

Fővárosi Ítéletábra
22.Gf...../2015/11.

A Fővárosi Ítéletábra

a dr. Krepsz Edina ügyvéd (fél címe 1) által képviselt
(felperes neve) (felperes címe) felperesnek

a dr. Szabó Levente Antal ügyvéd (fél címe 2) által képviselt
(I. r. alperes neve) (I.rendű alperes címe) I. rendű,
II.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) II. rendű, és
III.rendű alperes neve. (III. r. alperes neve) III. rendű alperesek

bérleti díj megfizetése iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2014. december 22. napján hozott 7.G...../2013/23. sorszámú ítélete ellen a felperes által 24. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés, valamint az I., II., III. rendű alperesek által Pf.3. sorszám alatt előterjesztett csatlakozó fellebbezés folytán meghozta a következő

Í T É L E T E T :

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti.

Fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatja és a felperes keresetét 1.053.224,- (egymillió-ötvenháromezer-kettőszáz-huszonnégy) Ft és járulékai erejéig valamennyi alperessel szemben, 5.665,- (ötezer-hatszázhatvanöt) Ft és járulékai erejéig a II. és III. rendű alperesekkel szemben elutasítja.

A felperes által az I., II. és III. rendű alperesek részére fizetendő elsőfokú perköltség összegét 1.545.585,- (egymillió-ötszáznegyvenötezer-ötszáznyolcvanöt) Ft-ra felemeli.

Kötelezi a felperest, hogy a Budapest Környéki Törvényszék költségvetési elszámolási számlájára a törvényszék gazdasági hivatala felhívásában megjelölt módon fizessen meg 397.611,- (háromszázkilencvenhétezer-hatszázötvenegy) Ft fordítási díj költséget.

Egyebekben az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az egyetemlegesen jogosult I., II. és III. rendű alpereseknek 826.690,- (nyolcszázhuszonhatezer-hatszázkilencven) Ft másodfokú perköltséget, és térítsen meg az államnak külön felhívásra 1.500.000,- (egymillió-ötszázezer) Ft kereseti és 2.500.000,- (kettőmillió-ötszázezer) Ft fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I N D O K O L Á S :

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg a felperesnek 5.665,- Ft kamatot, és annak 2013. február 9. napjától a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat 8% ponttal növelt mértékű kamatát. Kötelezte továbbá az alpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg a felperesnek 1.053.224,- Ft bérleti díjat, és annak 2012. december 1. napjától a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat 8% ponttal növelt mértékű késedelmi kamatát. Megállapította, hogy a tartozás megfizetésére az I. és II. rendű alperesek egyetemlegesen kötelesek, míg a III. rendű alperessel szemben végrehajtás csak akkor és annyiban indítható, amennyiben az I. és II. rendű alperesekkel szembeni végrehajtási eljárás eredményre nem vezet. Ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alpereseknek egyetemlegesen 1.270.000,- Ft perköltséget.

Indokolásában tényként állapította meg, hogy a **(település neve1)**,/4 helyrajzi szám alatti székhelyű, **(társaság neve1)** 2012. október 31. napján átalakulás folytán megszűnt. Jogutódja a I.rendű alperes címe szám alatti székhelyű I. rendű alperes, melynek fióktelepét a jogelőd társaság székhelyén jegyezték be, valamint a szintén I.rendű alperes címe szám alatti székhelyű II. rendű alperes, amelynek fióktelepe ugyancsak a jogelőd cég székhelyén került bejegyzésre. A III. rendű alperes a jogelőd beltágja volt 2011. november 15. napjától 2012. október 31. napjáig.

Az I. és II. rendű alperesek jogelődje 2007. június 29. napján bérleti szerződést kötött a **(társaság neve2)**- val a **(település neve1)**,/81 helyrajzi szám alatti 1.179 m² alapterületű épületre. Az elsőfokú bíróság rögzítette ítéletében ezen szerződés 3., 6. pontjait, és megállapította, hogy a felperes, valamint a perben nem álló **(társaság neve3)** 2011. március 16. napján bérleti szerződést kötött a felperes tulajdonát képező ingatlanon lévő 1.179 m²-ből leválasztott 573 m²-es épületrészre. A felperes 2011. július 11. napján az I., II. rendű alperesek jogelődjével ugyanezen 1.179 m² épületrészből leválasztott 307 m²-es épületrész bérletére is bérleti szerződést kötött. A 2011. március 16. és július 11. napján megkötött bérleti szerződésekben rögzített tárgy megegyezik a felperes jogelődje és az I. és II. rendű alperesek jogelődje által 2007. június 29. napján kötött bérleti szerződés tárgyával. A felperes és az I., II. rendű alperesek jogelődje 2011. március 16. napján 1.000 m² parkolóra kötött bérleti szerződést a **(település neve1)**,/81 helyrajzi szám alatti ingatlanból, melyet az alperesi jogelőd az ingatlan előző tulajdonosától, a **(társaság neve2)**-től bérelte korábban. A felperes, valamint az alperesi jogelőd 2011. március 10. napján a **(település neve2)**, ... u. ... szám alatti épület bérletére is bérleti szerződést kötöttek, amit az I. és II. rendű alperesek jogelődje 2012. június 26. napján írásban 6 hónap felmondási idővel felmondott, mellyel a jogviszony 2012. december 31. napján megszűnt.

