

Győri Ítéltábla
Gf.II.20.094/2015/4/I.

A Győri Ítéltábla a dr. Neiger M. Tibor ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Koszorú István ügyvéd által képviselt alperes ellen bérleti díj megfizetése iránt indított perében a Győri Törvényszék 2015. március 23. napján kelt 11.G.20.442/2014/17. számú ítéletével szemben az alperes részéről 18. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen a felperesnek 127.000. (Egyszázhuszonhétezer) Ft másodfokú perköltséget.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen az államnak - az illetékügyben eljáró hatóság felhívására - 2.500.000. (Kétmillió-ötszázezer) Ft fellebbezési illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint 2008. március 31-én a bérbeadó felperes és a bérlő alperes között helyiségbérleti szerződés jött létre a felperes kizárólagos tulajdonában álló "**Település**"1... szám alatti „A” Hotel” ingatlan-együttes használatára 2008. április 20. napjától 2015. december 31. napjáig terjedő határozott időtartamra 1.500.000 Ft+ÁFA/hó bérleti díjért. A szerződés értelmében a bérleti jogviszony megszűnésétől a bérlő a tényleges kiköltözésig terjedő időszakra használati díjat köteles fizetni, amelynek mértéke megegyezik a bérleti és üzemeltetési díj mértékével. Az alperes a bérleti díj fizetési kötelezettségének nem tett eleget, ezért a felperes 2009. október 21-én kelt - az alperes által október 22-én átvett - levélben felszólította a hátralékos bérleti díj 8 napon belüli megfizetésére. Ennek eredménytelensége miatt a felperes a 2009. november 3-án kelt rendkívüli felmondással a helyiségbérleti szerződést megszüntette, egyben felhívta az alperest, hogy a bérleményt 30 napon adja a felperes birtokába.

A G. 20.663/2012. ügyszám alatt folyamatban volt perben a Győri Törvényszék 2013. január 25-én kelt G. 20.663/2012/3. számú ítéletében kötelezte az alperest, hogy a bérleményt 15 napon belül rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban bocsássa a felperes birtokába. Az alperes fellebbezése folytán eljáró Győri Ítéltábla az elsőfokú ítéletet a 2014. február 5-én kelt Gf.II.20.166/2013/9. számú ítéletével helybenhagyta. Az alperes a bérleményt 2011. november 30-án a bocsátotta a felperes birtokába. Az alperes elmaradt bérleti díj, illetőleg

használati díj tartozása 2009. áprilisától a tényleges birtokba adás időpontjáig bruttó 54.478.386,-Ft volt.

A Győri Törvényszék a 2011. november 15. napján jogerőre emelkedett végzésével a felperes felszámolását elrendelte, a felszámolási eljárás kezdő időpontja 2011. november 25. napja.

A felperes keresetében 54.478.386,-Ft elmaradt bérleti- és használati díj, és annak 2011. december 1-től járó törvényes mértékű késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni az alperest az 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 2. § (2) bekezdése, 36. § (1) bekezdése és 20. § (1) bekezdése alapján, tekintettel a felek közötti bérleti szerződésre, és az alperes használatára. Az alperesi védekezésre előadta, hogy 2009. március 25. és 2010. szeptember 12. között összesen 8 db - a mélygarázsban található - autóbeálló értékesítése történt meg a részéről, melyek az eredeti bérleti szerződésben szerepeltek Ennek ellenére a felek a bérleti szerződést a bérleti díjat illetően nem módosították. Az alperessel szembeni bérleti- és használati díj követelését senkire nem engedményezte, így végrehajtási eljárásban az alperestől járó bérleti-, vagy használati díj lefoglalására sem került sor. A NAV 2011. szeptember 22-én valóban lefoglalta a szálloda egyes bútorait, de e lefoglalt ingóságok zárgondnokául az alperes ügyvezetőjét jelölték ki, így a bútorok lefoglalása a szálloda használatát nem akadályozta.

Az alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Vitatva a szerződésben kikötött bérleti díj összegét az állította, hogy az csupán egy átmeneti (pár hónapos) időszakra „lett kalkulálva”, mert a felperes úgy nyilatkozott, hogy pár héten belül lehetővé fogja tenni számára a bérlemény megvásárlását a felperesi Kft. üzletrészenek eladásával. Ennek igazolására egy 2008. március 31-én létrejött háromoldalú megállapodást csatolt, ezt azonban a felperes - felhívás ellenére - sem hajtotta végre. A felperes által a bérleti díjról kiállított számlák a jogszabályi követelményeknek sem felelnek meg, aminek bizonyítására igazságügyi szakértő kirendelését kérte. Hivatkozott arra is, hogy a felperes megszegte a bérleti szerződést, amikor a bérlemény egyes részeit sorra értékesítette, a bérlemény területének csökkentése miatt pedig az eredeti mértékű bérleti díjat követelni „jogilag és gazdaságilag is nonszensz”. A felperes kötelezettséget vállalt arra is, hogy az alperes kezességvállalás folytán felvett hitelekkel elszámol, de erre sem került sor. Állította, hogy a felperes a "Település"1 Megyei Jogú Város Önkormányzatra engedményezte - adótartozása fejében - a bérleti díjakat, illetőleg - 16.357.935,-Ft iparüzési adó és bírság erejéig - a bérleti díjakat, a felperesi adótartozás miatt pedig a NAV a szálloda bútorait lefoglalta. Emiatt is alaptalan a felperesi kereset. Utalt végül arra, hogy a perbeli időszakban - a keresetben előadottak szemben - teljesítette a bérleti díjat.

Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletével kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 54.478.386,-Ft-ot, s annak 2011. december 1-től járó törvényes mértékű késedelmi kamatát, valamint 1.270.000,- Ft perköltséget, és az államnak - felhívásra - 1.500.000,- Ft eljárási illetéket. Határozatának indokolásában kiemelte, hogy megküldte az alperesnek a felperesi kimutatását a ki nem egyenlített számlákról, és felhívta a további érdemi védekezése előterjesztésére. Ennek keretében két alkalommal is felhívta (11. jkv., 15. számú végzés) hogy nyilatkozzon arról, hogy a perbeli időszakra fizetett-e a felperesnek

bérleti-, illetőleg használati díjat, ha igen, mennyit, mennyiben vitatja a felperesi kimutatását a ki nem egyenlített számlákról. Tájékoztatta, hogy amennyiben állítása szerint a felperes által megjelölnél több bérleti-, illetőleg használati díjat fizetett, úgy ennek bizonyítása őt terheli. Tájékoztatta az alperest arról is, hogy őt terheli a perben annak bizonyítása, hogy a bérlemény visszaadásaig terjedő időszakban a felperes a bérleti szerződésben szereplő helyiségekből pontosan milyen helyiségek használatát akadályozta meg, hogyan és mikor. Ennek figyelembevételével pedig nyilatkozzon arról is, hogy álláspontja szerint a bérleti-, illetőleg használati díj összegét pontosan milyen összeggel kell csökkenteni. Továbbá őt terheli annak bizonyítása is, hogy a felperes a bérleti-, illetőleg használati díjból eredő követelését másra engedményezte, vagy a felperesnek járó bérleti díjat az alperestől lefoglalták. Figyelmeztette az elsőfokú bíróság az alperest, hogy amennyiben a felhívásra a megadott határidő alatt nem nyilatkozik, vagy bizonyítási indítványt nem terjeszt elő, akkor a rendelkezésre álló adatok alapján dönt. Az alperes azonban a fenti felhívásokra nyilatkozatot nem tett.

Az előterjesztett védekezéssel kapcsolatban rámutatott, hogy a 2008. március 31. napján létrejött megállapodásra az alperes alaptalanul hivatkozott, mert az egy háromoldalú megállapodás, amiben a perben nem szereplő **"B"** magánszemély vállalt kötelezettséget arra, hogy a felperesnél lévő üzletrészt értékesíti az alperesnek. E megállapodás kötelezettje nem a felperes volt. Amennyiben **"B"** valamely kötelezettségét megszegte, az alperes a vele szembeni igényét külön perben érvényesítheti.

Az igazságügyi könyvszakértő kirendelését azért mellőzte, mert az alperes többszöri felhívása ellenére sem jelölte meg, hogy pontosan mely számlákat vitatja azok „jogszabályt sértő volta” miatt, és miért. Emellett utalt arra is, hogy a Győri Ítéltábla a tényállásban ismertetett Gf. II. 20.166/2013/9. számú ítéletében „egyetértett az elsőfokú bíróság azon megítélésével, hogy az átutalásos számlán feltüntetett fizetési jogcím helytelen voltának igazolására sürgősen a Pp. 177. § (1) bekezdése szerint szakértői bizonyítást elrendelni. Amennyiben a kötelezett I.r. alperes a felperes által kibocsátott számlán feltüntetett fizetési jogcímet tévesnek tartotta, emiatt álláspontja szerint a jogosult késedelembe esett, törvényi akadály nélkül teljesíthette volna a számlában feltüntetett díjat bírósági letétbe teljesítéssel”.

