

A Magyar Köztársaság nevében!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Szántó Pál ügyvéd (1066 Budapest, Dessewffy u. 37.) által képviselt (.....) felperesnek a dr. Máté Péter ügyvéd (1056 Budapest, Belgrád rkp. 12. III/21.) által képviselt (.....) alperes ellen bérleti díj megfizetése iránti perében a Fővárosi Bíróság 2007. április 19-én kelt 18.G.41.092/2004/32. számú végzésével kijavított, 2006. szeptember 7-én kelt 18.G.41.092/2004/21. számú ítélete ellen az alperes által benyújtott fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 98.000 (kilencvennyolcezer) forint másodfokú perköltséget, továbbá a Magyar Államnak - külön felhívásra - 367.500 (háromszázhatvanhétézer-ötszáz) forint le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Felperes, mint bérbeadó és alperes, mint bérlő 1994. június 5-én 2004. június 30-ig terjedő időre bérleti szerződést kötöttek a felperes használatában álló szám alatti 233 m² alapterületű pincehelyiség bérletére vendéglátóipari tevékenység folytatása, étterem kialakítása céljából. A bérleti díj összegét havi 200.000 forint + áfa összegben határozták meg. A 4. pontban felperes vállalta a közművek (víz, gáz, elektromos energia), épületgépészet, kőműves, lakatosipari és burkolási munkák teljes kivitelezését, az üzemeltetés időszakára pedig az étterem működtetéséhez

szükséges karbantartási feladatok elvégzését külön díjazás nélkül. A karbantartási, javítási munkák során felmerült anyagköltségek tekintetében úgy rendelkeztek, azt alperes köteles felperesnek számla alapján megtéríteni. Az 5. pont szerint alperes volt köteles a felperes által kialakított és átadott helyiséget vendéglátóipari tevékenység céljára kialakítani, saját költségére beszerezni, beépíteni és üzembe helyezni a konyhatechnológiai gépeket, berendezéseket. A 6. pont kimondta, a vendéglátóipari tevékenységet alperes saját nevében és saját elkülönült könyvelése alapján végzi, maga köteles minden olyan igényről gondoskodni, amelyet a 4. pont nem tartalmaz. A 7. pont szerint felperes az étterem működésével kapcsolatban felmerült költségekkel (víz, gáz, klímagépek területi használati díja) tételesen, számlamásolatok alapján tartozott elszámolni.

A felek a szerződést 1996. június 28-án módosították 300.000 forint + áfa bérleti díjat határozva meg.

A felek között a bérleti díj megfizetése körében jogvita alakult ki, felperes felmondta a szerződést. A Pesti Központi Kerületi Bíróság 34.G.304.536/2002/13. számú ítéletével alperest bérleti díj hátralék megfizetésére, valamint a jogviszony felperesi felmondása folytán az ingatlan kiürítésére kötelezte. E perben felperes bérleti díj igényét 2002. november 30-ig terjedő időre érvényesítette.

Alperes az ingatlant 2004. május 31-én ürítette ki, használati díjat nem fizetett.

Felperes 2004. augusztus 19-én előterjesztett keresetében 6.750.000 forint és ezen összeg után 2003. szeptember 1-jétől a kifizetésig járó törvényes mértékű késedelmi kamat és perköltség megfizetésére kérte kötelezni alperest a Ptk. 434.§ alapján a bérlemény 2002. december 1-jétől 2004. május 31-ig terjedő használatának ellenértékéért.

Alperes a kereset elutasítását, felperes perköltségben marasztalását kérte. A díjkövetelés jogalapját nem vitatta, a követeléssel szemben beszámítási kifogást terjesztett elő a Ptk. 296.§ (1)-(2) bekezdése alapján. Állította, egyrészt felperes részére olyan kölcsönt nyújtott, amelyet felperes beszámítani ígért a bérleti díjba, másrészt felperes helyett karbantartási és javítási munkákat is végeztetett és kifizetett. A kölcsönként átadott és beszámítani kért összegeket a következők szerint részletezte:

417.375 forint, melyre nézve átvételi elismervényt csatolt, mely szerint elismerte, hogy alperestől a nevében 737.500 forintot 1998. október 9-én átvett, (a 417.375 forint a kölcsönből fennmaradt összeg.); 500.000 forint, melynek alperestől, mint az étterem üzemeltetőjétől átvételét írásbeli nyilatkozattal 1998. november 10-én elismerte; 1.858.657 forint, melyre nézve alperes szintén írásbeli nyilatkozatot

csatolt, mely szerint 1999.szeptember 17-én elismerte, hogy 1999. augusztusában atől 1.433.720 forintot átvett, illetőleg 1999. október 11-én elismerte, hogy 1999. szeptemberében alperes az étterem nevében 424.937 forintot részére átadott; 124.000 forint, melyre nézve 2000. augusztusi átvételi elismervényét csatolta, miszerint alperestől, az étterem üzemeltetőjétől a felperes nevében 124.000 forintot átvett; 465.700 forint, melyre nézve szintén 2000. szeptember 11-i írásbeli nyilatkozatát csatolta, mely szerint alperestől az étterem nevében a felperes részére 465.700 forintot átvett; 183.900 forint, melynek a kiegyenlített számlákon felüli rezsiköltségre történt átvételét 2000. szeptember 11-én a felperes nevében az alperestől, a benyújtott nyilatkozat szerint szintén elismerte.

A karbantartási munkák felperes helyett kifizetett, bérleti díjat csökkentő ellenértékét az alábbiakban jelölte meg:

25.000 forint, melyre nézve 498764 számú, 2000.augusztus 21-én kelt dugulás elhárításra vonatkozó ilyen összegű számlát csatolt; 59.000 forint, melyre nézve 2001. június 1-jén kelt 35/2001. számú, a „termék” megnevezését ki nem olvashatóan tartalmazó számlát és ugyanilyen összeg megfizetését igazoló bankszámla kivonatot csatolt, továbbá úgy nyilatkozott, ez klíma-karbantartási díj volt; 10.700 forint, melyre nézve 2001. december 17-én kelt kiszállási díjra, helyszíni szerelésre vonatkozó ilyen összegű, az összeg átvételét is tanúsító számlát, valamint szivattyú szerelésére utaló munkalapot csatolt; 29.800 forint, melyre nézve 2000. május 18-án kelt „javítás, hűtőközeg töltést megnevező, 20/2000. számú számlát, ezen összeg kifizetését igazoló bankszámla kivonatot csatolt; 845.189 forint, melyre nézve 2002. július 1-jén kelt „Anyag” terméknevezést és „..... található éttermi konyha zsíroselszívó és befűvő, valamint a szociális blokk elszívó klímarendszertisztítás anyagdíja, ventilátor cserével együtt.” szövegrészt feltüntető 123/2002 számú számlát, a munka elvégzésének igazolását, a számlát kiállító alperest fizetésre felszólító levelét, továbbá a számla ellenértékének két részletben történt megfizetését igazoló bankszámla kivonatokat csatolt; 345.625 forint, melyre nézve 845.189 forint összegű anyagköltségre továbbá 345.625 forint munkadíjra vonatkozó, az által felperes nevére 2002. március 22-én kiállított 054/2002. számú számlát csatolt, állítva ezen összeg is felperes helyett került kifizetésre; 405.000 forint, melyre nézve szivattyú és ahhoz kapcsolódó anyagok ilyen összegben történt megvásárlását igazoló, 2002. február 14-én kelt adásvételi szerződést csatolt.

Az anyagdíj igény vonatkozásában alperes arra hivatkozott, felperes a rendeltetésszerű használatot nem biztosította, ezért került sor a klíma és ventilátor cserére, amely már olyan mértékű beruházás, amely sem karbantartásnak, sem javításnak nem minősül. Felperes ezzel jogalap nélkül gazdagodott, köteles az anyagköltséget is megfizetni.

Felperes a beszámítási kifogást a 25.000 forint és a 10.700 forint követelést meghaladóan elutasítani kérte. Előadta, az étterem közös üzemeltetésében szóban megállapodtak akként, a bevételt megfelezi, alperes ezen összegeket adta át az elismervényekkel, nem kölcsön nyújtására került sor. Vitatta, hogy az anyagköltség

megfizetésére köteles lenne, a 345.625 forint tekintetében pedig annak alperes általi megfizetését is vitássá tette, figyelemmel arra, a számla nem alperes nevére volt kiállítva. Az 59.000 forint tekintetében állította, a számlából nem derül ki, hogy karbantartás lett volna, a 29.800 forint vonatkozásában arra hivatkozott, a hűtőközeg töltés anyagköltség, mint ahogy anyagköltség a 845.189 forint és a 405.000 forint is, mely összegek viselése a szerződés értelmében alperest terheli.

Alperes vitatta a közös üzemeltetésben történt megállapodást, hivatkozott a szerződés 6. pontjában foglaltakra.

Az elsőfokú bíróság széleskörű tanúbizonyítást folytatott, és meghallgatta személyesen alperest, és a felperesi ügyvezető Alperes azt adta elő, a közös üzemeltetésről csak a szerződéskötést megelőzően tárgyaltak, felperes ügyvezetője személyesen kért kölcsönt, de közölte vele, az összegeket csak mint felperes részére adandó díjelőleget nyújtja. Előadta továbbá, a szerződéskötéskori állapot megváltozott, felperes a karbantartási feladatait később már nem látta el, emiatt volt szükség például új szivattyú megvételére és beszereltetésére. Hivatkozott arra is, abban állapodtak meg, felperes további bérleti díjat nem kér, mivel elismerte, a karbantartási költségekkel nem számolt el, a becsatolt elismervények ellenében több pénzt vett fel, és az ingóságok is a bérleményben maradnak. Erre nézve becsatolta az általa 2002. április 17-én készített emlékeztetőt azon megállapodásról, melyben felperesi ügyvezető felajánlotta, hogy a szerződés utolsó két évére nem kér bérleti díjat az alperes által végzett karbantartásokra, műszaki problémákra, valamint egyéb tartozására figyelemmel. felperesi ügyvezető úgy nyilatkozott, az éttermet közösen üzemeltették, a hónap végén megállapították a tiszta nyereséget, azt elosztották, az elismervények a bevételek átvételét igazolják. Vitatta, az elszámolásra nézve megállapodás jött volna létre, továbbá a kölcsön igénybevételét is.

.....alperesi alkalmazott azt állította, alperes az elismervényeken szereplő összegeket kölcsönként nyújtotta felperesnek, mindig a felperes irodájában, alkalmazottainak, illetőlegnek,nak adta át. Arra nézve pontosan nem tudott nyilatkozni miért került az egyiken rezsiköltség feltüntetésre, ugyanakkor előadta, ezen összegek a bérleti díjba nem kerültek elszámolásra. A pontos jogcím feltüntetésére az akkor fennállt „normális” viszonyra tekintettel nem került sor.

....., aki a szerződéskötés időpontjában felperes ügyvezetője volt, majd részére könyvelést végzett, azt adta elő, a közös üzemeltetésnek indirekt jelei voltak, az átvételi elismervényeket a havi elszámolásokkal együtt adták át, és ezen elszámolások alapján egy bizonyos összeg kifejezettenhoz került. Az átvételi elismervényeken szereplő összegek feltüntetése alapjául részletes elszámolás szolgált. Állította azt is, ezen összegek nem a felperes részére kerültek átadásra, lekönyvelve sem lettek. Előadta azt is, lehetséges egyes összegeket számla ellenében vett át, az elismervény arra születt. A kölcsön megállapodásról nem volt tudomása. A felperes alkalmazásában állt a 737.500 forint tekintetében úgy nyilatkozott, ezen összeg az akkor kiállított számlára került átadásra, bérleti díjat

vagy rezsiköltséget fizetett alperes, és más olyan jogcímről sincs tudomása amelyre alperes fizetett volna, továbbá a közös üzemeltetésről sem szerzett tudomást. Előadta azt is, a ventilátor cseréjén kívül elhanyagolható cserék, javítások voltak.

Az elsőfokú bíróság 2006. szeptember 7-én kelt 18.G.41.092/2004/21. számú ítéletével alperest 6.124.600 forint, valamint ezen összeg után 2004. október 10. napjától 2004. december 31-ig évi 11 %, 2005. január 1-jétől a kifizetésig a „mindenkori jegybanki alapkamat 7 %-kal növelt összege” - helyesen a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat 7 %-kal növelt összege -, valamint 400.000 forint perköltség megfizetésére kötelezte. Megállapította, felperes 229.500 forint illeték visszatérítésére jogosult. Az ítélet indokolása szerint a bérleti jogviszony megszűnését követően a bérlemény birtoklásáig alperes a bérleti díjjal azonos összegű használati díjat köteles fizetni. A 6.750.000 forint felperesi követeléssel szemben az alperes által beszámítani kívánt összegből a felperes által is elismert 25.000 forintot és 10.700 forintot - összesen 35.700 forintot - találta beszámíthatónak, ezen összegekkel csökkentve a kereseti követelést, marasztalta alperest. A továbbiakban a beszámítási kifogás alapjául megjelölt kölcsönösszegekre (417.375 forint, 500.000 forint, 1.858.657 forint, 124.000 forint, 465.700 forint, 183.900 forint) nézve arra az álláspontra helyezkedett az elsőfokú bíróság, nem állapítható meg, hogy az alperes az elismervényeken szereplő összegeket kölcsönként nyújtotta volna. A 737.500 forint vonatkozásában azt állapította meg, az összeg bérleti díjként került átadásra, ezért a beszámítás e tekintetben megalapozatlan. A 417.375 forint, az 500.000 forint, és az 1.858.657 forint összegek vonatkozásában kifejtette az ellentétes előadásokra tekintettel, sem az összegek felperes részére átadása, sem azok jogcíme (kölcsön, bérleti díj, avagy egy közös üzemeltetésre vonatkozó megállapodás alapjáni teljesítés) nem volt megállapítható, ezen összegek beszámítására ezért „bizonyítottság hiányában” nem látott lehetőséget.

A 124.000 forint és a 465.000 forint követelés tekintetében kifejtette, a pénzátvétel jogcíme, illetőleg az, hogy az átvett pénzzel szemben valamilyen felperesi szolgáltatás állt volna, vagy egy közös üzemeltetési megállapodás létrejött volna, nem volt megállapítható, ezen összegekkel felperes a Ptk. 361.§ (1) bekezdése alapján jogalap nélkül gazdagodott, köteles azt visszatéríteni. A 345.000 forint munkadíj alperes általi megfizetése igazolásának hiányát pedig alperes terhére értékelte, e körben a beszámítást ezért mellőzte.

Az anyagköltségek tekintetében a szerződés 4. pontjára utalással rámutatott, azok alperest terhelték, az anyagköltségre vonatkozó számlák tekintetében tehát a beszámítási kifogás megalapozatlan.

Az ítélettel szemben alperes fellebbezett jogi képviselő útján. Az ítélet megváltoztatását, a kereset elutasítását, felperes perköltségben marasztalását kérte. Sételmezte, az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta a felek képviselőinek, 2002. április 17-i, tanuk jelenlétében történt megállapodását arra nézve, a felperes

helyett teljesített karbantartások és felvett kölcsönök fejében további bérleti díjat már nem kell fizetni. Kifogásolta azt is, az elsőfokú bíróság úgy tekintette, felperes a 054/2002. számla (345.620 forint) vonatkozásában csak annak kifizetését nem ismerte el, holott felperes csak a javítási költség terhét vitatta. Állította, javítási, karbantartási munkákat felperes volt köteles elvégezni, felperes tőle csak karbantartás anyagköltségét követelheti vissza számla alapján. A kényszerűségből kifizetett vállalkozói díjakkal kapcsolatosan neki kellett volna bizonyítani, hogy a szerződés szerint nem neki kellett volna viselnie. Állította azt is, valamennyi elismervény jogi megítélésében tévedett az elsőfokú bíróság azzal, hogy nem látta megállapíthatónak a pénzek átadása felperes részére - ügyvezetője, könyvelője, alkalmazottja - útján történt az étterem nevében. Előadta, tanúként nem jelent meg, a más perben született, és becsatolt jegyzőkönyvben nincs nyilatkozat a 737.500 forintra nézve, téves e körben az elsőfokú bíróság arra vonatkozó megállapítása, ezen összeg bérleti díjra vonatkozott, mivel annak összegével vagy többszörösével nem egyezik meg. Álláspontja szerint bizonyította a 054/2002. számú számla felperes helyett történt kifizetését, a helyette kiállított 123/2002. számú számlával, és a kiegyenlítést igazoló 2 db bankszámlakivonattal.

Felperes az ítélet helybenhagyását, alperes másodfokú perköltségben marasztalását kérte. Előadta, az elsőfokú bíróság a tényállást teljes körűen feltárta, és nem mulasztotta el az alperes által állított megállapodás vizsgálatát sem, mivel részletesen kifejtette a pénzátadások jogcímének bizonyítási terhe mely félre esik, és annak elmaradását kinek a terhére értékelte. Továbbra is vitatta az alperes által hivatkozott megállapodás létrejöttét. Kiemelte, a 10. sorszámú jegyzőkönyvben a 123/2002. számlában megnevezett anyagköltség megtérítési kötelezettségüket vitatták, míg az 54/2002. számla tekintetében - az elsőfokú bíróság megállapításával egyezően - azt tették vitássá, hogy alperes ezen számla ellenértékét megfizette volna. Hangsúlyozta, a karbantartási-javítási munkákkal kapcsolatban mulasztás nem terhelte, bizonyítási kötelezettsége sem állt fenn. Tévesnek értékelte az alperes elismervényekre nézve tett fellebbezési előadását, különös tekintettel arra, azok közül kettőt az elsőfokú bíróság a beszámítás alapjául elfogadott. Állította azt is, a fellebbezés félrevezető is, jelen perben tanúvallomást tett, nyilatkozott az átvett összeg jogcímeire, ezzel magyarázható, miért nem egyezik az átvett összeg a bérleti díj vagy annak többszöröse összegeivel.

A fellebbezés az alábbiakra tekintettel megalapozatlan.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 2.§ (2) bekezdés értelmében a bérbeadó köteles a lakást a bérlő használatába adni, a bérlő pedig a használatért bért fizetni.

A 20.§ (1) bekezdés szerint a lakást jogcím nélkül használó, a jogosult részére lakáshasználati díjat köteles fizetni, a díj a lakbérrel azonos összeg.

A 36.§ (1) bekezdés értelmében a fenti rendelkezések a helyiségbérleti szerződésekre is irányadók.

A 37.§ (1) bekezdés pedig úgy rendelkezik, a helyiség rendeltetésszerű használatával kapcsolatban a bérbeadó és a bérlő jogaira és kötelezettségeire a felek megállapodása irányadó.

Az Ltv. 1.§ (3) bekezdése az Ltv-ben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit rendeli alkalmazni.

A Ptk. 296.§ (1) bekezdése értelmében a kötelezett a jogosulttal szemben fennálló egynemű és lejárt követelését főszabályként a jogosulthoz intézett, vagy a bírósági eljárás során tett nyilatkozattal tartozásába beszámíthatja. A (2) bekezdés szerint a beszámítás erejéig a kötelezettségek megszűnnek.

Az idézett rendelkezésekből leszűrhető, helyiségbérleti jogviszony esetén a bérlemény rendeltetésszerű használatával összefüggő igényekre nézve a felek között létrejött megállapodás az irányadó.

Az adott ügyben a felek étterem kialakítása, annak üzemeltetése céljából kötöttek helyiségbérleti szerződést, melyből fakadóan alperes által sem vitatottan alperest bérleti díj, majd a jogviszony megszűnését követően az ingatlan kiürítéséig használati díjfizetési kötelezettség terhelte, mint ahogy erre az elsőfokú bíróság is helytállóan rámutatott.

A felek megállapodása ugyanakkor nem csak a bérleti díjról, hanem az étterem kialakításával, üzemeltetésével kapcsolatos költségek viseléséről is rendelkezett. A szerződés 4. pontja alapján felperes az ott részletezett infrastruktúra biztosítására volt köteles és pedig még a helyiség alperes részére történő átadását megelőzően, míg az 5. és 6. pont szerint alperest terhelte a vendéglátóipari tevékenység céljára történő kialakítás, és „minden olyan igényről gondoskodás, amelyet a 4. pont nem tartalmazott”. Felperes az étteremkénti üzemeltetés idejére kizárólag a karbantartási, javítási munkák költségei viselését, míg alperes az ennek során felmerült anyagköltségek megfizetését vállalta. A szerződés helyes értelmezése szerint tehát a felmerült anyagköltségek (például ventilátor, szivattyúcsere), mint nem a 4. pont alá tartozó költségek, felperesre nem terhelhetők át. Helyes az elsőfokú bíróság e körben elfoglalt álláspontja. Ugyancsak helytállóan tekintette megalapozatlannak a 345.625 forint munkadíjra vonatkozó alperesi beszámítási igényt, tekintve, hogy annak kifizetését alperes nem igazolta. A fellebbezésében hivatkozott bankszámla kivonatok is csupán a 845.189 forint összegű számla két részletben történt (400.000 forint+445.189 forint) megfizetésének igazolására alkalmasak.

Ügyszintén helytállóan foglalt állást az elsőfokú bíróság az átvételi elismervényeken feltüntetett összegek tekintetében is. A felek és a tanúk egymásnak ellentmondó előadása következtében ugyanis nem volt kétséget kizáróan megállapítható, hogy azok alperes által nyújtott kölcsönösszegek lettek volna. Továbbá az sem került igazolásra, hogy a bérleti díj elengedése, illetőleg beszámítása tárgyában a felek között megállapodás jött volna létre.

Alperes a fellebbezésében sem adott elő olyan okokat, illetőleg terjesztett elő olyan bizonyítékokat, amelyek alapul szolgálhattak volna az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatásához.

A kifejtettekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az alperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján kötelezte a felperes 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§ (5) és (6) bekezdése, 4/A.§ (1) bekezdése alkalmazásával megállapított - áfát is magában foglaló - ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltsége megfizetésére.

Az alperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illetéket a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján köteles az államnak megfizetni.

Budapest, 2007. október 4.

. Rózsa Éva s.k.
a tanács elnöke

Dr. Rutkai Éva s.k.
előadó bíró

. Felker László s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

Sárközi Veronika
bírószági ügyintéző