Az alperesi jogelőd elmulasztotta megfizetni a 2012. október, november és december hónapra esedékes bérleti díjakat, összesen 1.053.224,- Ft összegben, míg a 2011. március 16-án kötött bérleti szerződés alapján járó 317.500,- Ft bérleti díjat késedelmesen, 2013. február 8. napján fizették meg az I. és II. rendű alperesek a felperesnek.

Az elsőfokú bíróság rögzítette ítéletében a felperes végleges kereseti kérelmét, továbbá az alperesek ellenkérelmeit, megállapítva, hogy a felperes keresete részben megalapozott, azonban a felperes által a **(település neve1)**, ..., .../81 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan részét képező „Kleine Halle” elnevezésű épület vonatkozásában előterjesztett 32.841.029,- Ft összegű bérleti díj erejéig azt elutasította.

Figyelemmel volt az 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 422. §-ára, és rögzítette, hogy abban kellett elsődlegesen állást foglalnia ezen kereseti kérelem vonatkozásában, hogy a bérleti jogviszony a felperes, valamint az I. és II. rendű alperesi jogelőd között a vitára okot adó időszakban fennállt-e. Arra az álláspontra helyezkedett, elfogadva az alperesi érvelést, hogy a felperes tulajdonszerzésének

időpontjában, azaz 2011. március 16. napján a bérleti jogviszony az alperesi jogelőd és a felperes között nem állt fenn, így bérleti díj fizetésével az alperesek nem tartoznak. Ezt támasztja alá, hogy a felperes az ingatlan adásvételi szerződés létrejöttéért megjelölt napon ezen ingatlan meghatározott területe vonatkozásában bérleti szerződést kötött a **(társaság neve3)**-vel, majd 2011. július 11. napján az ingatlan további területeit is bérbe adta a **(társaság neve4)** részére. Az elsőfokú bíróság ezen bérleti szerződéseket érvényesnek tekintette, mert a felperes sem azok létrejöttét, sem pedig érvényességét nem vitatta, nem tett e körben bizonyítási indítványt sem. Állította a felperes e vonatkozásban, hogy a szerződések nem bérleti jogviszony létesítése, hanem telephely szolgáltatási céllal kötöttek, tényleges birtokba adásra nem került sor, így nem volt akadálya annak, hogy az alperesi jogelőd ezen szerződésektől függetlenül a „Kleine Halle” épületét továbbra is használja, bérelje. Az elsőfokú bíróság a felperes ezen érvelését a 8/A/6. alatt csatolt igazolás, és az annak alapjául szolgáló telephelyi bejelentésben foglaltakra figyelemmel nem találta megalapozottnak. Ezen bejelentésben a **(társaság neve3)** Kft. akként nyilatkozott, hogy a „Kleine Halle” épület meghatározott részének használatára bérlőként jogosult, és megjelölte üzemeltetésének idejét, munkavállalói létszámát, az általa kifejezni kívánt tevékenységet. A kft. az ingatlant székhelyként is bejelentette, és telephelyet nem létesített. Ekként a kft.-vel kötött szerződés ténylegesen is a „Kleine Halle” alperesi jogelőd által korábban bérelt egyes területeinek bérbe és birtokba adását célozta. Amennyiben a kft. mellett az alperesi jogelőd is bérelte volna még 2011. március 16. napján az épületet, a bérleti jogviszony korábbi gyakorlatának megfelelően a szerződés módosítása lett volna indokolt, akár a bérlemény területének csökkenése, akár a bérleti díj módosítása okán. Ilyen szerződés azonban nem kötött, amely szintén arra utal, hogy a bérleti jogviszony a felperes és az alperesi jogelőd között nem állt fenn. Az elsőfokú bíróság a jogviszony fenn nem állásának igazolásaként értékelte azt is, hogy a felperes a bérleti díjról szóló PN 45/2011. és PN 46/2011. sorszámú számlákat csak 2012. július 2. napján, az épület tulajdonjogának megszerzését követő több mint egy év elteltével állította ki és küldte meg az alperesi jogelőd részére annak ellenére, hogy a bérletről kötött 2007. június 29-i szerződés 6. pontja szerint a bérleti díj számlázása havi rendszerességgel történik, és az eltelt időszak alatt egy alkalommal sem hívta fel a felperes az alpereseket díjfizetésre. Az elsőfokú bíróság értékelte azon tényt is, hogy a felperes az egyes ingatlanok, így a parkoló és a ...-ház tulajdonjogának megszerzését követően bérleti szerződést kötött azok bérbeadásáról, míg ilyen szerződés a „Kleine Halle” vonatkozásában felperes és alperesi jogelőd között nem jött létre, valamint arra is, hogy az F/20. alatt csatolt ingatlan adásvételi szerződés nem tartalmaz olyan rendelkezést, mely arra utalna, hogy a „Kleine Halle” valamely részét bárki bérelné.

Az elsőfokú bíróság megalapozottnak találta a felperesi keresetet a parkoló vonatkozásában 5.665,- Ft késedelmi kamat és járulékaik erejéig, megállapítva, hogy az I. rendű alperes által is elismerten, a kamatösszeg alapjául szolgáló 2012. december 20. napján esedékes 317.500,- Ft tőkét megkésve, 2013. február 8. napján fizette meg a felperesnek, mely folytán a Ptk. 301/A. § (2) bekezdés szerinti kamatfizetésére köteles. Annak összegét a felperes 5.665,- Ft-ban határozta meg, az I. rendű alperes ezt nem vitatta, és megfizetni vállalta. Ekként marasztalta őt az elsőfokú bíróság, és az után 2013. február 9. napjától a kifizetés napjáig a Ptk. 301/A. § (2) bekezdés szerinti kamat fizetésére is. Az elsőfokú bíróság a szétválási szerződés 2. számú melléklet 1.1.c) alpontja alapján a Gt. 85. § (1) bekezdésére figyelemmel kötelezte az alpereseket ezen bérleti díj megfizetésére azzal, hogy a Gt. 85. § (4) bekezdése értelmében a II. rendű alperes az I. rendű alperessel egyetemlegesen felel. Amennyiben nem tesznek eleget a kötelezettségüknek, akkor a III. rendű alperes, mint a jogelőd bt. korábbi beltagja, és az átalakulást követően a II. rendű alperes korlátolt felelősségű tagja tartozik azért helytállni a Gt. 70. § (3)-(4) bekezdései alapján.

Az elsőfokú bíróság megalapozottnak találta a felperes keresetét a ...-ház vonatkozásában 1.053.224,- Ft és kamatai megfizetése iránt is, megállapítva, hogy az alperesek jogelődjé és a felperes által 2011. március 10. napján ezen ingatlanra kötött bérleti szerződés 2012. december 31.

napján szűnt meg, így a II. rendű alperes 2012. október, november és december hónapokra eső bérleti díjat összesen 1.053.224,- Ft összegben a szerződés 6. pontja alapján a felperesnek a Ptk. 301/A. § (2) bekezdés szerinti járulékaival megfizetni köteles. Nem fogadta el az elsőfokú bíróság e körben a II. rendű alperes azon védekezését, miszerint a 2012. március 12. napján kelt, a jogelőd cég által felperesnek címzett felmondó levél folytán a jogviszony már 2012. szeptember 30. napján megszűnt, így bérleti díj megfizetésére nem köteles. A felmondólevél tárgya nem ezen ingatlan, hanem az alperesi jogelőd által bérelt másik ingatlan megjelölését tartalmazza, ekként nem eredményezhette a ...-házat érintő bérleti jogviszony megszűnését, mely az alperesi jogelőd 2012. június 26. napján kelt felmondó levele folytán az abban foglaltak szerint 2012. december 31. napján következett be. Az I. rendű alperest ezen időpontig terheli a bérleti díj fizetési kötelezettség. Figyelemmel volt az elsőfokú bíróság e körben is a Gt. 85. § (1) bekezdésére, és a szétválási szerződés 1. számú melléklet 1.2. pontjára azzal, hogy a Gt. 85. § (4) bekezdése értelmében az I. és II. rendű alperes egyetemlegesen felel a díj megfizetéséért. Amennyiben pedig nem tesznek eleget ezen kötelezettségüknek, akkor a III. rendű alperes, mint a jogelőd cég korábbi beltagja, és az átalakulást követően a II. rendű alperes korlátozott felelősségű tagja tartozik helytállni a követelésért a Gt. 70. § (3)-(4) bekezdései alapján.

Az elsőfokú bíróság rendelkezett a perköltség viseléséről is.

Az ítélettel szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést elsődlegesen annak megváltoztatása, és az I. és II. rendű alperesek egyetemleges kötelezése iránt 32.841.029,- Ft, továbbá annak 2012. július 11. napjától a kifizetés napjáig járó, a Ptk. 301/A. § (2) bekezdése szerinti kamatai megfizetésére azzal, hogy a III. rendű alperes egyetemlegesen köteles annak megfizetésére az I. és II. rendű alperesekkel. Másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság újabb határozat hozatalára utasítását kérte a Pp. 3. § (3) bekezdésében foglalt eljárási szabály megsértése okán.

Elsődleges fellebbezési kérelme körében előadta, hogy az elsőfokú bíróság olyan, a felperes által előkészítő irataiban megjelölt körülményeket nem vett figyelembe, melyek azt támasztják alá, hogy a bérleti jogviszony 2011. március 16. napján is fennállt. Állította, hogy az alperesek által csatolt bizonyítékokat helytelenül értékelte, és azokból helytelen következtetést vont le, hivatkozva itt a 8/A/4. és 8/A/7. alatt csatolt bérleti szerződésekre. Utalt még az 1993. évi LXXVIII. törvény (Lakástv.) 36. § (1) bekezdésére, 23. § (1) bekezdésére. Előadta, hogy a fennálló bérleti jogviszonyt nem szünteti meg önmagában az, ha a bérbeadó utóbb másik bérleti szerződést köt. Ekként a perben az alperesek által csatolt bérleti szerződésmásolatok nem alkalmasak a bérleti szerződés megszűnésének bizonyítására, mert a birtoklás tényét nem tudták alátámasztani. Hangsúlyozta, hogy a 2014. október 22. napján kelt beadványában kifejtettek szerint a számla kiállítását az alperesi jogelőd mulasztotta el, és a mulasztás felismerését követően az új könyvelő az iratanyag áttanulmányozása következtében késlekedett a számlák kiállításával. Ekként megfelelően bizonyította saját bizonyítási kötelezettsége körében, hogy a bérleti szerződés létrejött, és az alperes nem fizette a bérleti díjat. Ezzel szemben azon alperesi állítás, hogy a jogviszony februárban megszűnt, bizonyítatlan maradt.

Másodlagos fellebbezési kérelmét azzal indokolta, hogy az alperesek által 8/A/4. és 8/A/7. számon csatolt bérleti szerződésekre reagálva a 2014. október 22. napján kelt nyilatkozatában kifejezetten vitatta azt, hogy a 2011. március 16-i, és 2011. július 11. dátumú bérleti szerződések létrejöttek, többek között arra hivatkozva, hogy létezésük nem ismert a felperes előtt, azok bizonyító ereje pedig a Pp. 191. § (1) bekezdése alapján megkérdőjelezhető, mert másolati példányban kerültek benyújtásra. Állította, hogy ezen szerződések érvényes létrejöttük esetén sem szüntethették meg a bérleti jogviszonyt, de szükség lett volna eredeti okiratok bemutatására, felperesi vitatásra figyelemmel. Az alperesek azonban azokat nem csatolták. Ezen új bizonyítandó tény felmerülésével az elsőfokú bíróságnak a Pp. 3.§ (3) bekezdése alapján bizonyítási felhívást kellett volna

kibocsátania. Utalt e körben a PK.206. számú véleményre, és előadta, hogy az eljárás során a kereseti kérelem megváltoztatásának lehetőségére vonatkozó figyelmeztetés elmaradt, és ezen mulasztás a per helyes elbírálását akadályozta, mert a tárgyalásokat és az alperesi nyilatkozatokat követően a felperes kereseti kérelmének módosítása, a per elbírálását is módosíthatta volna. A Pp. 3. § (3) bekezdésében foglalt kötelezettség elmulasztásával fennálló eljárási szabálysértésre tekintettel kérte ezért az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését.

Az alperesek csatlakozó fellebbezésükben elsődlegesen kérték az elsőfokú ítélet megváltoztatását akként, hogy a másodfokú bíróság a felperesi keresetet 1.053.224,- Ft bérleti díj, és kamatai erejéig is utasítsa el. Másodlagosan kérték, hogy ezen összegből 699.336,- Ft bérleti díj, és annak 2002. december 21-től számított kamatai megfizetésére kizárólag a II. rendű alperest kötelezze. E körben kérték az egyetemleges és mögöttes felelősség megállapításának mellőzését, és a kamatfizetési kötelezettség kezdő időpontjának megváltoztatását. Az elsődleges fellebbezési kérelem mellett kérték az elsőfokú ítélet akként történő megváltoztatását is, hogy 5.665,- Ft parkoló bérleti díj, és annak kamatai megfizetésére kizárólag az I. rendű alperes köteles, az egyetemleges és mögöttes felelősség megállapításának mellőzésével. Kérték továbbá az elsődleges és másodlagos fellebbezési kérelem mellett a felperest az elsőfokú eljárásban terhelő munkadíj összegének felemelését 1.226.353,- Ft + áfa összegre.

A **(település neve2)**, ... u. ... szám alatti ...-házra vonatkozó bérleti szerződés megszűnése körében kifejtették, hogy az elsőfokú bíróság tévesen hivatkozott arra, hogy az alperesi jogelőd 2012. március 12-i felmondása nem szüntette meg a bérleti jogviszonyt, mert az egy másik ingatlan megjelölését tartalmazza. Állították, hogy erre az ingatlanra csak azért utalt a felmondás, mert az mind a bérbeadó, mind pedig a bérlő székhelye volt. A felmondás szövegezése azért is egyértelmű állításuk szerint, mert a felek 2011. március 10. napján csak a ...-házra kötöttek olyan bérleti szerződést, mely hat hónapos felmondási idővel felmondható. A felperes ugyan jogi képviselője útján vitatta a felmondás jogszerűségét, de az mindenben megfelelt a Lakástv. 28. § (1) bekezdés szerinti jogszabályi előírásoknak, ezért kiváltotta a célzott joghatást. Így a 2012. március 12-i felmondás szerint a hat hónapos felmondási idő betartásával a bérleti jogviszony 2012. szeptember 30. napján megszűnt a Lakástv. 28. § (2) bekezdése alapján.

A ...-házra vonatkozó bérleti szerződés vonatkozásában az egyetemleges és mögöttes felelősség részleges hiányára vonatkozó állításuk indokolásaként kifejtették, hogy a szétválási szerződés 2. számú mellékletének 1.2. pontja szerint a ...-ház bérleti szerződéséből eredő jogok, jogosítványok és kötelezettségek tekintetében a II. rendű alperes volt a **(társaság neve1)** jogutódja. Ez a szerződés nincs külön nevesítve a szétválási szerződésben. Ezt az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, azt azonban figyelmen kívül hagyta, hogy a bérleti díj követelés nagyobb része, 699.336,- Ft a szétválás 2012. október 31-i időpontja után vált esedékessé. A 79/2011. és a 80/2011. számú számla 2012. december 20. napján volt esedékes, így kizárólag 353.888,- Ft erejéig állapítható meg az I. és II. rendű alperes egyetemleges, valamint a III. rendű alperes mögöttes felelőssége, mert a 2012. október havi bérleti díj a szétválás előtt keletkezett. Abból, hogy a bérleti szerződés megkötésére a szétválási szerződést megelőzően került sor, nem következik az, hogy a szétválás után esedékessé vált díjfizetési kötelezettség a jogutódokat egyetemlegesen terhelné. Utaltak e körben a Fővárosi Ítéltábla más ügyben hozott, 5.Pf.21.924/2011/4. számú határozatára hasonló tényállás mellett. Hangsúlyozták, hogy a szétválást követően létrejött jogalanyok önállóak, önálló felelősséggel. Mögöttes felelősségük csak a jogelődtől az egyik jogutód által átvett konkrét, a szétválás előtt keletkezett és esedékessé vált kötelezettség teljesítéséért áll fenn.

Utaltak még arra, hogy az egyetemleges és mögöttes felelősség kapcsán az ítélet indokolása nem felel meg a Pp. 221. § (1) bekezdésének, nem ad arra magyarázatot, hogy a szétválás után keletkezett díjtartozásért miért lenne ez megállapítható. Nem tett különbséget a szétválás előtt és azt követően keletkezett kötelezettségek között sem az elsőfokú bíróság, és ennek indokát sem adja.

A ...háza vonatkozó bérleti díj utáni kamat körében előadták, hogy a teljes 1.053.224,- Ft összeg után 2012. december 1. napjától állapított meg az elsőfokú bíróság kamatfizetési kötelezettséget. Állították, hogy az elsőfokú ítéletet ezen kamatfizetési kötelezettség tekintetében is meg kell változtatni úgy, hogy a II. rendű alperest 699.336,- Ft után, 2012. december 21-től terheli ezen kötelezettség.

Az egyetemleges és mögöttes felelősség hiánya körében a parkoló bérleti szerződés kapcsán kifejtették, hogy ezen bérleti díjfizetési kötelezettség csak az I. rendű alperest terheli, mely a szétválasztási szerződés szerint e vonatkozásban jogutód. A bérleti díj a szétválást követően 2012. december 20. napján vált esedékessé. Hivatkoztak e körben a Gt. 85. § (1) és (5) bekezdéseire, valamint 70. § (4) bekezdésében foglaltakra.

Az ügyvédi munkadíj körében előadták, hogy az elsőfokú bíróság a pernyertesség/pervesztesség arányához igazodóan kötelezte a felperest perköltség fizetésére a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdése alapján. Az alperesek 97%-ban lettek pernyertesek, az ügyvédi munkadíj összege ezért 1.189.563,- Ft + áfa lenne. Az elsőfokú bíróság azonban csak 1.000.000,- Ft + áfa összegben határozta meg, a csökkentésnek indokát nem adta. Kifejtették, hogy nem volt figyelemmel az elsőfokú bíróság a perköltség megállapításánál arra sem, hogy a 2014. szeptember 23-án tartott tárgyalás elhalasztására a felperes költségére került sor. Kérték mindezt az ügyvédi munkadíj összegének felemelését az vonatkozó jogszabály szerint számított összegre akként, hogy a másodfokú bíróság hagyja figyelmen kívül azt, hogy a felperes 3%-ban pernyertes lett, és így az alpereseket megillető ügyvédi munkadíjat 1.226.353,- Ft + áfa összegben állapítsa meg.

Fellebbezés, illetőleg csatlakozó fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett az elsőfokú bíróság ítéletének az I. rendű alperest 5.665,- Ft-ban, és annak 2013. február 9. napjától a kifizetés napjáig járó kamataiban marasztaló rendelkezése. Ezt a másodfokú bíróság a Pp. 228. § (4) bekezdésére figyelemmel nem érintette. E vonatkozásban csupán megjegyzi azt, hogy az 5.665,- Ft összeg az I. rendű alperesi teljesítés Ptk. 293. §-a szerinti elszámolásának eredménye, ezért az jellegét tekintve nem kamat, hanem tőketartozás.

A felperesi fellebbezés nem alapos, az I., II., és III. rendű alperesek csatlakozó fellebbezése alapos.

A felperes keresetében három bérleti szerződésből eredő igényt érvényesített az alperesekkel szemben. A felperes a 2011. március 16-án kelt adásvételi szerződés alapján szerezte meg a **(társaság neve2)**tól a **(település neve1)**, .../81 szám alatt felvett ingatlan tulajdonjogát. Az ingatlanon található úgynevezett „Kleine Halle” épületre vonatkozóan a felperes perbeli tényállítása az volt, hogy azt az ingatlan eladója bérbe adta az I. és II. rendű alperesek jogelődjének, és a bérleti szerződés az adásvétel időpontjában is fennállt. Tekintettel arra, hogy ez utóbbi körülményt az alperesek vitatták, a Pp. 164. § (1) bekezdése értelmében a bizonyítás erre vonatkozóan a perben a felperest terhelte. Az őt terhelő bizonyítás teljesítéséhez pedig önmagában a jogelődje által kötött bérleti szerződés becsatolása, és a bérleti jogviszony jogszabály szerinti megszűnése lehetséges módozataira való hivatkozás nem elégséges. Az elsőfokú bíróság is rámutatott arra, hogy maga az adásvételi szerződés nem tartalmaz utalást fennálló bérleti jogviszonyra az ingatlan tekintetében. Az alperes a periratokhoz csak egyszerű fénymásolatban tudta csatolni a felperes által később az ingatlan meghatározott részeire másokkal kötött szerződéseket, és ezt a felperes a perben kifogásolta is. A Pp. 191. § (1) bekezdése ilyen esetre akként rendelkezik, hogy az eredeti okirat helyett annak hiteles, vagy egyszerű másolatban való bemutatása is elegendő, ha ezt az ellenfél nem kifogásolja, és az eredeti okirat bemutatását a bíróság sem tartja szükségesnek. Ezzel kapcsolatban a másodfokú bíróság utal arra, hogy az I., II., és III. rendű alperesek e szerződések tekintetében nem voltak ügyletkötő felek, így nem szükségszerűen rendelkezhetek e szerződések eredeti példányaival. Ugyanakkor az elsőfokú bíróság ítélete nem csupán ezeken a másolatban rendelkezésre álló iratokon

alapult, hanem figyelembe vette azokat a bizonyítékokat is, melyek szerint a szerződésekben szereplő bérliként megjelölt cégek a kérdéses ingatlant, mint bérleményt székhelyként, illetőleg telephelyként igazoltan bejelentették a hatósághoz, illetve a cégbírósághoz. Ezzel kapcsolatban az elsőfokú bíróság a szabad bizonyítás elvének megfelelően rendelkezésre bocsátott bizonyítékokat a Pp. 206. § (1) bekezdésében írtak szerint mérlegelte, és ennek kellő indokát is adta ítéletében. E tekintetben olyan hiba, vagy hiányosság nem volt részéről megállapítható, ami alapot adna ítéletének felülmérlegelésére e körben.

A felperesi fellebbezés teljesítésére ezért nem látott lehetőséget a másodfokú bíróság. Mivel a felperes e körben egyéb bizonyítási indítványt még fellebbezésében sem terjesztett elő, a Pp. általa hivatkozott 191. § (1) bekezdésével kapcsolatban pedig a bizonyítás esetleges szükségessége az alperesek terhére merülhetett volna fel, a másodfokú bíróság nem tartotta indokoltnak a Pp. 252. § (2) bekezdésének alkalmazásával az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság újabb eljárásra utasítását.

Az 5.665,- Ft összegű követelés vonatkozásában, amely a **(település neve1)-i** ingatlanon lévő parkoló bérletével kapcsolatos, az I. rendű alperes a szétválási szerződés rendelkezése alapján a perben maga sem vitatta helytállási kötelezettségét. Az elsőfokú eljárásban csak a kamatszámítás részletes előterjesztését igényelte. A felperes pedig azt nem vitatta, hogy a szétválási szerződés alapján a parkoló bérletéről kötött szerződésből folyó követeléseket az I. rendű alperesi céghez telepítették. A jogvitára irányadó 2006.évi IV. törvény (Gt.) 84. § (4) bekezdése szerint a szétválási szerződésben nevesített követelést elsősorban azzal a jogutóddal szemben kell érvényesíteni, amelyhez az adott kötelezettséget a szétválási szerződés a vagyonmegosztás folytán telepítette. Ha e kötelezettségét a jogutód nem teljesíti, valamennyi jogutód felelőssége egyetemleges. A peradatok szerint az I. rendű alperes a felperes bérleti díjra vonatkozó számláit bár késedelmesen, de már a pert megelőzően teljesítette. A kamatfizetési kötelezettségét sem vitatta a perben, csupán elszámolást igényelt a teljesítésére figyelemmel. Emiatt alaptalan volt a II. rendű alperes egyetemleges marasztalására irányuló kereset ezen igény tekintetében.

A III. rendű alperes vonatkozásában a Gt. 85. § (5) bekezdésére figyelemmel a Gt. 70. § (4) bekezdése az irányadó, mely szerint ha korlátlanul felelős tag tagsági viszonyának megtartása mellett az átalakulás következtében korlátozottan felelős taggá válik, e változás bekövetkeztétől számított 5 évig, ha a társasági vagyon a követelést nem fedezi, korlátlanul és egyetemlegesen felel a társaság azon tartozásaiért, amelyek korlátlanul felelős tagsági viszonyának megszűnése előtt keletkeztek. A jelen esetben viszont az elszámolás eredményeként nem a tagsági viszony megszűnését megelőzően keletkezettnek kell tekinteni az így fennmaradó felperesi követelést. A II. és III. rendű alperesekkel szemben e követelés tekintetében a keresetet el kell utasítani.

A harmadik bérleti szerződéssel kapcsolatos igény a **(település neve2)-i** úgynevezett ...-házra vonatkozóan felmerült, a 2012. októberi, novemberi és december havi bérleti díjak megfizetésére irányult. Ezen követeléssel szemben az alperesek védekezésükben arra hivatkoztak, hogy 2012. március 12-én kelt levelében jogelődjük ezt a bérleti szerződést már felmondta, és a hat hónapos felmondási időre tekintettel 2012. szeptember 30. napjával a jogviszony megszűnt. A periratokhoz csatolták az általuk hivatkozott felmondást, amely egyidejűleg magyar és német nyelven készült. Ennek címezése a magyar nyelvű részben valóban a **(település neve1)-i** címet tünteti fel a „bérleti szerződés” szót követően, ugyanakkor viszont a német nyelvű címezés a „bérló” megnevezést követően tartalmazza azt. Nagyobb jelentőséggel bír azonban az, hogy magának a felmondásnak a szövegezéséből a magyar nyelvű rész tekintetében is egyértelmű, hogy az a **(társaság neve1)**nek a **(társaság neve5)**vel 2011.március 10-én kötött bérleti szerződésére vonatkozik. Ilyen módon a szerződő felek személye, és a szerződéskötés dátuma alapján egyértelműen a **(település neve2)-i** ingatlanon lévő ...-házra kötött bérleti szerződésre vonatkozik a felmondás. E szerződés 3. pontja hat

hónapos felmondási időt határozott meg. A felperes a peres felek levelezése szerint ugyan visszautasította ezt a felmondást arra hivatkozva, hogy az szerinte jogellenes, és szerződésszegő is, de ennek levelében nem adta indokát. A felmondás jellegét tekintve egyoldalú jognyilatkozat, amely a szerződést megszünteti a Ptk. 321. § (1) és (2) bekezdése alapján, a felmondási idő elteltével. A felperes ezt követően igényt bérleti díj jogcímén már nem érvényesíthet az alperesi jogelőd jogutódaival szemben, illetőleg volt beltágjával szemben. E tekintetben ezért nem is szükséges vizsgálni, hogy a Gt. szerinti speciális felelősségi feltételek fennállnak-e.

Mindezekre tekintettel a másodfokú bíróság részben megváltoztatta a fellebbezett körben az elsőfokú ítéletet a Pp. 253. § (2) bekezdésének alkalmazásával, egyebekben azonban azt helybenhagyta.

Az alperes külön is kifogásolta az elsőfokú perköltségre vonatkozó rendelkezést, és e tekintetben megállapítható, hogy az elsőfokú bíróság eltérően a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (6) bekezdésében írt rendelkezéstől, úgy mérsékelte az elsőfokú ügyvédi munkadíjat, hogy ennek indokát nem adta ítéletében.

Emellett a felperesi fellebbezés eredménytelensége, és az alperesi csatlakozó fellebbezés eredményessége miatt a felperesi pernyertesség a jogerős marasztalás alapján olyan csekély mértékűre tehető, mely összecszerűen nem is tud kifejezésre jutni a perköltségről történő rendelkezés vonatkozásában, ezért a másodfokú bíróság a Pp. 78. § (1) bekezdését alkalmazva az elsőfokú perköltség összegét alperesek javára a fellebbezésben foglaltaknak megfelelően állapította meg. Utal azonban arra, hogy annak nincs nyoma a periratok közt, hogy a kérdéses tárgyalást a felperes költségére halasztotta volna el az elsőfokú bíróság, a tárgyalási jegyzőkönyv erre utalást nem tartalmaz.

Szintén a Pp. 78. § (1) bekezdése szerint rendelkezett a másodfokú bíróság a fellebbezési eljárásban felmerült, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3.§ (5) és (6) bekezdése szerint megállapított ügyvédi munkadíjból álló alperesi költségekről.

Észlelte a másodfokú bíróság azt, hogy az elsőfokú bíróság nem rendelkezett a felperes jogán feljegyzett 1.500.000,- Ft kereseti illeték, valamint 397.611,- Ft fordítási költség viseléséről, ezért e tekintetben kiegészítette az elsőfokú ítéletet a Pp. 225. § (6) bekezdése alapján, minthogy az ezen költségekről való rendelkezés hivatalból kötelező, és e vonatkozásában a Pp. 253. § (3) bekezdése szerint a fellebbezési korlátok sem érvényesülnek. Túlnyomó pervesztességére figyelemmel a felperes köteles megtéríteni az Itv. 46.§ (1) bekezdése alapján számított fellebbezési illetéket is, mert a fellebbezése nem vezetett eredményre.

Budapest, 2015. október 20.

dr. Csepinszky Andrea s. k.
a tanács elnöke

dr. Pávlisz Beatrix Hajnalka s. k. . **Klicsuné dr. Sólyom**
előadó bíró **Livia s. k. bíró**

A kiadmány hitelül:

