

A Fővárosi Ítéletábra a dr. Molnár György jogtanácsos által képviselt felperesnek a dr. Lex Annamária ügyvéd (.....) által képviselt alperes ellen bérleti díj megfizetése és bérlemény kiürítése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2014. október 14-én kelt 17.G.44.586/2013/10. számú ítélete ellen az alperes részéről benyújtott fellebbezés folytán - nyilvános fellebbezési tárgyaláson - meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 100.000 (egyszázezer) forint jogtanácsosi munkadíjból álló másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A felperes tulajdonában áll a szám alatt található, 5.747 m² alapterületű kivett szakiskola megnevezésű ingatlan.

Nyilvános pályázat eredményeként a felperes képviseletében eljáró és alperes, mint bérlő 2009. június 16-án bérleti szerződést kötött az ingatlanra 2009. július 1-től 2015. június 30-ig tartó 6 éves határozott időtartamra. Alperes havi 1.667.000 forint + áfa összegű bérleti díj, illetve 6.001.200 forint egyösszegű megszerzési díj és ugyanilyen összegű óvadék fizetésére vállalt kötelezettséget.

Alperes 2009. szeptemberéig bérleti és óvadék fizetési kötelezettségének 3.000.600 forint óvadék kivételével eleget tett, 2009. októberétől azonban nem fizetett, erre figyelemmel a fizetésre szólította, fel, majd a nemfizetés miatt a bérleti szerződést 2010. szeptember 30-ra felmondta, a bérlemény birtokba vétele megghiúsult.

Felperes 2010. november 25-én terjesztett elő kereseti kérelmet alperessel szemben, melyet többször - az időközben lejárt követelésekre is kiterjesztve - módosított, az alperes kötelezését kérte az ingatlan kiürített, további hasznosítást lehetővé tevő, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban való birtokba adására, illetve az esedékes - 2009. októberétől 2012. január 31-ig terjedő időre járó - 53.067.240 forint bérleti díj, illetve ennek 2010. szeptember 30-tól a Ptk. 301.§ (2) bekezdése szerinti késedelmi kamata és a perköltség megfizetésére a Ptk. 423.§ és 428.§-aira és a bérleti szerződésre, valamint a Lakástörvény felmondásra vonatkozó rendelkezéseire hivatkozással.

Alperes a kereset elutasítását, felperes perköltségben marasztalását kérte. A bérleti díjtartozással szemben 33.024.397 forint összegű beszámítási igényt terjesztett elő.

A Fővárosi Törvényszék a 2012. szeptember 4-én kelt 17.G.42.132/2010/22. számú ítéletével kötelezte alperest az ingatlan 30 napon belüli, felperesnek történő birtokba adására, 50.066.640

forint tőke és ezen összeg után 2010. december 1-jétől járó kamatai, valamint 850.000 forint perköltség megfizetésére. Megállapította a felmondás jogszerűségét, illetve a 2009. október 1. és 2012. január 31. közötti időszakra járó 53.067.240 forint bérleti díj összegét, ebből levonta az alperes által fizetett 3.600.000 forint összegű óvadékot. Alperes beszámítási kifogását elutasította.

Az ítélet alperes fellebbezett jogi képviselő útján.

A felperes a másodfokú eljárás során a keresetét 102.896.570 forintra felemelte.

A Fővárosi Ítéltábla a 2013. november 8. napján kelt 16.Gf.40.202/2013/7. számú részítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét részítéletnek tekintette, annak nem fellebbezett részét nem érintette, fellebbezett rendelkezését részben megváltoztatta, a felperes ingatlan kiürítése, birtokba adása iránti kereseti kérelmét elutasította, egyebekben a részítéletet helybenhagyta; egyidejűleg az 50.066.640 forint marasztalási összeg és a felperes által előterjesztett 102.896.570 forint követelés különbözete tekintetében felhívta az elsőfokú bíróságot további eljárásra és határozat hozatalára. Kötelezte alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 300.000 forint másodfokú perköltséget, akként rendelkezett, hogy az alperes által le nem rótt 2.500.000 forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

A követelés és a marasztalási összeg közti különbség tekintetében folytatódó eljárásban a felperes keresetét pontosította, azt bérleti díj tartozás címén a 2012. február és 2014. február 28-ig terjedő időre 55.149.750 forintra módosította, tekintettel arra, hogy a jogerős részítélet értelmében a bérleti szerződés nem szűnt meg, így továbbra is bérleti díjat érvényesít. Ezért korrigálta korábbi elszámolását és számláit, a korábbi számítás másfélszeres használati díjat vett figyelembe. Végleges keresetében 55.149.750 forint tőke és ennek 2013. február 15-től járó középarányos késedelmi kamata, valamint a perköltség megfizetésére kérte alperest kötelezni. Alperest a bérleti díj tartozáson felül az ingatlan kiürítésére is kérte kötelezni a 2014. február 28-ra szóló felmondása alapján. A felmondás előtt, 2014. január 16-án a felperes fizetési felszólítást küldött alperesnek, melyben a 2014. január 31-ig esedékes, összesen 103.105.010 forint bérleti díjtartozás megfizetésére szólította fel 8 napos határidővel, figyelmeztette a Lakástörvény rendelkezéseire, a felmondás lehetőségére. Tájékoztatta alperest, hogy befizetéseit hogyan számolta el, részletes kimutatást küldött a fennálló tartozásról, a résztörlesztések, illetve a helyesbítő számlák figyelembevételével.

Az alperes 2014. január 21-én vette át a fizetési felszólítást, az abban foglaltaknak nem tett eleget. A felperes 2014. február 4-én kelt és február 6-án tértivevényes levélként kézbesített írásbeli nyilatkozatával a bérleti szerződést a Lakástörvényre hivatkozva 2014. február 28-ra felmondta. A felmondást alperes 2014. február 6-án vette át, a bérleti díj tartozását nem rendezte, saját nyilatkozata szerint 2012. februárjában 500.000 forintot, májusban 200.000 forintot, 2011. májusában 500.000+1.000.000 forintot, míg 2011. márciusában 500.000 és áprilisban 500.000 forintot fizetett. A felperes a megszűnt szerződés alapján a bérlemény kiürítésére, annak birtokbaadására is kérte alperest kötelezni, hangsúlyozva, alperes 5 éve nem fizet számlázás ellenére, ami egyébként áfa befizetéssel jár.

(Az elsőfokú bíróság úgy értékelte, hogy a Pp. 146.§ és 146/A.§-ai értelmében utóbbi jogszabályt a törvény hatályba lépése után indult eljárásokban kell alkalmazni, a jelen peres eljárás korábban indult, 2010. novemberében, így az általános szabályoknak megfelelően a Pp. 146.§-a alapján felperes módosíthatta keresetét.)

Alperes a kereset elutasítását kérte. A bérleti díj tartozástösszegekre és nehéz anyagi helyzetére hivatkozott. Előadta, azon ígérettel vette bérbe az ingatlant, hogy felperes a 40/2006. KGY rendelet alapján csökkenteni fogja a

bérleti díjat. Vitatta a felmondás jogszerűségét, a bérleti díj tekintetében számlázás hiányára és ennek kapcsán késedelme hiányára, felperesi felmondás alaptalanságára hivatkozott.

Az elsőfokú bíróság a 2014. október 14-én kelt 17.G.44.586/2013/10. számú ítéletével kötelezte az alperest, hogy a Budapest alatti, 5.747 m² alapterületű, kivett szakiskola megnevezésű ingatlant kiürítve rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban 30 napon belül adja felperes birtokába. Kötelezte továbbá, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 55.149.750 forintot, s ezen összeg után 2013. február 15-től a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatot és 900.000 forint perköltséget.

A határozat indokolásában az 1993. évi LXXVIII. törvény 23.§, 24.§, 25.§-ai, a Pp. 217.§-a felhívása után - hivatkozva a felperes által csatolt okiratokra - rögzítette, a felperes 2014. január 16-i keltű és január 21-én kézbesített levele a teljes bérleti díj hátralékkal érintett időszakra vonatkozóan szólította fel alperest tartozása kiegyenlítésére, figyelmeztette a felmondás lehetőségére is. Alperesnek 8 napon belül, január 29-ig volt lehetősége jogkövetkezmény nélkül rendezni teljes tartozását, ezt követő 8 napon belül, február 6-ig volt lehetősége felperesnek a felmondásra, mellyel élt is, a 2014. február 4-én kelt és február 6-án alperesnek kézbesített levelével. A felmondás 8 napon belül közlésre került, az február 28. napjára szólt - megfelelt a Lakástörvény rendelkezéseinek - a felmondás a bérleti jogviszonyt megszüntette. Ennek folytán alperes köteles az ingatlant kiürített, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban felperesnek átadni, mivel jelenleg is birtokban van, az általános határidőhöz képest hosszabb határidő mellett. A Ptk. 301.§ (1) bekezdése felhívása mellett kötelezte alperest a bérleti díj mellett a késedelmi kamatok megfizetésére.

Utalt arra, a felperes okiratokkal igazolta alperes tartozását. A felperesi számítás alperesi átutalásokat is figyelembe vette, egyébként alperes által csatolt iratok sem cáfolták a felperesi kimutatást, tulajdonképpen azt alperes nem is vitatta. Alperes azon védekezése, hogy folyamatosan kezdeményezte a bérleti díj csökkentését, nem fogadható el. A bérleti díj csökkentésére vonatkozó kötelezettségvállalás a bérleti szerződésben nem található, alperes rejtett indoka, igénye a szerződés érvényességét, tartalmát nem érinti. A felperes már a perben érintett követelésekre vonatkozó számlákat kiállította, alperesnek kézbesítette, alperesi teljesítés gyakorlatilag 2012. decemberétől hiányzik, korábban is kisebb összegeket törlesztett csupán, 2012. decemberétől azonban semmit nem fizetett.

Az elsőfokú bíróság a Pp. 78.§-a és a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet alapján kötelezte alperest perköltség viselésére.

Az ítélet ellen alperes fellebbezett, annak megalapozatlanságára, az elsőfokú bíróság eljárási szabálysértésére, emellett a tényállás téves, hiányos megállapítására hivatkozva. Kérte az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását, másodlagosan az ítélet ellenkérelmében foglaltak szerinti megváltoztatását. Előadta, az elsőfokú bíróság megszegte a Pp. 146/A.§ (2) bekezdését, felperes jóval 30 napon túl változtatta meg keresetét, ez jogszabályellenes volt. Az elsőfokú bíróság ugyan ítélete indokolásában kitért arra, miért bírálta el érdemben a keresetváltoztatást, de értelmezése téves, nem lehetett volna érdemben foglalkozni felperes keresetváltoztatásával. A tényállást az elsőfokú bíróság tévesen, hiányosan állapította meg, az előterjesztett bérleti díj tartozással szembeni beszámítási igénnyel nem foglalkozott, azt nem számította be, érdemi indokát sem adta, miért nem.

A felperes fellebbezési ellenkérelmet írásban nem terjesztett elő, a fellebbezési tárgyaláson az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte utalva a Pp. 146.§ (5) bekezdésére, illetve alperesi beszámítási igény alaptalanságára.

A fellebbezés az alábbiakra tekintettel megalapozatlan:

A 2010. évi CLXXXIII. törvény 112.§-ával beiktatott Pp. 146/A.§-a értelmében kötelező jogi képviselő esetében az általános szabályoktól (146.§) eltérően a felperes a keresetét - a (2)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az alperes érdemi ellenkérelme előadását követő 30 napon belül változtathatja meg.

E jogszabályhely 2011. március 1-től hatályos, a 2010. évi CLXXXIII. törvény 178.§-a értelmében e törvénynek a Pp.-t módosító rendelkezéseit - az ügyek ésszerű időn belül való elbírálásának biztosítása érdekében másik bíróság kijelölésére vonatkozó rendelkezés kivételével -, valamint 168-170.§-át a törvény hatályba lépése után indult eljárásokban kell alkalmazni.

Az elsőfokú bíróság helytállóan utalt arra, az eredeti kereseti kérelem 2010. november 25-én érkezett az elsőfokú bírósághoz, azaz a fenti jogszabály hatályba lépése előtt, ennek folytán a felperes a keresetét jogszerűen módosíthatta és azt az elsőfokú bíróság helytállóan bírálta el.

A Pp. 146.§ (5) bekezdése alapján a felperes a követelését az eredetileg nem követelt járulékokra, vagy a követeléseknek, illetőleg járulékoknak a per folyamán esedékesé vált részleteire is kiterjeszthette keresetváltoztatás nélkül, másrészt a fentebb írt jogszabályi rendelkezésekre figyelemmel a kiürítés iránti keresetét is előterjeszthette.

A Pp. 23.§ (1) bekezdés c) pontja alkalmazásával az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy felperesi jogszerű felmondás folytán a bérleti jogviszony megszűnt, ezért alperes köteles az ingatlan kiürítésére. Figyelemmel a törvény 17.§, a 25.§ (1) és (5) bekezdésére, valamint a 36.§, 37.§-ára az elsőfokú bíróság helytállóan kötelezte alperest az elmaradt bérleti díj megfizetésére.

Alperes lényegileg a felperes hátraléokra vonatkozó számszaki kimutatását nem vitatta, a fellebbezésben beszámítási igényére hivatkozott. Ugyanakkor a 2012. szeptember 4-én kelt 17.G.42.132/2010/22. számú, alapeljárásban hozott ítéletében az elsőfokú bíróság már rendelkezett a beszámítási igényről, azt elutasította. Az ítélet 7. oldal harmadik bekezdése szerint „a bíróság az alperes beszámítási kifogását nem fogadta el, azt megalapozatlannak találta valamennyi részösszeg tekintetében”. A továbbiakban a beszámítási igény elutasítását részletesen indokolta.

A Fővárosi Ítéltábla 16.Gf.40.202/2013/7. számú részítélete 21. oldal második bekezdése, illetve 22. oldal második bekezdése tartalmazza, hogy az elsőfokú bíróság helytálló álláspontra helyezkedett az alperes beszámítási kifogása tekintetében, azaz azt helytállóan utasította el. Ennek folytán alperesi beszámítási kifogás jogerős elutasításra került, a bérleti díj különbözet tárgyában folyó eljárásban ezért arra már kitérni nem kellett.

Az elsőfokú bíróság - a fellebbezéssel ellentétben - a tényállást helyesen állapította meg és levont jogi következtetései is helytállóak voltak, a fentebb írtakra tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A Fővárosi Ítéltábla a Pp. 78.§-a és a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (5) és (6) bekezdése alapján kötelezte az eredménytelenül fellebbező alperest felperes javára jogtanácsosi munkadíj, mint mérsékelt másodfokú perköltség megfizetésére. Az alperes személyes illetékmentessége folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illeték tekintetében a 6/1968. (VI.26.) IM rendelet 14.§-a felhívása mellett a Fővárosi Ítéltábla a 16.Gf.40.202/2013/7. számú részítéletében rendelkezett, a le nem rótt

fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli, az 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 46.§ (1) bekezdése szerinti illetékmaximumra figyelemmel további illeték viseléséről a Fővárosi Ítéltáblának rendelkeznie nem kellett. A másodfokú eljárással kapcsolatban felmerült egyéb költségeit az alperes maga viseli.

Budapest, 2015. november 11. napján

. Gál Judit s. k.

a tanács elnöke

Dr. Molnár József s. k.

előadó bíró

Dr. Rutkai Éva s. k.

bíró

A kiadmány hitelül:

Gesztesi Diana

tisztviselő