

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla Pivarnyikné dr. Juhász Emőke ügyvéd által képviselt felperesnek dr. Marjai Tibor ügyvéd által képviselt alperes ellen bérleti díj megfizetése iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2007. április 19-én kelt 18.G.40.644/2005/16. számú ítélete ellen az alperes részéről 17. sorszám alatt benyújtott fellebbezés 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 rendelkezéseit azzal hagyja helyben, hogy kötelezi a felperest, hogy az államnak külön felhívásra fizessen meg 642.800 (hatszáznegyvenkettőezer-nyolcszáz) forint le nem rótt kereseti illetéket.

Kötelezi a Fővárosi Ítéltábla az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 20.000 (húszezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

1999. október 1-jén a ... bérbeadóként, a felperes bérlőként szerződést kötött a ... utca szám alatti irodaházak ingatlan „B” szárnyának bérletére. A szerződés 9. pontjában rögzítették, hogy a bérlő a 10-13. pontokban előírt feltételeknek megfelelő harmadik személy részére a bérleményt albérletbe adhatja, a feltételek teljesülésének ellenőrzését a szerződés - 2000. áprilisában módosított - 16. pontjában rögzítették.

A fenti szerződés alapján a felperes 1999. október 11-én bérbeadóként albérleti szerződést kötött az alperessel a II. emeleten lévő 2. számú 65,15 négyzetméter alapterületű irodahelyiségre. A szerződés 2. pontjában 35 DEM/négyzetméter/hó bérleti díj, 5.000 forint/hó vagyonvédelmi szolgáltatási díj fizetésében állapodtak meg, továbbá az alperes három havi bérleti díj összegének megfelelő kaució kifizetését vállalta a szerződés aláírásától számított 5 munkanapon belül azzal, hogy az első havi bérleti díj, valamint a kaució határidőre történő megfizetésének elmaradása esetén a szerződés semmis. A megállapodásuk szerint a kaució a bérleményben esetlegesen bekövetkezett állagromlás helyreállítására, valamint a felmondási időre járó bérleti díjra nyújt fedezetet, a bérleti szerződés felmondása esetén egymással elszámolnak. A szerződés 3. pontja szerint a bérleti díj késedelmes megfizetése esetén a késedelmi kamat mértéke a mindenkorijegybanki alapkamat kétszerese, és a bérleti díj fizetésének elmulasztása bérbeadói felmondást von maga után. A szerződés 6. pontjában a rendes, a 8. pontjában a rendkívüli felmondást szabályozták.

A felperes 1999. október 13-án K 99-4. sorszámú számlájában - többek között - 714.776 forint + 25 % ÁFA kauciót számlázott le az alperes felé.

A felperes 2000. június 15-én az albérleti szerződés rendkívüli felmondására vonatkozó nyilatkozatot tett, hivatkozva arra, hogy az alperes nem felelt meg a szerződéskötés időpontjában a ... és a felperes közötti szerződés feltételeinek.

A ... 2000. szeptember 12-én a felperessel kötött bérleti szerződést felmondta, a felperes kereseti kérelme alapján a Pesti Központi Kerületi Bíróság 34.G.304.899/2000/13. számú ítéletével - melyet a Fővárosi Bíróság 3.Gf.75.237/2002/5. számú ítéletével helybenhagyott - megállapította a felmondás érvénytelenségét.

A ... az 1999. október 1-jén kötött bérleti szerződés semmisségének megállapítása iránt terjesztett elő kereseti kérelmet, a Budapesti II. és III. kerületi Bíróság 15.P.II.23.992/2002/24. számú ítéletével - melyet a Fővárosi Bíróság 42.Pf.631.219/2004/9. számú ítéletével helybenhagyott - a keresetet elutasította.

Az alperes a ... megbízása alapján eljáró ...-gal 2000. október 12-én a perbeli irodahelyiségre bérleti szerződést kötött.

A felperes 2000. november 9-én 2000. november 20-i fizetési határidővel 1.806.942 forint követelésről állított ki számlát az alperes felé, melyből bruttó 1.756.942 forint

2000. áprilisától szeptemberig számított hat havi bérleti díj, 30.000 forint a fenti időszakra járó vagyonvédelmi szolgáltatási díj összege, az alperes a számlát felszólítás ellenére sem egyenlítette ki.

A felperes 2001. szeptember 25-én fizetési meghagyás kibocsátása iránti kérelmet terjesztett elő a fenti számlatartozás és járulékai megfizetése iránt; az eljárás az alperes ellentmondása folytán perré alakult.

A felperes az eljárás során többször felelt, majd leszállított kereseti kérelmében kérte kötelezni az alperest 1.786.943 forint, valamint annak 2001. július 1. napjától a kifizetés napjáig járó, a mindenkorli jegybanki alapkamat kétszeres összegét kitevő késedelmi kamata megfizetésére. Arra hivatkozott, hogy az alperest az 1999. október 11-én megkötött bérleti szerződés alapján havonta 234.259 forint + 25 % ÁFA bérleti díj, 4.000 forint + 25 % ÁFA vagyonvédelmi szolgáltatási díjfizetési kötelezettség terhelte, melynek 2000. áprilisától szeptemberéig nem tett eleget. A ...-vel kötött bérleti szerződése alapján a Ptk. 426. § (1) bekezdésére is figyelemmel jogszerűen kötött albérleti szerződést, az alperes a tartozást a Ptk. 423. §-a szerint részére megfizetni tartozik, a szerződésben megjelölt késedelmi kamatra a Ptk. 298. § (1) bekezdése és 301. §-a alapján terjesztette elő az igényét.

A felperes a 2000. június 15-i felmondása kapcsán arra hivatkozott, hogy a bérleti szerződés 8. pontjában foglaltakba ütközően annak nem szerzett érvényt, továbbá az nem felelt meg az 1993. évi LXXVIII. tv. felmondásra vonatkozó rendelkezéseinek; nem a hónap utolsó napjára szolt és felmondási időt sem határozott meg. Emellett az alperes sem fogadta el a felmondást ráutaló magatartásával, a bérleményt nem hagyta el, és azt nem adta át, elszámolást, a bérleti jogviszony lezárását sem kezdeményezte, így a felmondással a szerződésük nem szűnt meg.

Másodlagosan - a felmondás érvényessége esetén - a felmondásig bérleti díjra, az ezt követő időszakra a bérleti díj összegével megegyező használati díjra támasztott igényt, hivatkozva arra, hogy a helyiség használatával az alperes nem hagyott fel.

Az alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy az 1999. október 4-én aláírt szerződés vagyonvédelmi szolgáltatási díjfizetési kötelezettséget nem tartalmazott. A szerződésben előírt három havi bérleti díjnak megfelelő kaució összegét - melyet a felperes a K 99-4. sorszámú számlájában szerepeltetett - hiánytalanul megfizette, ennek elmaradása a szerződés 2. pontja szerint a szerződés semmisségét vonta volna maga után. Álláspontja szerint a felperes 2000. június 15-i rendkívüli felmondása érvényes volt és a jogviszonyukat megszüntette. A felmondásig fennálló bérleti díjtartozása összegébe beszámítani kérte az általa kifizetett kaució összegét, melyre vonatkozóan a felperest - a jogviszony megszűnése okán - elszámolási kötelezettség terheli. Utalt arra, hogy a bérleti díjtartozásról kiállított számlát csak 2001. június hónapban kapta kézhez, továbbá a felmondástól követelt használati díj után a szerződés szerinti mértékű késedelmi kamat megfizetése nem terheli.

A felperes a kaució beszámítására vonatkozó alperesi védekezés alaptalanságára hivatkozott, arra, hogy érvényes felmondás és a jogviszony megszűnése hiányában a kaucióval kapcsolatos elszámolás nem terheli, annak tényleges megfizetése vitatása mellett utalt arra is, hogy a kaució a ... Rt. és az alperes között későbbiekben kötött szerződésben elszámolásra került.

Az elsőfokú bíróság 2007. április 19. napján kelt 18.G.40.644/2005/16. számú ítéletében kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 1.786.943 forintot, valamint annak 2001. július 1. napjától a kifizetésig járó, a mindenkorl jegybanki alapkamat kétszeresét kitevő késedelmi kamatát, 108.000 forint perköltséget, valamint az államnak külön felhívásra 107.200 forint illetéket.

Ítélete indokolásában az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a peres felek között 1999. október 11-én az 1993. évi LXXVIII. tv. (Ltv.) hatálya alá tartozó helyiségbérleti szerződés jött létre, melynek alapján a felperest a bérlemény használatba adása, az alperest a szerződés szerinti - bírói felhívás ellenére nem vitatott összegű - bérleti díj, valamint vagyonvédelmi szolgáltatási díj megfizetése terhelte. Az elsőfokú bíróság a felperes 2000. június 15-i felmondása érvénytelenségére vont következtetést az Ltv. 25. § (5) bekezdése és 33. § (4) bekezdése alapján. Tekintve, hogy az érvénytelen felmondás nem eredményezte az albérleti szerződés megszűnését, továbbá nem volt vitás a peresített időszakban a bérlemény zavartalan használata, az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az alperes a bérleti és vagyonvédelmi díjról kiállított számla kézhezvételét követően a felperesi követelést megfizetni tartozott, s mivel azzal késedelembe esett, a Ptk. 298. §-a és 301. §-a szerint az albérleti szerződés 3. pontjában rögzített mértékű késedelmi kamat megfizetésére is köteles.

Az elsőfokú bíróság az alperes kaucióval kapcsolatos védekezése alaptalanságára vont következtetést a Ptk. 270. § (1) bekezdése és 271. § (1) bekezdése alapján; kifejtette, hogy az óvadék összegéből történő kielégítés a bérbeadó számára lehetőség, amennyiben ezzel nem él, akkor a szerződés megszűnésekor kell csak annak összegével elszámolnia; mivel a felek közötti albérleti jogviszony nem szűnt meg, az óvadék összegére a felperesnek nem állt be az elszámolási kötelezettsége. Utalt arra is, hogy az óvadék az állagromlás és a felmondási időre vonatkozó bérleti díj követelés biztosítására szolgált a felek szerződéses akaratára, így az egyéb időszakra fennálló bérleti díjtartozás kielégítésére azt a felperes nem fordíthatta.

Az ítélet ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, melyben annak részbeni megváltoztatását, marasztalása 893.470 forint tőkeösszegre és annak 2001. július 1. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamatára történő leszállítását, ezt meghaladóan a kereset elutasítását, a felperes perköltség viselésére kötelezését kérte. A fellebbezésében arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság tévesen vont következtetést a felperesi felmondás érvénytelenségére, a bérleti jogviszony változatlan fennállására. Az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta, hogy a felperes rendelkezési joga a bérlemény felett 2000. októberében véglegesen megszűnt, birtokon kívülre került, bérbeadói jogokkal nem rendelkezik, így a bérleti szerződés fennállása fogalmilag kizárt. A felperes 2000. októberi bérbeadói pozícióvesztése önmagában a bérleti jogviszony megszűnését

eredményezte volna, azonban ezt megelőzően a felperes 2000. június 15-én rendkívüli felmondással a szerződést megszüntette, a felmondást az alperes tudomásul vette. Utalt arra, a felmondás érvénytelenségére vonatkozó felperesi előadás a Ptk. 4. § (4) bekezdésében foglaltakba ütközik; a felperesnél előnyként jelentkezne a jogviszony változatlan fennállása, tekintve, hogy a kaucióval történő elszámolástól mentesülne, továbbá nem használati díj, hanem bérleti díj után számíthatna fel a jegybanki alapkamat kétszeres mértékének megfelelő mértékű késedelmi kamatot. Álláspontja szerint a felperes érvényes felmondása a jogviszonyt megszüntette, a felmondásig járó bérleti díjtartozásba a kaució összege beszámítandó, a felmondást követő időszakra pedig a felperes használati díjat és az után a Ptk. 301. §-a szerinti törvényes mértékű késedelmi kamatot igényelhet.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását kérte.

A fellebbezési kérelem tartalmára figyelemmel a Fővárosi Ítélőtábla a Pp. 228. § (3) bekezdése alapján nem érintette az elsőfokú bíróság ítéletének marasztaló rendelkezését az alperes által elismert 893.470 forint tőke és annak kamata tekintetében.

A fellebbezés nem megalapozott.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a fellebbezéssel érintett körben a tényállást teljeskörűen feltárta, és abból helytálló jogi következtetésre jutott.

Az alperes a fellebbezésében a védekezése alaptalanságára levont jogi következtetés helyességét vitatta; arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság a 2000. június 15-i felmondás érvénytelenségét, jogviszonyuk fennállását, a kaucióval kapcsolatos elszámolási kötelezettség hiányát tévesen állapította meg.

Tekintve, hogy a felperes elsődlegesen albérleti díj megfizetésére támasztott igényt, az alperes pedig a jogviszony felmondás okáni megszűnésére alapította a védekezését, az elsőfokú bíróság helytállóan járt el, amikor a 2000. június 15-én kelt felperesi felmondás érvényességét vizsgálta, ekörbeni okfejtését a fellebbezésben foglaltakra figyelemmel a Fővárosi Ítélőtábla az alábbiak szerint pontosítja.

Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a felperes, mint albérletbe adó bérlő és az alperes, mint albérlet között az 1993. évi LXXVIII. tv. (Ltv.) 36. § (1) bekezdésén keresztül alkalmazandó 33. § (1) bekezdése szerinti határozatlan idejű szerződés jött létre a perbeli irodahelyiség albérletbe adására.

Az elsőfokú bíróság által helyesen felhívott Ltv. 33. § (4) bekezdése szerint a bérlő az albérleti szerződést - függetlenül attól, hogy az albérlet határozott vagy határozatlan időre szólt - a következő hónap utolsó napjára felmondhatja. Egyéb törvényi rendelkezés hiányában a felmondás alakszerűtlen jognyilatkozat, azaz

annak írásba foglalása nem szükséges, és a bérbeadó az albérleti szerződést akkor is felmondhatja, ha az albérlő a felmondásra okot adó magatartást nem tanúsított. Az, hogy a felmondás mikorra szólhat, kogens jogszabályi rendelkezés, attól a felek egyező akarattal sem térhetnek el, ebből következően a felmondás kézhezvételétől számított következő hónap utolsó napjára lehet csak érvényesen felmondani.

A szerződés 8. pontjában a szerződő felek a fenti jogi szabályozástól a Ptk. 200. § (1) bekezdése alapján annyiban eltérhettek, hogy a bérlő számára felmondási okként rögzítették az albérlő személyére, tevékenységére vonatkozóan előírtak teljesülésének a hiányát, azaz a felmondást az albérlő erre okot adó magatartásához köthették és írásbeliséget írtak elő, a szerződés szövegezésénél használt „rendkívüli” megjelölés azonban nem jelentheti a jogviszony felmondás közlésével egyidejű megszüntetését.

A 2000. június 15-i írásba foglalt felperesi jognyilatkozat a felmondási ok közlésén túl nem tartalmazta, hogy a felmondás mikorra szólt, a jogviszony azonnali megszüntetésére irányult, melyre a Lakástörvény nem ad lehetőséget. Ebből következően a felperes felmondása a célzott joghatás kiváltására nem volt alkalmas, érvényes felmondás hiányában pedig az albérleti jogviszony nem szűnt meg.

Mindezekre figyelemmel érdemben helyesen vont következtetést az elsőfokú bíróság a felmondás érvénytelenségére.

A fent kifejtettek szerint helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a keresetben megjelölt 2000. áprilisától szeptemberig tartó időszakban az albérleti jogviszony fennállt, így az alperes nem használati, hanem a szerződés 2. pontjában előírt albérleti díjat tartozott megfizetni, az ugyancsak helyesen megállapított késedelembe esése okán a szerződés 3. pontjában rögzített mértékű késedelmi kamattal terhelten.

Alaptalan az alperes fellebbezési okfejtése a kaucióra vonatkozóan is.

Helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a szerződés 2. pontjában az alperes három havi bérleti díj összegével egyező, a szerződéskötéskor hatályos Ptk. 270. § (1), (2) bekezdése szerinti óvadék megfizetését vállalta, mely az esetleges állagromlás helyreállításának, a felmondási időre járó bérleti díjnak a biztosítására szolgált. A Ptk. 271. § (2) bekezdésében foglaltakkal összhangban - mely szerint az óvadék az alapul szolgáló szerződés megszűnésekor visszajár - ugyanezen szerződési pontban a peres felek akként rendelkeztek, hogy a bérleti szerződés felmondása esetén számolnak el egymással.

A felperes kereseti kérelmében előadottakra figyelemmel a per tárgya a 2000. áprilisától szeptemberéig tartó időszakra vonatkozó albérleti díjvita, az alperes az ezen időszakra eső 2000. június 15-i rendkívüli felperesi felmondás érvényességére hivatkozva állította jogviszonyuk megszűnését, erre alapítottan támasztott igényt az óvadékra, kérve annak beszámítását az általa elismert díjtartozásba.

Az elsőfokú bíróság a fent kifejtettek szerint helyesen vont következtetést a 2000. június 15-i felmondás érvénytelenségére, így nem tévedett annak megállapításakor sem, hogy az alperes óvadék visszakövetelésére vonatkozó joga a Ptk. 271. § (2) bekezdése alapján a peresített időszakban még nem nyílt meg, az óvadék összegének beszámítását az általa elismert díjtarozásba jelen perben alappal nem kérheti.

A felperes a perben a jogviszony megszűnésén túl vitatta egyfelől az óvadék kifizetésének tényleges megtörténtét is, másfelől a ... Rt. és az alperes közötti szerződéskötés soráni „beszámítására” hivatkozott, ezek vizsgálata azonban jelen perben az óvadék visszakövetelésére vonatkozó jog megnyílt hiányában nem volt szükséges.

Tekintettel arra, hogy az alperes fellebbezése eltérő tényállás megállapítására, illetőleg érdemben eltérő jogi következtetés levonására nem adott alapot, a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét - annak nem fellebbezett részét nem érintve - a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta, egyidejűleg a felperest le nem rótt kereseti illeték megfizetésére kötelezte az alábbiakra figyelemmel.

Az első fokú eljárás irataiból kitűnően a felperes a 2005. november 17-i tárgyaláson kereseti kérelmét - az alperessel közölten - 13.206.250 forintra felemelte, majd a követelését 1.786.943 forintra leszállította. A különbözet tekintetében pervesztesként a perindításkor hatályos 1990. évi XCIII. tv. 42. § (1) bekezdés a) pontja szerinti 750.000 forint illetékfizetési kötelezettség alapulvételével, a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése szerint a le nem rótt kereseti illetéket - melynek előzetes megfizetése alól illetékfeljegyzési joga folytán mentesült - megfizetni tartozik, erről a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253. § (3) bekezdésének utolsó fordulata alapján rendelkezett.

Az alperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 239. §-a alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezte a felperes jogorvoslati perköltsége megfizetésére, mely a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdésében foglaltak figyelembevételével megállapított, általános forgalmi adót is tartalmazó jogi képviseleti munkadíjból áll.

Észlelte a Fővárosi Ítéltábla, hogy az alperes a fellebbezésére az 1990. évi XCIII. tv. 46. § (1) bekezdésében előírt illetékfizetési kötelezettségén felül 53.650 forint többlet illetéket rótt le (fellebbezett érték 893.470 forint, lerótt illeték 107.300 forint), ezért annak visszatérítését jogosult kérni a fenti törvény 80. § (1) bekezdés f) pontja alapján.

Budapest, 2007. november 20.

. Bánki Horváth Mária s. k.,

a tanács elnöke

Levek Istvánné dr. s. k.,
előadó bíró

Dr. Rédei Anna s. k.,
bíró