

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Szentestóth Györgyi ügyvéd (.....) által képviselt felperesnek a dr. Barna Edina ügyvéd (.....) és a Neiger és Társa Ügyvédi Iroda (....) által képviselt alperes ellen a Fővárosi Törvényszék 2014. november 14-én kelt 31.G.41.159/2014/17. számú ítélete ellen bérleti szerződésből eredő elszámolás, illetve ingatlan kiürítése iránt indított perében - mely perbe a felperes pernyertességének előmozdítása érdekében beavatkozott a dr. képviselő ügyvéd (1095 Budapest, Ipar u. 2/A.) által képviselt - a felperes és az alperes részéről benyújtott fellebbezés folytán - nyilvános fellebbezési tárgyaláson - meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, az alperes marasztalásának tőkeösszegét 17.174.000 (tizenhétmillió-százhetvennégyezer) forintra leszállítja azzal, hogy alperes köteles ezen összeg után 2011. június 15-től 2013. június 30-ig terjedő időszakra a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat hét százalékkal növelt összegével megegyező mértékű, 2013. július 1-jétől a kifizetésig a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat nyolc százalékponttal növelt értékének megfelelő késedelmi kamatot fizetni.

Kötelezi az alperest, hogy az államnak külön felhívásra fizessen meg 2.027.000 (kettőmillió-huszonhétezer) forint le nem rótt eljárási illetéket, a felperesnek 15 napon belül 1.000.000 (egymillió) forint + ÁFA összegű első és másodfokú együttes perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy az államnak külön felhívásra fizessen meg 1.227.000 (egymillió-kettőszázhuszonhétezer) forint le nem rótt eljárási illetéket.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A felperesi és az alperesi gazdálkodó szervezet is családi vállalkozás, a tulajdonosi kört ... és volt házastársak, illetve szülei alkotják. A volt házastársak válópere, vagyoni vitáik miatt a cégek tagjai közötti viszony is megromlott.

A felperes tulajdonában állt a Budapest VIII. kerület, ... földszint 3., helyrajzi szám alatti üzlethelyiség, melyet a felperes 2012. február 15-én a perben nem álló részére eladott.

A peres felek között 1996. július 15-én bérleti szerződés jött létre az ... helyrajzi számú 125 négyzetméteres üzlethelyiségre. A felperes bérbeadóként hozzájárult, hogy alperes gyógyszerátar alakítson ki, valamint, hogy annak megnyitásáig, de legkésőbb 1996. augusztus 1-jéig nem számít fel bérleti díjat és 20 évre lemond a rendes felmondás jogáról. Alperes vállalta, hogy az ingatlan gyógyszerátarnak engedélyezteteti, működteti és viseli annak költségeit, a bérleti díj 120.000 forint + áfa volt. A szerződést a felperes részéről ..., alperes részéről ... írta alá, akik akkor házastársak voltak, az ingatlanban jelenleg is az alperes által üzemeltetett ... működik.

A szerződés fennállta alatt a felek a bérleti díjat többször módosították, így áfával annak összege 2003. januárjáról havi 250.000, 2006. januárjától havi 384.000, 2007. januártól havi 1.320.000 forint, 2008. januárjától havi 1.200.000 forint, 2009. januárjától havi 1.440.000 forint, júliustól havi 1.500.000 forint volt. 2009. decemberéig a bérleti díj számlákat a felperes kiállította, az alperes kifizette. 2010. januárjától 6 hónapon keresztül az alperes csupán havi 100.000 forint + áfát kívánt megfizetni. A számlákat korábban írta alá, utóbbi számlákat azonban A felperes ügyvezetésére jogosult személyek ebben az időben és megelőzően is és ... voltak önálló cégjegyzési joggal, ügyvezetői megbízatásuk 2009. március 1-jén, a határozott idő leteltével lejárt, ez időtől azonban újabb ügyvezető egy ideig nem került a cégjegyzékbe bejegyzésre. A törvényes képviselőre ... ügyvezető jogosult jelenleg.

A felperes 2011. január 13-án szólította fel az alperest elmaradt bérleti díjak címén 2010. évre bruttó 17.250.000 forint, illetve 2011. január hónapra bruttó 1.500.000 forint megfizetésére. Kilátásba helyezte a bérleti díj meg nem fizetése esetére a bérleti szerződés azonnali hatályú, rendkívüli felmondását. A felszólító levelet az alperes 2011. január 17-én vette át, majd a február hónapra is esedékes bérleti díjat is tartalmazó, 2011. február 3-i újabb felszólítást február 7-én.

A felperes a fizetés elmaradása után 2011. március 22-i keltű levelével a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondta, utalva arra, az alperes a bérleti díj fizetési kötelezettségének többszöri felszólítás ellenére nem tett eleget, a 2011. március 31-i fennálló 21.750.000 forint tartozását nem fizette meg. Felhívta az alperest, 15 napon belül adja a bérleményt a birtokába, jelezve a Ptk. 429.§-a szerinti zálogjogát.

Az alperes a 2011. március 31-i keltű levelében a felmondást nem fogadta el, a felperes bérleti díj követelését is visszautasította, azzal, a cégek közt a bérleti díj 1.450.000 forintos összegére nem volt megállapodás sem a 2010., sem a 2011-es évre. A bérleti díj 100.000 forint + áfa havonta, erre figyelemmel alperes a 2010. július 1. és 2011. március 31-i időszakra alperes nevében levelet író ügyvédnél 1.125.000 forint összeget letétbe helyezett.

A felperes 2011. április 25-i válaszlevelében jelezte, a letéti szerződés tartalma, a kifizetés feltételei számára nem ismertek, azok közléséig a bérleti díj megfizetése nem joghatályos. Alperes tájékoztatását kérte a letéti szerződés tartalmáról.

Az alperes 2011. május 6. napján tájékoztatta a felperest, hogy az 1.125.000 forint kifizetésének feltétele a jogosult által szabályszerűen kiállított és a letevő által elfogadott számlák átvétele, az attól számított 5 banki napon belül jogosult a felperes az átutalásra.

A felperes jogi képviselője 2011. május 26-án tájékoztatta az alperest, hogy a felperes nála elhelyezett letétben egy az alperes részére bérleti díjról 1.250.000 forint összegben kiállított számlát, melyet a számla ellenérték felperes bankszámláján történő jóváírását követően köteles alperesnek átadni. Kérte alperes intézkedését a letéti összeg kifizetése iránt az ügyvédi letéti szerződést is megküldve az alperesnek, ugyanezt a levelet 2011. május 26-án alperes jogi képviselőjéhez is megküldte. Az 1.250.000 forint nem került kifizetésre a felperesnek.

A bérleti díj számlákat a felperes nevében 2010. januárjáig ... írta alá, ezt követően ...

... ügyvezetőkénti megválasztására a 2010. szeptember 3-i taggyűlésen került sor, ... 80 „igen”, ... 20 „nem” szavazata mellett választották meg. ... a taggyűlési határozatot megtámadta.

A Fővárosi Törvényszék a 2012. április 11-én jogerőre emelkedett 11.G.41.832/2010/13. számú határozatával a keresetet elutasította. (A jelen per a 2012. január 24-én kelt 24.G.41.157/2011/10. számú végzéssel erre tekintettel felfüggesztésre került, majd 31.G.41.281/2012. szám alatt folytatódott.)

A felperesi társaságnak ... 80, ... 20%-os arányú tagja. Határozott ideig, 2004. március 1-től 2009. március 1-ig ... és ... is önálló képviseleti joggal rendelkező vezető tisztségviselő volt a felperesi cégben, majd képviseleti jogosultságuk cégnyilvántartásból történő törlésére 2010. szeptember 3-án került sor ügyvezetői bejegyzésével egyidejűleg.

A perbeli ingatlant a 2012. február 15-i adásvételi szerződéssel azmegvásárolta a perben nem álló ... kezességvállalása mellett. A felek rögzítették, hogy az 1995. július 15-i bérleti szerződést 2011. március 22-én azonnali hatállyal a felperes felmondta, alperes azonban jogellenesen birtokon belül van, per van folyamatban az ingatlan kiürítése és elszámolás iránt. A felek megállapították, hogy az ingatlan tényleges birtokba vétele legkésőbb a peres eljárás jogerős befejezését követően történhet meg. Alperes jogellenes használata miatti használati díjra 2012. január 31-ig felperes, ezt követően a vevő jogosult.

(A vevő felperesként nem lépett perbe, beavatkozóként vesz részt a felperes pernyertessége érdekében.) A felperes 36.000.000 forintért adta el az ingatlant, melyből 2.000.000 forint került átutalással kifizetésre. Az adásvételi szerződést a felek kiegészítették.

Az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt a Fővárosi Törvényszék előtt alperes pert indított 65.P.23.649/2012. számon, a 27. sz. ítéletével a Fővárosi Törvényszék a keresetet elutasította, a Fővárosi Ítéltábla a 9.Pf.20.239/2014/6-II. számú ítéletével azt helybenhagyta.

2014. augusztus 26-án a felperes mint engedményes és azmegállapodást kötöttek, melyben az előzményeket, így a pert is megjelölve rögzítették, hogy a felperesi beavatkozónak 2012. február 1-től bérleti-, illetve használati díj követelése áll fenn alperessel szemben. Bizonytalan követelésként havi 1.524.000 forint követelést engedményezett a beavatkozó a felperesre. (Alperes törvényes képviselője, ... és ..., felperes többségi tulajdonosa, mint volt házastársak között házassági vagyonközösségi per indult a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt 12.P.105.677/2012. szám alatt.)

A peres felek között a korábbi időszakban különböző kölcsönszerződések jöttek létre, így 2002. március 10-én az alperes felperesnek 26.200.000 forintot adott kölcsön 10 évi futamidőre. A 2003. január 31-i szerződés szerint alperes kölcsön adott a felperesnek 23.200.000 forint összeget 10 évre, 2004. január 31-én 2.000.000 forintot 10 évre, majd 2005. február 20-án 2.200.000 forintot 5 évre. A kölcsönszerződéseket a felperes részéről ..., alperes részéről ... írta alá, tanúként ... és ... szülei.

Az elsőfokú bíróság felperesi kereset nyomán hozott 31.G.41.281/2012/22. számú ítéletét a Fővárosi Ítéltábla 16.Gf.40.552/2013/6. számú végzésével hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasította, azzal, a felperes fellebbezési perköltségét 400.000 forint + áfa összegben, alperesét szintén 400.000 forint + áfa összegben állapította meg, az alperes által le nem rótt fellebbezési illeték összegét pedig 1.754.000 forintban.

A felperes kereseti kérelmében az alapeljárásban 36.774.000 forint bérleti- és használati díj, valamint ezen összegnek az eredetileg havonta esedékessé váló bérleti-, illetve használati díj tárgyhoz 10-ét követő késedelmi kamatának megfizetésére kérte alperest kötelezni, továbbá az 1087 Budapest, fszt. 3. szám alatti üzlethelyiség kiürítésére és részére történő birtokba adására is. A felperes a megismételt eljárásban az ingatlan kiürítése mellett összesen 70.774.000 forint

megfizetésére kérte alperest kötelezni azzal, hogy a korábban megjelölt havi esedékességű bérleti-, használati díj mint részösszegek után az esedékesség időpontjától a gazdálkodó szervezetek közt irányadó törvényes mértékű késedelmi kamatot kért a 36.774.000 forint összegre vonatkozóan. A további 34.000.000 forint használati díj igény kapcsán kamatigénye nem volt. A felperes 2010. január 1-től 2011. április 9-ig terjedő időszakra bérleti díj, majd 2011. április 10-től 2012. január 31-ig használati díj címén tartotta fenn igényét, utalva arra, a felek között szerződésben rögzített havi 1.200.000 forint + áfa, azaz bruttó 1.500.000 forint figyelembevételével kell a bérleti, illetve használati díjat megállapítani. A használati díj kezdő időpontját azzal kérte meghatározni, hogy a felek közti bérleti szerződés az azonnali hatályú felmondás alperes általi átvételétől számított 15 napon belül, 2011. április 9-én szűnt meg. A 2012. januári használati díjat 1.200.000 forint + 27% áfa összegben, mindösszesen 1.524.000 forintban kérte megállapítani az időközbeni áfaváltozásra tekintettel. A 34.000.000 forint összegű keresetfelemelést engedményesként érvényesítette. Vitatta alperesi előadást a bérleti díj 2010. január 1-jei módosítására vonatkozóan. Végleges nyilatkozatában az alperes által előterjesztett mindösszesen 53.600.000 forint összegű beszámítási kifogást nem vitatta, azzal, az nem érinti a bérleti szerződés felmondásának jogszerűségét.

Alperes a kereset elutasítását kérte, hivatkozott arra, 2009. március 13-án szerződésmódosítás jött létre, 2010. január 1-től 100.000 forint + áfa összegben határozták meg a bérleti díjat. Bár a bérleti díj módosítására vonatkozó szerződésmódosítást mindkét fél részéről ... írta alá, erről a felperes másik tagja, ... is tudomással bírt, mint ahogy a bérleti díj számlák 2010. januárjától történő, a módosítás szerinti kiállításáról is.

Hivatkozott a korábbi, illetve a per során általa teljesített ügyvédi letétre, s arra, a felperes által megjelölt 1.200.000 forint + áfa a piaci viszonyoknak nem megfelelő. Utalt fennállt házassága megromlására, a vagyonszétválás perre, kérte annak jogerős elbírálásáig a jelen per felfüggesztését, a felperesi társaságban fennálló tulajdoni arányok általa történő vitatására hivatkozással. A felperes és az közötti adásvételi szerződés érvénytelenségére is hivatkozott, az erre irányuló perre tekintettel kérte a per tárgyalásának felfüggesztését. Vitatta a felperesnek a bérleti díj módosítására vonatkozó szerződés érvénytelenségével kapcsolatos állításait. A 2003. január 31-i 23.200.000 forint összegű kölcsön lejáratára tekintettel beszámítási kifogást is előterjesztett, valamint további 26.200.000, 2.200.000 és 2.000.000 forint összegű beszámítási kifogást terjesztett elő.

A felperes az alperesi beszámítást nem ellenezte, azonban a felfüggesztést igen.

Az elsőfokú bíróság a 2014. november 14-én kelt 31.G.41.159/2014/17. számú ítéletével kötelezte alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 28.041.916 forintot, kötelezte továbbá, hogy 15 napon belül az 1087 Budapest, ... fszt. 3. szám alatti üzlethelyiséget ingóságoktól kiürítve adja felperes birtokába, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 569.260 forint perköltséget, valamint a felperest 1.952.400 forint, alperest 1.301.600 forint illeték államnak külön felhívásra történő megfizetésére kötelezte.

Az elsőfokú bíróság határozata indokolásában a Ptk. 221.§ (3) bekezdése és a Pp. 164.§-a felhívása után kifejtette, alperes nem tudta bizonyítani, hogy 2010. január 1-től a bérleti díj csökkentésre került. Ebben a körben alperes az általa indítványozott ...tanúvallomásával állításait nem bizonyította. ... és ...ügyvezetői megválasztása határozott időre szólt, cégjegyzési jogosultságuk 2009. március 1. napjával lejárt. Ezt követően tényleges cégjegyzési jogosultsággal nem rendelkezett, az ezt követően kiállított „bérleti díj módosítás” okirat alakilag és az érdeellentétre tekintettel is érvénytelen, illetve a 2009. március 1. napját követően kiállított számlák is aggályosak. A felfüggesztésre irányuló kérelmek elutasítása indokolt, a Pp. 152.§ (2) bekezdésében írt feltételek nem állnak fenn.

A Ptk. 434.§-ára, illetve az 1993. évi LXXVIII. törvény 2.§, 23.§, 24.§, 25.§, 36.§, 37.§ és 38.§-aira hivatkozással kifejtette, felperes 2011. január 13-án, majd február 3-ai felszólításaiban írtaknak alperes a megadott határidőben nem tett eleget, a felmondás ezt követően jogszerűen történt, mivel a felperes felmondásának időpontjában volt hátralékos bérleti díj tartozás.

Utalt az elsőfokú bíróság arra is, ügyvédi letétbe helyezéssel nem, legfeljebb bírósági letétbe helyezéssel vagy felperes részére történő fizetéssel teljesíthetett volna az alperes. A beszámítási nyilatkozatot alperes felperessel a bérleti szerződés felmondását megelőzően nem közölte, azt csak a per során terjesztette elő, a bérleti jogviszony a felek közt megszűnt.

Az elsőfokú bíróság a bérleti-, illetve használati díj címén alperes fizetési kötelezettségét havi 1.200.000 forint + áfa összegben állapította meg, 2011. december 31-ig ez bruttó 1.500.000 forintot, 2012. januárjától 1.524.000 forintot jelentett az áfa változására figyelemmel, a bérleti díj nagysága a felek szabad megállapodásának tárgya volt. A használati díj a bérleti díjjal azonos összegű, annak csökkentésére irányuló határozott kérelem alperes részéről nem is volt. A keresetben megjelölt 36.774.000 forint megfizetésére alperes köteles, valamint a Ptk. 301/A.§ (2), illetve (3) bekezdése szerinti kamatfizetési kötelezettségre is, kisebb részben a kamatkövetelésre vonatkozó kereset elutasítandó volt.

A felperes a követelésére vonatkozó számlákat nem állította ki, így a kamatfizetési kötelezettség kezdetét, a késedelmet a felperesi felszólítások alperes általi átvételétől lehetett megállapítani.

Az elsőfokú bíróság a továbbiakban ítéletében részletezte ezen késedelmi kamatra vonatkozó számítását, s az ítélet 1. számú mellékletében a kamatösszegeket napi kamatszámítással rögzítette. Alperesi beszámítási igény kapcsán utalt arra, a 23.200.000 forint beszámítás mellett jogosult az alperes érvényesíteni a 2012. október 24-i tárgyaláson előterjesztett 26.200.000 forint összegű beszámítási kifogását is, azonban a 2.200.000 és 2.000.000 forint iránti beszámítási kifogások elutasításra kerültek, elkészttség okán. Utalt arra, a felemelt kereseti kérelem az eredetileg nem követelt követeléseknek a per folyamán esedékessé vált részleteire való kiterjesztését jelenti, azaz felperesi keresetfelemelés nem keresetváltoztatás. Ebben a körben a Pp. 146/A.§, 147/A.§-aira hivatkozott.

Az ítélet meghozatalakor az elsőfokú bíróság a 23.200.000 és 26.200.000 forint összegű beszámítást vette figyelembe. Az ítélet mellékleteként csatolt táblázatban feltüntette alperesnek a felperessel szemben fennálló bérleti díj és használati díj tartozása beszámítása figyelembevételével történő számítását. Az elszámolás végeredménye az elsőfokú bíróság számítása szerint 28.041.916 forint, ez illeti meg a felperest, így ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Az ingatlan birtokba adására a Ptk. 193.§ (1) bekezdése felhívása mellett kötelezte az alperest, s a Pp. 81. § (1) bekezdése felhívása mellett az elsőfokú bíróság kifejtette, a felperes 40%-ban pernyertes, összességében 569.270 forintot a felperes köteles az alperesnek megfizetni. A pernyertességhez képest rendelkezett a le nem rótt eljárási illeték viseléséről.

Az ítélet ellen a felperes fellebbezett 18. sorszám alatt a perköltségre vonatkozóan, fellebbezését 21. sorszám alatt kiegészítette.

Utalt arra, a 71.374.000 forint pertárgyértéket alapul véve az elsőfokú bíróság szerint 40%-os a pernyertesség, ugyanakkor a kereset arra irányult, hogy a bérleti szerződés felmondása joghatályos és alperes köteles az ingatlan kiürítésére. Ezen keresetnek az elsőfokú bíróság teljes egészében helyt adott. A felperes az elmaradt bérleti díj, illetve használati díj megfizetésére is kérte alperest kötelezni, az elsőfokú bíróság mind a bérleti díj, mind a használati díj igényét és mértékét elfogadta, mindössze a felperes által nem vitatott beszámítás eredményeképpen került sor alperes ítélet szerinti összegszerű marasztalására. Az előterjesztett teljes kereseti kérelem azonban megalapozott volt, így a felperes teljes egészében pernyertes lett. Kérte a teljes perköltség megfizetésére alperest kötelezni. A fellebbezés kiegészítésében ügyvédi munkadíját 2.741.220 forintban kérte megállapítani, illetve kérte alperes kötelezését 3.254.000 forint eljárási illeték megfizetésére.

Az alperes 20. sorszám alatt előterjesztett fellebbezésében elsődlegesen az ítélet megváltoztatását, a kereset elutasítását, másodlagosan annak hatályon kívül helyezését kérte. Hivatkozott arra, a tényállás részben tévesen, részben hiányosan került megállapításra, a levont jogi következtetések is tévesek. A korábbi hatályon kívül helyező végzésben írt bizonyítást az elsőfokú bíróság csak részben foganatosította, alperes ingatlanforgalmi szakértő kirendelésére irányuló indítványának sem tett eleget. Szakvélemény alapján lehetett volna következtetést levonni arra vonatkozóan, hogy a peres felek a bérleti jogviszony időtartama alatt a szokásos piaci áron, vagy a cégek mindenkor érdekeit figyelembe véve határozták meg a bérleti díj összegét. Szükséges lett volna ésegyüttes meghallgatása is. Az érdekellentét hiányára vonatkozó iratokat, beadványokat az elsőfokú bíróság az eljárás anyagává tette, de azokat nem vette figyelembe és a mellőzést sem indokolta. A piaci viszonyok által nem indokolt bérleti díj módosításokra a perbeli társaságok érdeke miatt került sor, 2009. márciusában felperes és alperes közt nem volt érdekellentét. Érdeke volt felperesnek is, hogy a tulajdonosok a család megélhetését fedező alperes működése gazdaságossá váljon és a bérleti díj csökkenjen, tekintettel a és más gyógyszer nagykereskedőkkel szembeni alperesi tartozásra, amelyért felperes részben készfizető kezességet is vállalt (77.000.000 forint összegben a ... felé).

Az ... követelését kereset felemelésnek, keresetmódosításnak kellett volna tekinteni, mint származtatott igényt, alperes a keresetváltoztatásba nem egyezett bele, azt mint meg nem engedettet el kellett volna utasítani. Az ... a felperes által érvényesített használati díjat követeli az alperestől a PKKB előtti perben, mely felfüggesztésre került az adásvételi szerződés érvénytelensége iránti per jogerős befejezéséig. Jogszabálysértő volt a 2.200.000, illetve 2.000.000 forint összegű kölcsönszerződésekkel kapcsolatos beszámítási kifogások elutasítása is. Téves volt az elsőfokú bíróság álláspontja a 2009. március 13-i szerződésmódosítással kapcsolatban is, a Ptk. 221.§ (1) bekezdésében, illetve alperes által megjelölt eseti döntésekben foglaltakat az elsőfokú bíróság nem vette figyelembe. A felperes ráutaló magatartással elismerte a szerződésmódosítást. Tévesen értékelte az elsőfokú bíróság ... tanúvallomását, a szerződésmódosítás tartalma, annak időpontja általa megfelelően bizonyítást nyert, a tanú közreműködése ellen ... nem tiltakozott. Nem tulajdonított jelentőséget az elsőfokú bíróság annak sem, hogy ... 2010. júliusában magával vitte alperesi gyógyszerértékből a felperes számlatömbjeit és bélyegzőit, így meg kellett ismerje a jelen időszak első felévére kibocsátott számlákat, az életközösség megszakadása után legkésőbb ekkor tudomást kellett szereznie az alacsonyabb összegű számlákról is. A könyvelési anyagot is magával vitte... , egy új könyvelő céghez, amely elkészítette a 2010. évi mérleget.

Téves a kamattal kapcsolatos álláspontja is az elsőfokú bíróságnak, számlakibocsátás hiányában a jogosult esik késedelembe, a felperes kizárólag a keresetindítást követően, ettől az időponttól igényelhet késedelmi kamatot. A Csjt. 31.§ (2) bekezdésében írtakat sem vette figyelembe az elsőfokú bíróság, a per tárgyalásának felfüggesztését kellett volna elrendelni a vagyonközösségi per jogerős befejezéséig. Téves volt a beszámítás időpontjainak figyelembevétele, felperesnek a felmondásra vonatkozó nyilatkozata jogszabályba ütközik, alperes 2010. június 30-ig eleget tett bérleti díj fizetési kötelezettségnek, hátraléka nem keletkezett, ezt követően pedig jogosult volt a felperes bérleti díj iránti követelésébe beszámítani, igaz, hogy ezt a per során, de alperes megtette, így jogszerűtlen az ingatlan kiürítésére kötelezése.

A fellebbezések az alábbiakra tekintettel részben megalapozottak:

A jelen ügyre alkalmazandó 1959. évi IV. törvény (régí Ptk.) 434.§-a, illetve az 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 2.§, 24.§, 25.§, 36.§-ai helytálló alkalmazásával állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a felperesi felmondás jogszerű volt, alperesnek a felszólítások, illetve a felmondás időpontjában volt bérleti díj hátraléka. ... és ...ügyvezetői megbízatásának 2009. március 1-jei

lejáratát után már ... nem volt jogosult felperes nevében is eljárva a bérleti szerződés módosítására. Ebben a körben nem fogadta el a Fővárosi Ítélőtábla alperes azon eseti döntésre hivatkozását, mely szerint a felperes utólag jóváhagyta volnaeljárását. A perbeli adatok ettől eltérő, ellenkező következtetésre adtak alapot. Felperes, illetve ... nem hagyta jóvá sem ráutaló magatartással, sem kifejezetten a szerződésmódosítással kapcsolatosan intézkedéseit, ellenkezőleg, a felmondás előtti felszólítások a korábbi bérleti díj figyelembevételével születtek.

A ... alkalmazásában álló ... tanúvallomása sem döntötte meg ... perbeli előadását. Ebben a körben az elsőfokú bíróság a szükséges bizonyítást lefolytatta, ingatlanforgalmi szakértő kirendelésére a fellebbezéssel ellentétben nem volt szükség, miként ... és ..együttes meghallgatására sem.

A Fővárosi Ítélőtábla utal arra is, a ... kapcsolatos kezességvállalásnál felperes nevében ugyancsak járt el.

A Pp. 152.§ (2) bekezdésének feltételei nem álltak fenn, helytálló volt a per tárgyalásának felfüggesztésére vonatkozó alperesi indítvány elutasítása, a felfüggesztés mellőzése. A jelen per tárgya gazdálkodó szervezetek közötti elszámolás, illetve az ingatlan kiürítése, a jelen perbeli peres felek közti jogvita eldönthető volt, annak nem előkérdése ... és ... mint magánszemélyek közötti vagyonmegosztási per kimenetele.

A Fővárosi Ítélőtábla utal arra is, az alperesi beszámítás utólagosan a perben történt, a beszámítási nyilatkozatnak visszaható hatálya a felperesi felmondás kapcsán nincsen, a kölcsönszerződések lejáratát is figyelembe véve alaptalan alperesnek azon hivatkozása, hogy a felmondás időpontjában bérleti díj tartozása nem volt.

Alapos volt azonban alperesi fellebbezés a perbeli beszámítási nyilatkozatai kapcsán az elszámolást illetően. A perbeli kölcsönszerződések fiktív voltára vonatkozó nyilatkozat ellenére végső soron a felperes az alperes által előterjesztett 53.600.000 forint összegű beszámítási kifogást nem vitatta, kifejezetten elismerte. Ebben a körben a Pp. 163.§ (2) bekezdése alkalmazásával az elsőfokú bíróságnak a kérelemhez kötöttségből adódóan - bár a felperes a keresetét nem szállította le - a felek egyező előadását, a felperesi elismerést figyelembe kellett volna vennie, ennek kapcsán alperesi beszámítási igény 53.600.000 forint összegben megalapozott.

Megalapozott volt alperesi fellebbezés a felperesi számlakiállítási kötelezettség elmulasztása miatti jogosulti késedelemre történő hivatkozás és ennek kapcsán a késedelmi kamatfizetés kezdő időpontját illetően.

A többek közt BH.2007.295., illetve a BH.2011.250. számú jogesetben is megjelenő bírói gyakorlat szerint a számlázási kötelezettség elmulasztása folytán olyan jogosulti késedelem áll be, mely a kötelezett egyidejű késedelmét kizárja, ezért késedelmi kamatot csak a keresetlevél benyújtásának időpontjától lehet érvényesíteni. Ennek folytán a Fővárosi Ítélőtábla - az elsőfokú bíróság által részletezett kamatszámítás mellőzésével a felperes által érvényesített 70.774.000 forint tőkeösszegű követelés tekintetében alperesi 53.600.000 forintos beszámítási igényt elszámolva - mindösszesen 17.174.000 forint tőkeösszegre és ennek 2011. június 15-től, a keresetlevél beadásából, a Ptk. 301/A.§-a szerinti számított késedelmi kamataira szállította le alperes marasztalását a Pp. 253.§ (2) bekezdése alkalmazásával az elsőfokú ítéletet részben megváltoztatva, nem érintve a perbeli ingatlan kiürítésére vonatkozó elsőfokú bírósági rendelkezéseket.

Részben alapos volt a felperesi fellebbezés a perköltséget illetően. Tény, hogy a felperes az ingatlan kiürítése, illetve az általa megjelölt hátralékos bérleti díj érvényesítése kapcsán pernyertes lett, azonban az alperesi jogszerű beszámítási igény elszámolására figyelemmel alperes marasztalásának összege jelenti a tényleges pernyertességet. Ezért a Pp. 81.§-a alkalmazásával a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a megítélt perköltség tekintetében is megváltoztatta és hatályon kívül helyezés után folytatódó új eljárásra is figyelemmel a felek illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt első- és másodfokú illeték felek közti, alperes terhére nagyobb arányú megosztása mellett kötelezte az alperest a felperes javára a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (5) és (6) bekezdése alapján mérlegeléssel megállapított mérsékelt összegű első-, másodfokú ügyvédi munkadíj, mint perköltség megfizetésére.

Budapest, 2016. február 3. 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