A felperes vitatta, hogy az alperes által megjelölt mértékben értékesítette volna a bérlemény egyes részeit, azt elismerve, hogy a bérleti szerződés tárgyát képező mélygarázsok közül időközben nyolcat értékesített. A perben az alperesnek kellett volna azt megjelölni, hogy ez okból álláspontja szerint a bérleti díj mennyivel csökkenthető, de erre felhívások ellenére sem került sor. Az alperes alaptalanul hivatkozott arra is, hogy a felperes az alperessel szembeni bérleti-, illetőleg használati díjból eredő követelését engedményezte, vagy lefoglalták volna, továbbá bérleti (használati) díjat fizetett a felperesnek. Ezen állításait az alperes - a felperes vitatásával szemben - a Pp. 164. § (1) bekezdése szerint őt terhelő bizonyítási kötelezettsége ellenére sem bizonyította. Az alperes az ellenkérelmét - felhívás ellenére - nem pontosította és nem bizonyította. Ezért az elsőfokú bíróság kötelezte a Ptk. 198. § (1) bekezdése alapján - a kereset szerint - az elmaradt bérleti-, és használati díj, valamint annak a Ptk. 301/A. §-a szerint késedelmi kamatai megfizetésére.

Az elsőfokú ítélet ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, melyben annak megváltoztatásával a kereset elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg a tényállást, mert nem valós, hogy a bérleti szerződés tárgyát képező

„albetétek közül" csupán 8 db gépkocsi-beálló lett értékesítve 2010. szeptemberéig, hanem ennél több. A felperes állításával ellentétben az adóhatóság a lefoglalás után a bútorokat elszállította, az alperesnek újra kellett bútoroznia a szállodát. Álláspontja szerint az „üres falakért korántsem számolható el akkora bérleti díj, mint egy berendezett szobákkal funkcionáló szállodáért".

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte, annak helyes indokai alapján.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a perben releváns tényeket helytállóan állapította meg, és abból helyes jogkövetkeztetést levonva érdemben helytálló döntést hozott.

A felperes és az alperes között az erre irányuló szerződés megkötésével 2008. március 31-én írásban az Ltv. 36.§ (1) bekezdésének utaló szabálya folytán alkalmazandó Ltv. 2.§-ában szabályozott határozott idejű helyiségbérleti szerződés jött létre a perbeli ingatlan vonatkozásában, 1.500.000 Ft+ÁFA/hó bérleti díjért, amely - a felperes jogszerűen gyakorolt felmondás következtében - 2009. november 30-án szűnt meg. Az alperes a bérleményt csupán 2011. november 30-án adta a felperes birtokába. A felperes keresetében 2009. áprilisától a felmondásáig bérleti díjra, majd ettől kezdődően a birtokba adásig használati díjra - alappal tartott igényt - az Ltv. 2.§ (2) bekezdése és 20.§ (1) bekezdése alapján.

Az alperes az elsőfokú eljárásban többirányú védekezést terjesztett elő. Így vitatta a bérleti díj összegét, kifogásolta a kibocsátott számlákat, azt állította, hogy a felperes a követelését engedményezte, illetve hogy a perbeli időszakban teljesítette a bérleti díjat. Ezt meghaladóan arra is hivatkozott, hogy a „felperes megszegte a bérleti szerződést", mert a bérlemény egyes részeit értékesítette, illetve az önkormányzat és a NAV - felperesi adótartozás miatt - lefoglalta a felperesnek járó bérleti díjat és a szálloda bútorait.

Az alperes a fellebbezésében már kizárólag azzal érvelt, hogy a „felperes megszegte a bérleti szerződést", mert a bérlemény egyes részeit értékesítette, illetve a bérlemény részét képező egyes ingóságok lefoglalására is sor került. Az ítéletábla ezért a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján a fellebbezését a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai között bírálta el.

Az Ltv. 36.§ (1) bekezdésének utaló szabálya folytán alkalmazandó Ltv. 8.§ (2) bekezdése szerint a bérbeadó a bérlet fennállása alatt a helyiséggel összefüggő, törvényben meghatározott, illetőleg a szerződésben vállalt kötelezettségéért szavatol, melyre a 8.§ (3) bekezdése szerint a hibás teljesítés miatti szavatosság szabályait kell alkalmazni.

E rendelkezésből következően az alperes az elsőfokú eljárás során tartalmát tekintve szavatossági kifogást terjesztett elő, amivel kapcsolatosan az ítéletábla az alábbiakra mutat rá:

A Pp. jelenleg hatályos rendelkezései a kereset szubsztanciálásának elvén alapulnak, mely szerint az igényt érvényesítő féllel szemben azt a követelményt támasztják, hogy a keresete alapjául szolgáló tényeket - a tényállítást - maradéktalanul közölje. A Pp. 121.§ (1) bekezdésének c) pontja tartalmazza a keresetlevél kötelező tartalmi elemei között a keresetben érvényesíteni kívánt jogot (a jogállítást), és az annak alapjául szolgáló tények és azok bizonyítékai előadásának kötelezettségét.

A Pp. 139.§-a értelmében ez irányadó az alperes ellenkérelmére is, vagyis abban elő kell adni az annak alapjául szolgáló tényeket és ezek bizonyítékait. Az alperes ellenkövetelésként - tartalma szerint - szavatossági kifogást (Ptk. 308/C.§) terjesztett elő, ezért az alkalmazandó anyagi jog (a Ptk.305.§-306.§) alapján meg kellett volna jelölnie a konkrét kellékhányt, vagyis a hiba által érintett területrészt (helyiségeket), ezek használatát az állított akadályok mennyiben, hogyan és milyen időtartamban akadályozták; amennyiben pedig pénzkövetelése van (javítási költség vagy árleszállítás iránt), elő kell adni azt is, hogy annak összegét milyen tények alapján és hogyan számította ki (BDT 2007/154, Györi Ítéltábla Gf.II.20.264/2006/4.), álláspontja szerint a fennálló hibákra figyelemmel mennyi a reális bérleti (használati) díj összege. Az alperes mindezekből csak azt közölte, hogy „a bérlemény területének csökkenése miatt az eredeti mértékű bérleti díjat követelni jogilag és gazdaságilag is nonszensz, illetve „a NAV foglalása kérdésessé teszi a követelt bérleti díjak összecszerűségét.”

Az említettek alapján elsődlegesen a jogvita kereteit kell tisztázni, a kereseti kérelem és ellenkövetelés alapjául szolgáló jogilag releváns tények előadása után lehetséges - a vitatott tények körére - a Pp. 3.§ (3) bekezdésében foglaltak szerinti felhívás alapján a bizonyítási eljárás lefolytatása, és a jogvita elbírálása. A tényállásközlési kötelezettség bizonyítás indítványozásával, bizonyítékok csatolásával nem pótolható.

A konkrét esetben az elsőfokú bíróság a 2014. november 10. napján megtartott tárgyaláson, majd a 15. sorszámú végzésével ismételten részletesen konkretizálva felhívta az alperest a védekezésének alapjául szolgáló tények és ezek bizonyítékainak előterjesztésére, valamint figyelmeztette a 141.§ (2)-(6) bekezdésében foglalt jogkövetkezményekre.

Az alperes e felhívásokra egyáltalán nem nyilatkozott, a tényállásközlési kötelezettségének változatlanul nem tett eleget, és bizonyítást sem indítványozott. Az elsőfokú bíróság kifejezett felhívásai ellenére sem jelölte meg, hogy a perrel érintett időszakban a felperes - a bérlemény egyes részeinek értékesítésével, illetve a bérlemény részét képező egyes ingóságok lefoglalása miatt - a bérleti szerződés szerinti helyiségekből melyek használatát akadályozta meg, milyen módon és milyen időtartamra. Így arra sem nyilatkozott, hogy a tartalmilag árleszállítás iránti igényét milyen összegben határozza meg, azt milyen tények alapján és hogyan számította ki.

Ezért az elsőfokú bíróság helytállóan találta alaptalannak az alperesnek a szavatossági kifogásra alapított védekezését is, és helyesen határozott a Pp.141.§ (6) bekezdése alapján - a gondos és az eljárást elősegítő pervitelt alapos ok nélkül elmulasztó alperes - további nyilatkozatainak és indítványainak bevétele nélkül, és marasztalta őt a kereset szerint.

Mindezekre figyelemmel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A fellebbezés nem vezetett eredményre, ezért a másodfokú eljárásban is perveztes alperes a Pp. 239.§-a folytán alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján viselni köteles a másodfokú eljárásban felmerült saját, valamint a felperes perkötségét. A felperes jogi képviselőjének munkadíját az ítéletábra a Pp. 79.§ (1) bekezdése, valamint a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3.§ (2), (3), (5) és (6) bekezdései alapján - a per egyéb adataira figyelemmel - a kifejtett ügyvédi munka mérlegelésével és a pertárgyérték alapulvételével bruttó 127.000.- forintban állapította meg. Köteles továbbá az alperes az Itv. 59.§ (1) bekezdése, 74.§ (3) bekezdése, Pp. 78.§ (1) bekezdése, valamint a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján az államnak felhívásra megfizetni az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illetéket.

G y ő r , 2015. október 14.

Dr. Szalai György sk.
a tanács elnöke

Dr. Bajnok István sk.
előadó bíró

Dr. Ferenczy Tamás sk.
bíró

A kiadmány hitelül
kiadó: