

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Rozgonyi Ügyvédi Iroda (1143 Budapest, Hungária krt. 67., I. emelet, ügyintéző dr. Rozgonyi Zsolt ügyvéd) által képviselt felperes neve (**felperes címe**) felperesnek - a dr. Szabó Miklós ügyvéd (4029 Debrecen, Csapó u. 55.) által képviselt **alperes neve (alperes címe)** alperes ellen bérleti díjhátralék megfizetése iránt indult perében a Fővárosi Bíróság Gazdasági Kollégiuma által 2007. június 12. napján meghozott 7.G.41.584/2006/12. szám alatti ítélete ellen - melyet a Fővárosi Bíróság 2007. július 4-én kelt 7.G.41.584/2006/13. sorszámú végzésével kijavított - a felperes részéről 14. és 16. sorszám alatt, míg az alperes részéről 17. és 19. sorszám alatt előterjesztett fellebbezések folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben és akként változtatja meg, hogy az alperest 16.591.913 (tizenhatmillió-ötszázkilencvenegyezer-kilencszáztizenhárom) forint tőke és ennek 2002. szeptember 29-től a kifizetésig járó évi 20%-os kamata megfizetésére, valamint arra kötelezi, tőrje, hogy a felperes ezen tőkeösszeg és kamata erejéig az elsőfokú ítéletben felsorolt ingóságokból - köztük az 1 db titoklabda helyett 1 db titokládából - bírósági végrehajtás útján keressen kielégítést.

A felperes ezt meghaladó keresetét elutasítja.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt a felperesnek 300.000 (háromszázezer) forint másodfokú részperköltséget és térítsen meg az államnak külön felhívásra 900.000 (kilencszázezer) forint feljegyzett fellebbezési illetéket. Ezt meghaladóan a le nem rótt fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes keresetében 16.591.913 forint bérleti díjhátralék és ennek 2002. május 18-tól a kifizetésig járó év 20 %-os kamata megfizetésére kérte kötelezni az alperest a 2002. január 1-től 2002. augusztus 31-ig terjedő időszakra nézve. Kérte továbbá az alperest annak tűrésére kötelezni, hogy a perbeli követelését a zálogjoga alapján a 9/F/2. szám alatt felsorolt zálogtárgyakból kielégítse. Bejelentette perköltség-igényét is.

A felperes előadta, hogy az alperessel a perbeli ingatlan vonatkozásában 1999. december 17-én bérleti szerződést kötött, de az abban meghatározott bérleti díjat az alperes a peresített időszak vonatkozásában nem fizette meg, bérleti díjhátraléka 21.169.588 forint. Ebből levont 1.629.186 forintot az alperes felé fennálló tartozására tekintettel, továbbá 1.000.000 forintot a nála levő óvadék folytán. 2002. augusztus 15-től árvíz miatt az alperes a perbeli ingatlant nem használhatta, ezen időszakra a bérleti díjat elengedi, ez 1.849.289 forint. Ezen túlmenően elfogadta, hogy az alperes az árvíz kár elhárítására 99.200 forint összeget fordított, ezért ezen összegeket is levonásba helyezte a díjhátralékból. A levonásokat végrehajtva a tényleges bérleti díjhátralék a kereseti követelésben megjelölt összeg.

Az alperes a kereset elutasítását kérte és perköltséget igényelt.

Azt nem vitatta, hogy a kereset szerinti bérhátraléka fennáll, de a beszámítandó követeléseire tekintettel a felperesi igényt alaptalannak tartotta.

Az alperes a felperessel kötött bérleti szerződését kifogás útján megtámadta megtévesztésre és feltűnő értékaránytalanságra hivatkozva. Előadta: a bérlemény egy szálloda és egy étterem, amely a rendeltetésszerű használat követelményeinek nem felelt meg a szerződéskötéskor, mivel azt nem lehetett legalább két csillagos besorolásban üzemeltetni. Ehhez tévékészülékeket és nemzetközi hívásra alkalmas telefonfülkét kellett beszerezni. A hibát csak később, a szálloda üzemeltetése során észlelte. Ily módon a szerződéses bérleti díj és a valós érték között a szerződéskötéskor feltűnően nagy volt az értékkülönbség. Hivatkozott arra is, hogy a felperes által megfogalmazott pályázati kiírás megtévesztő volt, az abban megjelölt 1998. évi gazdálkodási adatok nem a valóságot tükrözték, az ott közölt üzemeltetési költségek meg sem közelítették a szálloda legalább két csillagos besorolású üzemeltetéséhez szükséges valóságos költségeket. Ő a megtévesztő kiírás miatt ajánlotta fel a 27.000.000 forint + áfa összegű bérleti díjat pályázatában, ami a bérlemény valóságos állapotához és a valós gazdálkodási adatokhoz képest eltúlzott volt. A két megtámadási jogcím tehát összekapcsolódik, azok egymással ok-okozati összefüggésben állnak. Az alperes utalt arra is, hogy a felperes elnöksége a 2002. január 31-i levél szerint hozzájárult, hogy 2000. február 1-től 2000. december 31-ig az addigi bérleti díj 50 %-át fizesse, ennél fogva a megtámadási kifogása nem igényel további bizonyítást, hiszen a felperes azt már elismerte. A szerződés részleges érvénytelenségének megállapítása esetére a szerződésben meghatározott bér 50 %-os mérséklését, és 2002. évre az így mutatózó többlet, 13.488.932 forint beszámítását kérte.

Beruházásai megtérítését az alperes a Ptk. 427. § (3) bekezdése, valamint a bérleti szerződés 12. és 13. pontjai alapján igényelte. Ha azonban a bíróság úgy ítélné meg, hogy nem „szükséges” beruházásokról volt szó, úgy kérte, hogy a bíróság a Ptk. 427. § (3) bekezdés második fordulatára figyelemmel a megbízás nélküli ügyvitel szabályainak alkalmazásával a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint számítsa be a beruházási költségeket a felperesi követelésbe. Álláspontja szerint a felperes előzetes hozzájárulására csak hatósági engedélyköteles munkánál vagy olyan beruházásoknál lett volna szükség, amelyek elvégzése során a szobák száma változna. Ezzel szemben ő azonnali beavatkozást igénylő munkákat végzett el, melyeknél a haladéktalan intézkedésre lehetőség volt. Előadta: a szállodát 2000. február 1-jén nyitotta meg, de már ezt megelőzően észlelte a hiányosságokat; a 2000. január 24-31-én megtartott átadás-átvétel jegyzőkönyve is tartalmazza ezeket. A szálloda üzemeltethetősége érdekében nem várhatott arra, hogy a felperes beleegyezése a beruházásokhoz megérkezzen, így saját költségén végezte el azokat a munkálatokat, amelyek feltétlenül szükségesek voltak az üzemeléshez. Így 4.899.411 forintos költséggel végeztetett beruházásokat és ezen felül 290.566 forintot fizetett ki a videómegfigyelő-rendszer munkadíjaként. Ez utóbbi akkor sem térül meg a számára, ha magát a rendszer elemeit leszereli és elviszi, ezért mindkét részösszeg és kamatai megtérítését igényelte kérve ezek beszámítását a kereseti követelésbe.

Az alperes előadta még: a felperes birtokában van a bérleti jogviszony időközbeni megszűnése ellenére számos alperesi tulajdonú ingóság, valamint az általa bérelt és ekként saját beruházásaként számon tartott 35 darab tévékészülék is. A felperes zálogjoga gyakorlásaként tartja ezeket magánál, amely zálogjogot azonban ő csak a tulajdonában álló eszközök vonatkozásában fogadott el, a bérelt tévékészülékekre nézve nem. Az alperes a bírósághoz 2004. november 29-én érkezett beadványában hangsúlyozta: 35 darab tévékészülékre a felperes nem érvényesíthetett zálogjogot, e tárgyakat jogtalanul tartja magánál. A felperes továbbá a zálogtárgyakat a Ptk. 265. § (4) bekezdése szerint nem használhatná, mégis ezt teszi, hiszen a szálloda ezek nélkül nem is alkalmas a rendeltetésszerű használatra. Beszámítási kifogása részletezéseként előadta, hogy a felperesnél levő alperesi tulajdonú eszközök értéke 12.030.993 forint, ezek után kéri az eszközérték 23 %-ának megfelelő használati díjat 2002. szeptember 1-től 2006. december 31-ig: ez 11.299.106 forint. A 35 darab tévé a C. Kft. tulajdona, akinek az alperes bérleti díjat fizet 1.150 forint + 20 % áfa/hó összegben. Ennek megtérítését kéri 2002. szeptember 1-től 2006. szeptember 30-ig: ez összesen 2.447.200 forintnak felel meg. Így tehát együttesen eszközhasználat címén 13.746.306 forintnak és kamatainak a beszámítását igényli. A perben egyebekben az alperes felajánlotta azt is, hogy a felperes a nála levő alperesi tulajdonú ingóságokat váltsa magához.

Az alperes előadta azt is, hogy a perbeli szálloda árvíz miatt 2002. augusztus 15-től 28-ig nem üzemelt, zárva volt. A felperes ugyanakkor nem tett eleget a károk elhárítására vonatkozó kötelezettségének, vagyis hibásan teljesített, amely következtében őt kár érte. A vendégeit nem fogadhatta a hotelban, őket más szállodában kellett elhelyezni, ez költséggel és elmaradt haszonnal járt. Az alperes

árvíz miatti kárigénye a felperessel szemben a következő tételekből áll: a kieső időszakok bevétele: 6.534.688 forint. A D. Rt-nek kifizetett kötbér: 1.469.843 forint. Az árvízi munkálatok költsége 85.600 forint + áfa, azaz bruttó 99.200 forint. A 2002. augusztus hónapra vonatkozó bérleti díj: 3.372.288 forint. Összesen tehát az árvíz miatti kárigénye 11.462.419 forint.

E követelése jogalapját a Ptk. 99. §-a, a 340. § (1) bekezdése, a 310. §-a és a 428. § (1) bekezdése, valamint az Ltv. 11. § (1) bekezdés a) pontja képezi.

Az alperes beszámítási kifogását végül akként pontosította, hogy elsődlegesen 38.697.657 forint beszámítást kéri bérletértékelés, eszközhasználati díj és árvíz miatti kártérítés címén; ha azonban a bíróság a megtámadási kifogását nem találná alaposnak, úgy 30.398.702 forint beszámítást igényli eszközhasználati díj, beruházási költségtérítés és árvíz miatti kártérítés címén. Mindkét esetben a beszámítani kért összegek felemésztik a kereseti követelést, ezen okból kéri a kereset elutasítását.

A felperes a bérleti szerződés megtámadását, valamint a beszámítási kifogást is megalapozatlannak tartotta.

Álláspontja szerint a részéről megtévesztés nem történt, a pályázati kiírásban közölt adatok valósak voltak. Feltűnő értékkülönbség sincs a szerződéses bérleti díj és a bérleményre általában megállapítható bérleti díj között. A bérleti szerződésnek a bérleti díjra vonatkozó részét egyebekben az alperes már többször is megerősítette. A beszámítási kifogás a bérleti szerződés 10., 11., 12. és 13. pontjára figyelemmel, valamint az Ltv. 13. § (1) bekezdése és 15. § (1) bekezdése folytán is megalapozatlan. Hangsúlyozta, hogy az alperes a részéről történt teljesítést elfogadta jogfenntartás nélkül. Vitatta, hogy az alperes által hivatkozott beruházási költségek egyáltalán felmerültek, illetve hogy a perbeli bérleménnyel összefüggésben merültek fel tekintettel arra, hogy az alperesnek több hasonló vállalkozása is volt. A költségeket az alperesnek kell viselnie a bérleti szerződésben foglaltak értelmében. Az alperes megtekintette az ingatlant, rendeltetésszerű használatra alkalmasnak találta, a felperesi teljesítés nem volt hibás. A bérleti díjat az alperes ajánlotta fel a pályázatában, az megfelelt a piaci viszonyoknak. Pályázat esetén egyébként sem jöhet szóba a feltűnő értékaránytalanság kérdése, az alperesnek pedig nyomós érdeke is fűződött a bérleti jog megszerzéséhez. Az árvízkárokkal összefüggésben a felperes arra utalt, hogy a tulajdonost terhelő kár - az összeg igazolása után - elfogadható, a többi, ezzel kapcsolatos követelésnek azonban nincs jogalapja. Az alperes tulajdonában levő eszközök azért vannak a birtokában, mert törvényes zálogjogával élt, e jogát az alperes is elismerte a 2003. február 17-i levelében. Nem tett soha olyan nyilatkozatot, hogy a zálogtárgyakat használná, azokat a valóságban nem használja. Álláspontja szerint a tévékészülékekre is kiterjed a zálogjoga, hiszen az alperes soha nem hivatkozott arra, hogy a készülékek más személy tulajdonában lennének. Azt pedig egyáltalán nem érti, hogy a videómegfigyelő-rendszer munkadíját miért igényli az alperes akkor, amikor egyébként azt elviszi, leszereli. Hangsúlyozta, hogy az alperesi tulajdonban levő eszközök megvételére végső soron nem jött létre megállapodás, mert a kért összeg (12.321.559 forint) nyilvánvalóan az újkori értéknek felelt meg,

eltúlzott volt. Ezen túlmenően az alperes több berendezési és felszerelési tárggyal nem tudott elszámolni, holott azokat leltár ellenében vette át. Összességében az alperes eszközhasználati díjra vonatkozó igényét szintén vitatta jogalapjában és összecszerűségében is.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 15.382.913 forint főkövetelést, valamint ennek 2002. május 18-tól a kifizetés napjáig járó évi 20 % kamatát és 645.000 forint perköltséget. Feljogosította a felperest, hogy a marasztalási összeg erejéig kielégítést keressen a felperes által zálogként visszatartott - és a rendelkező részben részletesen felsorolt - tárgyakból. Kötelezte az alperest, hogy a felperes személyes illetékmentessége folytán le nem rótt 750.000 forint kereseti illetékből az állam külön felhívására fizessen meg 562.500 forintot, míg a fennmaradó 187.5000 forintot az állam viseli.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása szerint a peres felek között a Lakástörvényben szabályozott helyiségbérleti szerződés jött létre. Ennek létrejöttét és tartalmát a felperes írásba foglalt bérleti szerződéssel bizonyította. A szerződés 28. pontjában a felek a bérbeadónak biztosítottak azonnali hatályú felmondási lehetőséget, e szerződési kitétel a Ptk. 200. § (1) bekezdése folytán irányadó. A felperes a felmondás tényét is okirattal bizonyította. A bérleti díjhátralék ténye nem volt vitatott és az sem, hogy az alperes a fizetési felszólításnak nem tett eleget. Erre tekintettel a szerződés értelmében a felperes felmondási joga 2002. augusztus 3. napján nyílt meg. A felperes egy okiratban közölte a fizetési felszólítást, valamint a felmondást is, ez utóbbit feltételhez kötötte. Az ilyen tartalmú felmondás a felek szerződésben rögzített akaratával összeegyeztethető volt, ezért az elsőfokú bíróság azt állapította meg, hogy a felmondás érvényes és 2002. augusztus 15. napján a szerződést megszüntette. Ehhez képest 2002. augusztus 28-án a felek által aláírt megállapodás csupán a kiköltözés időpontjában, illetve az átadás-átvételi eljárás lebonyolításában való megállapodást tartalmazta, a felmondást a felek továbbra is tényként kezelték. Nem lehetett ezért a megállapodásnak olyan jelentést tulajdonítani, hogy a felperes a felmondásától elállt, és a felek a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésében állapodtak meg. Mindezek folytán a bérleti jogviszony tehát 2002. augusztus 15-én a felperes felmondásával szűnt meg; az alperes eddig az időpontig bérleti díjat volt köteles fizetni, míg az ezt követő időre 2002. augusztus 31-ig - az Ltv. 20. § (1) bekezdése alapján - a bérleti díjjal azonos mértékű használati díjat. Az alperes maga nyilatkozott úgy, hogy a szállodát 2002. augusztus 15-től 28-ig kellett zárva tartani, a felperes módosított keresetében a 2002. augusztus 15-ét követő időszakra használati díjat nem igényelt. A Ptk. 428. § (1) bekezdése szerinti további igényt az alperes nem állított és nem bizonyított.

A bérleti szerződés megtámadásával kapcsolatban az elsőfokú ítélet rögzíti, hogy az alperest terhelte annak bizonyítása, miszerint a szerződés megkötésének időpontjában tévedésben volt, tévedését pedig a felperes valamely szándékos vagy gondatlan magatartása okozta. Az alperes maga sem vitatta, hogy a szerződés megkötése előtt a szállodát megtekintette. A szállodaiparban jártas szakembernek ismernie kell a két csillagos szállodai besorolás feltételeit, a hivatkozott hiány

látható, a bejáráson észlelhető volt. Az alperes ezért a szerződés megkötésekor nem volt tévedésben, az adott felszereléssel a szállodát átvette. A teljesítéskor tudnia kellett arról, hogy a két csillagos követelményeknek nem mindenben felel meg, de ezzel kapcsolatos jogfenntartással nem élt. A Ptk. 316. § (1) bekezdése folytán ezért a hibás teljesítésen alapuló árleszállítási igény megalapozatlan volt.

Az alperes a szálloda gazdálkodási adatait illetően is hivatkozott tévedésre. A pályázati kiírás tartalmát az alperes okirattal bizonyította. A pályázat beadását megelőzően azonban a pályázónak lehetősége volt a szálloda megtekintésére, a közölt adatok ellenőrzésére. Az alperes indítványozta a perben a felperes által közölt gazdálkodási adatok valóságtartalmára való bizonyítás lefolytatását, ezt azonban az elsőfokú bíróság elutasította. Az alperes a szállodaipar területén maga is szakkégnak minősül, az épület, a felszereltség és a környezet megtekintésével meg kellett tudnia becsülni a várható kiadásokat és bevételeket; ezen kívül a gazdálkodás eredményessége olyan kockázati tényező, amivel összefüggésben az alperes tévedésre, megtévesztésre megalapozottan nem hivatkozhat. Még ha az alperes bizonyítaná is, hogy az adatok nem voltak valósak, akkor sem lehetett volna az alperesre kedvezőbb döntést hozni, mivel a bérleti díj mértékét semmilyen formában nem befolyásolja a korábbi üzemeltető gazdálkodási eredménye. Mindezen indokok miatt az elsőfokú bíróság a bérleti díj mérséklésére irányuló követelést jogalapjában megalapozatlannak ítélte.

Az alperesi beszámítási kifogást illetően az elsőfokú bíróság a beruházások ellenértékének megtérítésére irányuló igénnyel kapcsolatban utalt az Ltv. 36. § (1) bekezdésre, a 37. § (1) bekezdésére, miszerint a felek megállapodása az irányadó a helyiségben elvégzett munkák tekintetében. Ezért azt kellett vizsgálni, hogy a beruházások költségei a felperesre mint bérbeadóra átháríthatók-e. Adott esetben a bérleti szerződés 11. pontja rögzítette, hogy a bérlet tárgyát képező objektum javítási, karbantartási kötelezettsége a bérletet terheli. A bérlet működőképes állapotban veszi át a bérleményt, annak összes berendezését, és ennek megfelelő állapotban köteles a bérlet megszűnésekor a bérbeadónak visszaadni. Ebbe a körbe esnek a festési, mázolási, burkolatjavítási, valamint az étterem és szálloda beindításához szükséges és a gépjavítási költségek. Ezeket az alperes saját költségen volt köteles elvégezni, a felperesre nem háríthatja át.

A szerződés 13. pontjában a felek úgy állapodtak meg, hogy a felújítási munkákra az épület és annak tartozékai vonatkozásában a Ptk. rendelkezései irányadók. A Ptk. a dologbérlet szabályait rendezi, a Ptk. 434. § (2) és (3) bekezdésében a helyiségbérletre vonatkozó szabályokat külön törvény szabályozási körébe utalja. Erre figyelemmel a Lakástörvény szabályai irányadók az épület és tartozékainak felújítási munkáira (Ltv. 36. § (1) bekezdés, 13. § (1) bekezdés, 10. § (1) bekezdés). Az Ltv. csak szavatossági körben határoz meg bérbeadói kötelezettséget az épülettel kapcsolatban, az épület felújításáról nem rendelkezik. Rendelkezik azonban magának a bérleménynek a felújításáról, amire bérleti kötelezettséget határoz meg. Ha pedig az épülettel kapcsolatban szavatossági körbe eső munka szükségessége merül fel, erről a bérbeadót a szerződés 15. pontja szerint értesíteni kell. E körbe eső munkákat az alperes a beszámítási kifogásban nem jelölt meg.

A további, alperes által érvényesíteni kívánt beruházási költség az átalakítási-korszerűsítési munkák körébe esik. Erre a bérleti szerződés 12. pontja irányadó, amely a felperes előzetes írásbeli hozzájárulását írta elő. Ennek hiányában az alperes csak saját kockázatára, megtérítési igény nélkül kezdhette meg és végezhetette el a munkálatokat. A felperes volt jogosult dönteni e munkálatok szükségességéről, mivel pedig utóbb sem adta a hozzájárulását, a beszámítási kifogás e tekintetében megalapozatlan. A fürdőszobával kapcsolatos felújítási munkálatokról a szerződés 13. pontja rendelkezik, e beruházás felperesi finanszírozásához megállapodásra lett volna szükség. Az alperes nem állította és nem is bizonyította, hogy a felperessel e körben megállapodott, megállapodás hiányában pedig költségei megtérítésére nem tarthat igényt. A videómegfigyelő-rendszer kiépítésével kapcsolatos munkadíjat az alperes alappal nem érvényesítheti, hiszen a felperessel e tekintetben sem állapodott meg, a felperes a költségek viselését nem vállalta, így megtérítésre sem a szerződés alapján, sem az Ltv. 36. § (2) bekezdése értelmében nem tarthat igényt.

A beruházási költségekre az alperes másodlagos jogcímen a Ptk. 361. §-ára hivatkozással tartott igényt. A felek jogviszonyát azonban szerződés szabályozta, ezért ha következett is be gazdagodás a felperesi oldalon, ez a gazdagodás nem jogalap nélküli, hanem a felek szerződésén alapul. Erre tekintettel a Ptk. 361. § alkalmazására a jelen jogvitában nincs lehetőség.

Az elsőfokú bíróság rögzítette: az árvízzel kapcsolatos kárát az alperes a Ptk. 310. §-ára alapította. A perben az nem volt vitás, hogy 2002. augusztus 15-től a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmatlan volt, aminek oka természeti katasztrófa. Szavatossági jog azonban csak szerződésszegés esetén érvényesítendő, a Ptk. 318. §-a és 339. § (1) bekezdése alkalmazásának alapja mindig valamilyen jogellenes magatartás. A perbeli esetben a felperes terhére jogellenes magatartás nem állapítható meg, a természeti katasztrófa objektív tényező, így az ebből eredő kár áthárítására a kötelmi jogi szabályok lehetőséget nem adnak. A saját érdekkörében felmerült kárát a Ptk. 99. §-a értelmében mindegyik fél maga viseli, azaz a bérbeadó bérleti díjra nem tarthat igényt és a saját tulajdonában bekövetkezett kárt viseli, míg a bérlő az ezen időszakra kieső hasznának és az üzleti tevékenysége körében felmerült költségeinek a megtérítésére nem tarthat igényt.

Az elsőfokú bíróság ezt követően a felperes zálogkövetelését vizsgálta a Ptk. 429. § (1), (2), (3) bekezdése és a 255. § (1) bekezdése alapján. Rögzítette, hogy az alperes a zálogjog fennállását 35 darab tévékészülékre kifogásolta a 2004. november 29-én érkezett beadványában. A kifogástól számított 8 napon belül a felperes ezen ingóságokra a zálogjogát bírósági úton nem érvényesítette, ezért a 35 darab készülékre a törvényes zálogjoga megszűnt, azok kiadására köteles. Csupán a teljesség kedvéért jegyezte meg az elsőfokú bíróság, hogy 35 darab tévékészülékre az alperes számlákkal bizonyította, hogy azokat a C. Kft. vásárolta, és 34 darabra bizonyította azt is, hogy azok bérleti szerződés alapján kerültek a használatába. Az alperesi nyilatkozatokból vonható le ugyan következtetés arra, hogy a vagyontárgyakat a tulajdonostól a bérleti szerződés megszűnését követően

megvásárolta, ítéleti bizonyossággal azonban nem lehetett megállapítani, hogy a tévékészülékek jelenleg kinek a tulajdonában állnak. Ennek ellenére az elsőfokú bíróság további bizonyítást e körben nem rendelt el, mert az igényérvényesítési határidő elmulasztása miatt a felperesnek e készülékekre zálogjoga nincs, ennek hiányában pedig köteles a vagyontárgyakat annak kiadni, akitől lefoglalta.

Tény, hogy a felperes 35 darab tévékészülék birtokában van, azokat jogalap nélkül birtokolja (Ptk. 193. §). Az alperes 2004. november 29-én kifogásolta először a zálogjog fennállását és hivatkozott arra, hogy a készülékeknek nem tulajdonosa, és igényelt használati díjat az általa is fizetett összegben. A felperes birtoklása így 2004. november 29. óta jogellenes, ezért a Ptk. 339. § (1) bekezdése alapján köteles az ezzel okozati összefüggésben felmerült alperesi kárt megtéríteni. Az alperes használati díj címén előterjesztett beszámítási kifogását kártérítés címén ítélte az elsőfokú bíróság megalapozottnak 2004. december 1-től a készülékek kiadásának időpontjáig terjedő időre, 34 darab készülék után 1.150 forint/darab egységár mellett havi 39.000 forint összegben. Az ítélethozatal napjáig esedékessé vált 1.209.000 forint összegű kárt ezért a felperes követelésébe beszámította.

A felperes a perben először 2007. május 10. napján érkezett beadványában érvényesítette zálogjogát. Figyelemmel arra, hogy az alperes kizárólag a tévékészülékek tekintetében kifogásolta a zálogjogot, a többi ingóságra a felperes zálogjoga nem szűnt meg, ezért a Ptk. 255. § (1) bekezdése alapján lehetőség volt a feljogosítására, hogy a követelését a lefoglalt zálogtárgyakból kielégítse. Ezen tárgyakra az alperes használati díjigénye alaptalan, hiszen e vagyontárgyakat a felperes zálogként tartja a birtokában. Az alperes ugyan állította, hogy a zálogként visszatartott ingóságokat jogszabály rendelkezése ellenére a felperes használja, a zálogtárgyak jogellenes használata azonban nem használati díjigényt, hanem a jogellenes használatból okozott kártérítési igényt alapozhat meg. Ilyen igényt az alperes a perben nem terjesztett elő, erre vonatkozóan tényelőadást sem tett, ezért a bíróság a használat körében bizonyítást nem folytatott le.

Mindezek alapján a felperes 16.591.913 forint összegű tőkekövetelésébe az elsőfokú bíróság beszámította az alperest megillető 1.209.000 forint használati díjat, és a fennmaradó 15.382.913 forint főkövetelésben marasztalta az alperest. A késedelmi kamat mértékében a felek a szerződésben megállapodtak, ezért a kamatra vonatkozó rendelkezés a Ptk. 301. § (1) bekezdésén alapul.

A perköltségre vonatkozó rendelkezés kapcsán az elsőfokú bíróság a Pp. 81. § (1) bekezdésére utalt azzal, hogy a pernyertesség-pervesztesség aránya 75-25 % a felperes javára.

Az ítélet ellen a felperes és az alperes is fellebbezéssel élt.

A felperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet megváltoztatását akként kérte, hogy az ítélet tábla a keresetnek teljes egészében adjon helyt és kötelezze az alperest a másodfokú perköltség megfizetésére.

A fellebbezés indokolása szerint az alperes a felperesi zálogjogot valamennyi visszatartott ingóságra kifejezetten elismerte, majd ezt követően számos olyan nyilatkozatot tett, amelyben a tévékészülékeket a saját tulajdonaként szerepeltette, sőt azokat még vételre is felajánlotta. Ezt követően nincs jelentősége, hogy több

mint két évvel később váratlanul azzal állt elő, hogy a 35 darab tévékészülék mégsem az ő, hanem a C. Kft. tulajdona. A csatolt okiratok ennek bizonyítására alkalmatlanok, ezért zálogjogát nem kellett 8 napon belül bíróság előtt érvényesítenie, így az nem is szűnt meg. A birtoklása nem jogalap nélküli, ezért a kártérítési felelősség kérdése fel sem merülhet.

Utalt arra is, hogy amennyiben a birtoklása 2004. november 29-től jogalap nélküli lenne, akkor is megalapozatlan az ítéleti döntés. Az alperes ugyanis nem bizonyította, hogy őt bármilyen kár érte volna, sem azt, hogy milyen alapon jogosult és milyen összegű használati díjra. Mindezekben túlmenően a beszámításnak az elsőfokú bíróság által alkalmazott módja sem helytálló. A beszámítandó követelés ugyanis az esedékességekor még az addig lejárt késedelmi kamatokat sem fedezi, így nem csökkentheti a kamatozó tőkekövetelés összegét, az folyamatosan évi 20 % késedelmi kamattal kell, hogy kamatozzon.

Az alperes fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra kötelezését kérte. Másodlagosan indítványozta az ítélet megváltoztatását oly módon, hogy az ítélet tábla érdemben bírálja el beszámítási és megtámadási kifogását.

Az alperesi álláspont szerint az elsőfokú bíróság nem tett eleget a Fővárosi Ítélet tábla 5.Pf.21.552/2003/5. szám alatt hozott hatályon kívül helyező végzésében foglaltaknak. Érdemi bizonyításra szinte nem kötelezte a feleket, és elutasította azt az indítványt is, amellyel az alperes próbálta igazolni, hogy a pályázati kiírásban közölt adatok valótlanok voltak. Nem helytálló az a megállapítás, miszerint a bérleti díj mértékét semmilyen formában nem befolyásolja a korábbi üzemeltető gazdálkodási eredménye. A pályázati kiírásban azért került sor gazdasági adatközlésre, mert a leendő bérlők ez alapján kalkulálhatják költségeiket. Téves adatok esetében szükségszerűen téves következtetésre lehet jutni.

Az alperes szerint az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta azt is, hogy adott esetben nem egy tipikus bérleti szerződésről, hanem egy működő szálloda üzemeltetéséről, lényegében egy üzemeltetési szerződésről is szó van. A beruházások kapcsán továbbá az alperes a jogalap nélküli gazdagodás szabályaira nem másodlagos jogcímként hivatkozott, vagy legalábbis nem olyan értelemben, mint ahogy az az elsőfokú ítéletben szerepel. A Ptk. 427. § (3) bekezdés második fordulata és a 486. § (2) és (3) bekezdése alkalmazható az adott esetben, ez pedig önálló jogcím, amelyet maga a Ptk. határoz meg mint utaló szabályt.

Az alperes sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a tulajdonában álló eszközökre sem folytatott le bizonyítást, kizárólag 34 darab (helyesen 35 darab) tévékészülék vonatkozásában vizsgálta a tulajdonjogot. Ez utóbbi körben is téves, hogy a bíróság 2004. november 29-i időponttal vette figyelembe az alperesi kifogásolást, holott már 2002 szeptemberében, a leltározás során jelezte, hogy a tévék a C. Kft. tulajdonát képezik. Érthetetlen ugyanakkor, hogy az elsőfokú bíróság miért mellőzte az eszközök értékére lefolytatandó bizonyítást. Az alperesi igény ugyanis kártérítési igényként volt használati díj iránti követelés a jogtalan használatra tekintettel. Használati díj pedig az, amellyel a felperes jogtalanul gazdagodott és amely az alperesnél kárként jelentkezik. Ily módon az alperes e körben érvényesített igényt, szemben az elsőfokú ítéletbeli megállapítással.

Az alperes hangsúlyozta, hogy az ítélet rendelkező része ellentmondásos, mert az alperest kétszeres teljesítésre kötelezi. A rendelkező rész szerint ugyanis az alperesnek meg kell fizetnie 15.382.913 forintot, mellyel a felperesi igény maradéktalanul kielégítést nyer. Ennél fogva aggályos a rendelkező rész második bekezdése, amely mindemellett arra is feljogosítja a felperest, hogy a nála levő dolgokat értékesítse. Az alperes megjegyezte továbbá, hogy a zálogjogi követelések végrehajtása bírósági úton történhet végrehajtási lap kiállításával, ezért nem a felperest kell feljogosítani a zálogtárgyak értékesítésére, hanem az alperest kell tűrésre kötelezni.

Az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel nem támadott rendelkezése nem volt, ezért azt az ítéltábla teljes terjedelmében bírálta felül.

A felperes és az alperes fellebbezése is a per főtárgyát tekintve alaptalan.

A feleknek ugyanakkor voltak olyan teljesíthető fellebbezési kérelmeik, amelyek - inkább csak formailag - az elsőfokú döntés részbeni megváltoztatását eredményezték.

A Fővárosi Ítéltábla az alperesi fellebbezésre tekintettel először azt vizsgálta, hogy szükség van-e az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére a Pp. 252. § (2) bekezdése alapján.

Az alperes a hatályon kívül helyezést azért kérte, mert az elsőfokú bíróság nem adott helyt bizonyítási indítványainak. Csakhogy a Pp. 163. § (1) bekezdése szerint a perben a releváns tények bizonyítására van szükség, jelen esetben pedig a jogilag jelentős tények körét az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, a felajánlott bizonyítás mellőzését meg is indokolta. A Fővárosi Ítéltábla egyetért azzal, hogy a per eldöntéséhez további bizonyításra nincs szükség az alábbiakban kifejtett jogi álláspontjára tekintettel. Az ítéltábla ezért a per érdemét vizsgálta.

Az elsőfokú bíróság a releváns tényállást helyesen állapította meg, az ítéltábla az abból levont következtetéseivel, döntésével és annak jogi indokaival is túlnyomórészt egyetért. Az elsőfokú bíróság döntését ezért - a következőkben kifejtett érveléssel nem érintett körben - a Pp. 254. § (3) bekezdésére utalással, az elsőfokú ítéletben foglalt helyes indokok alapján jórészt helybenhagyta.

Az alperesi fellebbezésre figyelemmel az ítéltábla rögzíti, hogy az elsőfokú bíróság a felperes és az alperes közötti jogviszonyt helyesen minősítette: a perbeli ingatlanra nézve a felek közt helyiségbérleti jogviszony, a leltár szerint átvett ingóságok tekintetében pedig dologbérleti jogviszony áll fenn. A csatolt bérleti szerződés tartalma a helyiség vonatkozásában egyértelműen az 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Ltv.) 36. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó Ltv. 2. § (2) bekezdésében megfogalmazott szerződéses kötelezettségeknek megfelelő. Ehhez képest a bérlemény használatának ellenértéke (a szerződés 5/b. pontja) időszakonként előre jár, és nem az alperes által hivatkozott üzemeltetési jogviszonyra alkalmazandó haszonbérleti szerződés szabályainak megfelelően (Ptk. 455. § (1) bekezdés).

Az üzemeltetési jellegű szerződésnek továbbá lényegi eleme, hogy az üzemeltető más jogosultsága keretében üzemelteti a szállodát vagy éttermet, jelen esetben az alperes ezt saját nevében teszi (a peradatok szerint az ő jogosultsága alapján viszont T. T. üzemeltette a vendéglátóegységet). Mindezek folytán a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozó szabályokat - az Ltv. rendelkezéseit - az elsőfokú bíróság helyesen alkalmazta az ingatlan tekintetében.

A dologbérlet szabályainak alkalmazása tehát kizárólag az alperes által leltár alapján átvett berendezési és felszerelési tárgyakra korlátozódik. A dologbérlet ugyanakkor csak ténylegesen átvett, illetve időlegesen használatba adott ingóságokra jöhet létre, át nem adott dolgokra nézve nem. Ehhez képest olyan ingók vonatkozásában, melyekre átadás nem történt (vagyis amelyekre bérleti szerződés ekként nem is jött létre), fogalmilag kizárt a szerződésszegés azáltal, hogy beszerzésre nem kerültek. A tévékészülékek hiánya ily módon a felperesnek nem róható fel, hiszen televíziókra vonatkozó bérleti szerződés a felek között nem volt, de a felperes egyéb megállapodásban sem vállalta ezek beszerzését. E körben tehát a felperes terhére szerződésszegés nem mutatható ki.

A Fővárosi Ítéltábla ezek után a fellebbezésekre figyelemmel azt vizsgálta, hogy a felperest mennyiben illette meg zálogjog. E tekintetben az elsőfokú bíróság döntése és indokai is helyesek, a felperes fellebbezési érvelése ezzel szemben nem helytálló.

A Ptk. 429. § (3) bekezdése szerint ha a bérlő írásban kifogásolja a zálogjog fennállását, terjedelmét vagy azt, hogy a bérbeadó a követelésére teljes fedezetet nyújtó vagyontárgyakon felül más vagyontárgyak elszállítását is megakadályozta, a bérbeadó 8 napon belül köteles zálogjogát bírósági úton érvényesíteni. Ha ezt elmulasztja, zálogjoga megszűnik.

Az idézett jogszabályhely a bérlői kifogásolás indokától függetlenül teszi a bérbeadó kötelezettségévé a perindítást arra az esetre, ha a törvényes zálogjognak például a terjedelmét a bérlő bármikor is kifogásolja. Ha tehát az alperes - mint ahogy ez a jelen perben is történt - a per során terjeszt elő írásban ilyen tárgyú beadványt, úgy a felperesnek 8 napon belül kell érvényesítenie zálogjogát, vagyis ilyen tartalommal kell kereseti kérelmet előterjesztenie. A törvényben meghatározott határidő jogvesztő: vagyis ha a felperes - bármilyen okból is - zálogjogát bírói úton nem érvényesíti, a zálogjog megszűnik.

Adott esetben az alperes 2004. november 29-én terjesztett elő 35 darab tévékészülékre vonatkozóan írásbeli kifogást, de a felperes a 2007. február 13-i bírói felhívást követően csak 2007. május 10-én terjesztette elő a zálogjog érvényesítésére vonatkozó kereseti kérelmét (9. sorszám alatt). A jogvesztő határidő túllépése miatt zálogjoga a 35 darab tévékészülékre a Ptk. 429. § (3) bekezdése értelmében minden további körülmény vizsgálata nélkül megszűnt, ami pedig arra vezetett, hogy a kérdéses televíziók vonatkozásában jogalap nélküli birtokos lett (Ptk. 193. § (1) bekezdés). Helyesen állapította meg tehát az elsőfokú bíróság, hogy az alperesnek a jogalap nélküli birtoklással összefüggésben merült fel kára.

Az alperes a perben okirattal igazolta, hogy a tévékészülékek tulajdonosa felé milyen összegű bérleti díjat kellett fizetnie, e kiadása pedig úgy merült fel, hogy közben a televíziókat használni nem tudta. Az elsőfokú bíróság - helyesen - 34 darab tévékészülékre látta igazolnak a bérlet fennállását, így ezen 34 darab készülék után határozta meg kárként a kifizetett bérleti díjakat. Az elsőfokú eljárásban e kár összezszerűségét, illetve az ezzel kapcsolatos okirat tartalmát a felperes nem vitatta, kizárólag a jogalap körében védekezett. Mivel pedig a Pp. 163. §-ára figyelemmel az alperesnek az adott tényálláshoz képest releváns tényeket kell bizonyítania, az elsőfokú eljárásban általa igazolt adatokra figyelemmel további bizonyítási kötelezettsége e körben nem volt, kártérítési igényének alapossága a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján megállapítható.

A felperes fellebbezésében lényegében a Ptk. 293. §-a szerinti elszámolást kért az őt terhelő, beszámított összeg vonatkozásában; e kérelme alapos.

A Ptk. 293. §-a szerint ha a kötelezett kamattal és költséggel is tartozik, és a fizetett összeg az egész tartozás kiegyenlítésére nem elég, azt elsősorban a költségre, azután a kamatra és végül a tőketartozásra kell elszámolni. A kötelezett eltérő rendelkezése hatálytalan.

E jogszabályhely alapján az ítéltábla az alperes javára beszámított 1.209.000 forintot nem a kereseti követelés tőkeösszegéből, hanem az azután járó kamatból vonta le akként, hogy a számítás elvégzése után a kamatfizetés kezdő időpontja változott az egyébként e tekintetben alapos, keresetben megjelölt időponthoz képest. (A számítás a következő: a 16.591.913 forintnak az évi 20 %-os kamata 3.318.383 forint. Az ebből számított egy napi kamat 9.091 forint. A megítélt 1.209.000 forint 133 napi kamatnak felel meg, ezért a kamatfizetés kezdő időpontja 133 nappal későbbre tolódott.)

A fenti változtatás ugyanakkor érdemben nem befolyásolja a felperes pervesztését e körben, csupán az elszámolás eltérő módjára tekintettel történt a rendelkező részben is tükröződő módosítás.

Az alperes fellebbezésében sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a megtámadási kifogását érdemben nem vizsgálta, fellebbezése kiegészítésében pedig arra is hivatkozott, hogy annak elutasítására hibás ténybeli alapon került sor: szerződéskötés előtt ugyanis a bérleményt nem tekintette meg, azt első ízben a 2000. január 10-i helyszíni bejáráskor látta.

Az elsőfokú eljárásban csatolt pályázati kiírás tartalmazta, hogy a szállodát a helyszínen lehet megtekinteni. Az alperes 1999. november 25-én nyújtotta be pályázatát, majd 1999. december 14-én került sor a bérleti szerződés megkötésére. A szerződés 1. pontja szerint üzemelő szállodáról volt szó, melyet az alperes a 11. pont szerint működőképes állapotban vett át. E peradatokra is figyelemmel az elsőfokú eljárásban nem volt vitatott az, hogy az alperes a szerződéskötést megelőzően járt a perbeli bérleményben, az alperesi fellebbezés-kiegészítésben azonban ezzel ellentétes tényelőadásra került sor. A felperes ugyanakkor fenntartotta az elsőfokú eljárásban tett nyilatkozatait. A másodfokú eljárásban így az ingatlan megtekintését illetően két ellentétes előadás volt, a Pp. 164. § (1)

bekezdése folytán bizonyításra köteles alperes azonban erre vonatkozó bizonyítást sem az elsőfokú, sem a másodfokú eljárásban nem indítványozott. Ennél fogva a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által megállapított tényállástól nem térhetett el.

Az alperes hangsúlyozta azt is, hogy a pályázati kiírásban szereplő adatok valótlanok voltak, emiatt volt tévedésben a szerződés megkötésekor. E körben az ítélet tábla az elsőfokú bíróság mérlegelésével, az általa kifejtettekkel mindenben egyetért. Megjegyzi csak, hogy az elsőfokú ítéleti tényállásban is szereplő, 2000. augusztus 10-i alperesi levél tartalma éppen a kifogásban állítottak ellenkezőjét támasztja alá. Ebben az alperes az üzemeltetés során felmerült, előre nem látott üzemelési gondokra utal, amit „a felek egyike sem láthatott megfelelő gondosság tanúsítása mellett sem a szerződés megkötésekor”. Eszerint csak a későbbiekben merültek fel problémák, és nem a szerződéskötéskor volt az alperes bármilyen körülmény tekintetében tévedésben.

Az ítélet tábla a feltűnő értékaránytalanságra hivatkozást sem találta megalapozottnak. E körben ismét azt szükséges hangsúlyozni, hogy a felek bérleti és nem üzemeltetési jellegű szerződést kötöttek, ezért további ingóságok beszerzésére a felperesnek szerződéses kötelezettsége nem volt. Erre tekintettel a szállodában a tévékészülékek, illetve nemzetközi hívásra alkalmas telefonfülke hiánya a felperesnek nem róható fel, erre hivatkozva a Ptk. 201. § (2) bekezdése nem alkalmazható.

Az alperesi beruházások megítélése kapcsán az ítélet tábla ugyancsak egyetért az elsőfokú bíróság ítéletével annak jogi indokaira is kiterjedően.

Az alperes fellebbezésében külön sérelmezte a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerinti elszámolás mellőzését, utalva a Ptk. 427. § (3) bekezdés második fordulatára. Az alperes által felhívott jogszabályhely azonban a dologbérletre vonatkozik, ekként a helyiségben elvégzett beruházásokra nem alkalmazható, e körben az Ltv. irányadó. Ennek ellenére az ítélet tábla álláspontja szerint a perbeli tényállás mellett elvileg nem lenne kizárt közvetlenül a Ptk. 361. §-ának alkalmazása, az 1999. december 14-én kelt bérleti szerződés 12. és 13. pontjainak a rendelkezéseit figyelembe véve.

A 12. pont az átalakítási, korszerűsítési munkák *elvégzése* tekintetében rögzíti a megállapodás szükségességét, a költségviselésről nem szól. A 13. pont az épület és tartozékai felújításával kapcsolatban tartalmaz rendelkezést akként, hogy külön rögzíti a költségviselés szabályait is (egyes esetekben e körben is megállapodás szükséges, más esetben a költség a bérletet terheli). E két szerződéses pont megszövegezéséből az következik, hogy az átalakítási, korszerűsítési munkákra nézve lehetőség van - a költségviselésről szóló megállapodás szükségessége hiányában - a Ptk. 361. §-ának alkalmazására, vagyis az alperes mint volt bérlet értéknövelő beruházásaira hivatkozva felléphet a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint. Más kérdés, hogy ezen jogszabály alapján csak az értéknövekmény megtérítését kérheti, ami nem azonos a jelen perben megjelölt bekerülési költséggel (anyagköltség + munkadíj). Erre tekintettel az elsőfokú bíróság

helyesen állapította meg, hogy az alperes a beruházásokat szerződésszegő módon, a felperes jóváhagyása nélkül végezte el, emiatt költségeit nem kérheti. Az pedig, hogy a befektetések nyomán bekövetkezett-e egyáltalán értéknövekedés, illetve hogy az esetleges gazdagodásnak mekkora a mértéke, nincs bizonyítva, e tekintetben bizonyítási indítvány sem volt.

Az alperes sérelmezte fellebbezésében, hogy az elsőfokú bíróság a felperes által jogosulatlanul használt alperesi tulajdonú ingóságok után nem ítelt meg használati díjat.

Az elsőfokú bíróság döntésével és indokaival az ítéltábla e körben is egyetért. A felperes a zálogjoggal érintett ingóságok tekintetében nem jogalap nélküli birtokos, hiszen a Ptk. 265. § (1) bekezdése folytán a kezizálog jogosultja szükségképpen birtokos, akit birtokvédelem is megillet.

A Ptk. 265. § (4) bekezdése szerint ugyanakkor a zálogjogosult a zálogtárgyat külön rendelkezés hiányában nem használhatja.

A perben a felperes azt adta elő, hogy a 9/F/2. szám alatti felsorolás szerinti zálogtárgyak nála vannak, de azokat nem használja. Az alperes ezzel szemben jogosulatlan használatra hivatkozott arra utalva, hogy időközben a szállodát új bérlő üzemelteti, aki a neki átadott zálogtárgyakat használja. Az alperes ezen állítását a 2005. október 20-án kelt, a C. és T. Kft.-től származó levéllel kívánta bizonyítani. Az iratok közt elfekvő, hivatkozott levél azonban nem tartalmaz arra semmilyen adatot, hogy a fent nevezett kft. a zálogtárgyakat használná, az alperes erre irányuló kérdését kifejezetten elhárította. Az alperes ezen túl más bizonyítást e körben nem ajánlott fel, így nem bizonyított, hogy akár a felperes, akár az ő jogán más a zálogtárgyakat használatba vette volna. Egyetért továbbá az ítéltábla azzal az elsőfokú bírósági megállapítással is, miszerint a zálogtárgyak jogellenes használata nem használati díj iránti igényt, hanem a jogellenes használatból okozott kártérítési igényt alapozhatna meg: a kártérítési felelősség megállapításához szükséges konjunktív feltételekre nézve azonban tényelőadás nem történt és bizonyítási indítvány sem lett előterjesztve.

Az alperes fellebbezésében felvetette azt is, hogy a zálogjoggal terhelt tárgyak felperes által csatolt listája eltér az alperes eszközlistájától. Ezen eltérésnek azonban az alperest érintő jelentősége nincs, hiszen a felperes kizárólag bírósági végrehajtás útján érvényesítheti kezizálogjogát, és csak azon alperesi tulajdonú ingók vonatkozásában, amelyet a jogerős ítélet rendelkező része feltüntet.

Az alperes ténybelileg arra nem hivatkozott, hogy az eszközlisták eltéréséből esetleg az következne, hogy a felperesnél több alperesi tulajdonú ingóság van, mint amit a listája tartalmaz. Az alperes a perben ingók kiadása iránt nem terjesztett elő viszontkeresetet, a zálogjog terjedelmét illetően pedig írásbeli kifogásolás (a tévékészülékeken felül) nem történt, így az alperes fellebbezésbeli ténymegállapításának a per érdemére kiható jelentősége nincs.

Az alperesi fellebbezés végül a felperes feljogosítását sérelmezte a nála levő dolgok értékesítésére. Az ítéltábla e tekintetben az alperesi állásponttal egyetért: a bérlői törvényes zálogjog érvényesítése esetén helyesen az alperest kell annak tűrésére

kötelezni, hogy a felperes a megítélt tőke és kamatai erejéig bírósági végrehajtás útján keressen kielégítést (Ptk. 255. § (1) bekezdés); az elsőfokú bíróság ítéletének megszövegezéséből úgy tűnik, mintha a felperesnek közvetlen és szabadforgalmú értékesítésre lenne lehetősége.

Az ítéletábra a zálogjog érvényesítésére vonatkozó elsőfokú ítéleti rendelkezést tehát a fentieknek megfelelően - és az elsőfokú ítéletben, a zálogtárgyak felsorolásában történt elírást is kijavítva - megváltoztatta, ez azonban a per fő tárgyát az alperes javára szólóan nem érinti.

A Fővárosi Ítéletábra mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, de oly módon, hogy ennek a pernyertességre-pervesztességre kihatása nincs. A meghaladó kereset elutasítására vonatkozó rendelkezés a Ptk. 293. §-a szerinti elszámolási mód alkalmazása miatt történt kamatigény részbeni elutasítását jelenti.

A per fő tárgyát illetően egyik fellebbezés sem volt alapos, a fellebbezett értékeket összevetve azonban az alperes köteles részperkötség fizetésére a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján. A fellebbezési illetéket ugyanakkor mindegyik fél a saját fellebbezési kérelméhez viszonyítva lenne köteles viselni a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése szerint, a felperest terhelő illetéket azonban a személyes illetékmentessége folytán az állam viseli (6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §).

Budapest, 2008. március 18.

. Czukorné dr. Farsang Judit s.k.
a tanács elnöke

Dr. Szabó Klára s.k.
előadó bíró

Világhyiné dr. Böcskei Terézia s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: