai utólag elszámoltak; ezt bizonyítják a fentebb említett okiratok. Az alperes 2007. januárja és decembere között végzett munkák költségeit kívánta beszámítani. A bérleti szerződés megkötését 2007. október 18-át követően a szerződés 7. pontja értelmében az alperes csak a felperes előzetes engedélyével volt jogosult hasznos beruházásokat végezni. Az alperes meg sem jelölte, hogy melyek voltak azok a munkák, amelyeket a bérleti szerződés megkötése után végzett, azok elvégzéséhez a felperes hozzájárult-e és ha igen, milyen okból nem kérte a peres eljárást megelőzően a költségei bérleti díjba való beszámítását. Az alperes beszámítási kifogása a beszámítandó követelés bizonyítatlansága folytán alaptalan volt, ezért a felperes elsőfokú bíróság által is megalapozottnak tartott követelésében marasztalni kellett. Az alperes felperesi követelést

50.172 Ft-tal meghaladó igénye alapos volta esetén sem lett volna a kereseti követelést meghaladó részében teljesíthető, mert az alperesnek a perben elbírálandó viszontkeresete nem volt, a beszámítási kifogás pedig csak a keresettel érvényesített követelésnek helytadó ítélet meghozatalát zárja ki.

Az alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását és a kereset elutasítása mellett a felperes 50.172 Ft-ban és annak 2009. február 10-től járó kamataiban történő marasztalását is kérte. Azzal érvelt, hogy a másodfokú bíróság a bizonyítékok okszerűtlen mérlegelésével állapított meg az elsőfokú bíróság által megállapítottól eltérő tényállást. Szakkérdésben foglalt állást amikor a könyvszakértői vélemény megállapításait figyelmen kívül hagyta.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Pp. 270. §-ának (2) bekezdése a jogerős ítélet felülvizsgálatát jogszabálysértés esetén teszi lehetővé. A felülvizsgálati eljárásban a Pp. 270. §-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 okszerűtlen mérlegelésével, ellentmondásos következtetéssel állapította meg, vagy ha az az okiratok tartalmával ellentétes. A perben eljáró bíróságok helyesen állapították meg, hogy a beszámítani kívánt követelése megalapozásához szükséges tények bizonyítása az alperest terhelte. A másodfokú bíróságnak meg volt a lehetősége, hogy a bizonyítékokat az elsőfokú bíróságtól eltérően mérlegelje. A másodfokú bíróság a Pp. 206. § (1) bekezdésének megfelelően okszerűen jutott arra a következtetésre, hogy a perben rendelkezésre álló bizonyítékok azt igazolták: a felperes az alperesnek a beruházások költségeire rendszeresen teljesített fizetéseket, ezzel szemben az alperes kötelezettsége volt bizonyítani, hogy kiegyenlítettlen követelései maradtak fenn s ezt az alperes bizonyítani nem tudta. A perben kirendelt szakértők a beruházásokat mérték fel és költségeit határozták meg. Ettől független kérdés volt az, hogy a költségeket melyik fél viselte. Erről az okirati bizonyítékok és tanúvallomások értékelésével kellett állást foglalni, ami nem különös szakértelmet igénylő, hanem kizárólag bírói mérlegelésre tartozó kérdés volt. Az alperes tehát alaptalanul hivatkozott arra, hogy a másodfokú bíróság szakértői kérdésben állást foglalva állapított meg az elsőfokú bíróság által megállapítottól eltérő tényállást. Helyesen foglalt állást a jogerős ítélet az alperes keresettel érvényesített követelést meghaladó igényéről is.

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

Az alperes felülvizsgálati kérelme sikertelen volt, a felperesnek azonban a felülvizsgálati eljárásban megtérítendő költsége nem keletkezett, ezért a perköltségviselésről nem kellett határozni. A felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli. A felperes pártfogó ügyvédjének díja a Pp. 84. § (1) bekezdés b) pontja értelmében az államot terheli. A pártfogó ügyvédi díj kifizetése iránt a 2003. évi LXXX. törvény 62. § (1) és (5) bekezdése alapján a pártfogó ügyvéd kérelmére a jogi segítségnyújtó szolgálat intézkedik.

Budapest, 2014. április 30.

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

A kiadmány hitelélül:

tisztviselő