

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Gráczner Adrienn jogtanácsos által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek - a dr. Csapó Csilla ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **alperes neve** (alperes címe) alperes ellen használati díj megfizetése iránt a Törvényszéken indított perében a 2015. január 29. napján kelt 17. sorszámú ítélet ellen az alperes részéről 18. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a per főtárgyát érintő fellebbezett részében helybenhagyja.

A költségek viselésére vonatkozó részében részben megváltoztatja, és az alperes által az államnak fizetendő le nem rótt kereseti eljárási illeték összegét 186.500 (száznolcvanhatezer-ötszáz) forintra leszállítja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 78.000 (hetvennyolcezer) forint másodfokú eljárásban felmerült költséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felek 2008. január 4. napján bérleti szerződést kötöttek a **Sz., M.** utca 9. fszt. 5. szám alatti ingatlanra (a továbbiakban: perbeli ingatlan). Az alperes a szerződéskötést megelőzően az ingatlan tulajdonságaival tisztában volt, annak hasznosíthatósági feltételeiről, az irodai használathoz szükséges hatósági engedélyhez kötött átalakítás szükségességéről megfelelő információkkal rendelkezett. 2008. február hónapban a perbeli ingatlannal szomszédos lakó a felperes engedélyét kérte a lépcsőházban egy kapu felszereléséhez, amelyre kérelmének kedvező elbírálását követően 2008. augusztusában került sor. Az alperes az ingatlant a szükséges műemlékvédelmi munkák miatt 2008. április 3. napján vette birtokba. A műemlékvédelmi hivatal a helyiség üzletté alakítása elé akadályt nem gördített, de több feltételt szabott. Az alperes az Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálathoz kérelmet adott be a helyiség üzletté való átalakítása céljából, azonban az engedélyt nem kapta meg. 2008. április 26. napján arról tájékoztatták, hogy miután az üzletben két főt kíván foglalkoztatni, köteles a dolgozók részére saját vizesblokkot biztosítani. Az alperes arra hivatkozással, hogy a bérlemény irodai célra nem használható, a bérleti díj leszállítását kérte. A felperes a bérleti díj leszállítását nem fogadta el, ezért az alperes a szerződésben kikötött bérleti díj megfizetésétől elzárkózott. A felperes a bérleti díj megfizetésének elmulasztása miatt 2008. október 31. napjára a bérleti szerződést felmondta, kérte a helyiség birtokba bocsátását, amelynek azonban az alperes nem tett eleget.

A Városi Bíróság a 2009. március 13. napján kelt 7. sorszámú ítéletével az alperest kötelezte az ingatlan kiürítésére, és a hátralékos bérleti díj, valamint 2008. november hónapra használati díj megfizetésére. A bíróság úgy foglalt állást, hogy a felperest az ingatlan hasznosíthatóságának korlátozottsága miatt szavatossági felelősség nem terheli, mert az alperes valamennyi szükséges információ birtokában döntött annak bérbevételéről. A Megyei Bíróság a 2009. november 12. napján kelt 3. sorszámú ítéletével az elsőfokú határozatot helybenhagyta. A jogerős döntést a Legfelsőbb Bíróság Pfv.VIII.20.541/2010/8. számú ítéletével hatályában fenntartotta. A felperes a helyiség kiürítése iránt végrehajtást kezdeményezett, amelyről az alperes tudomást szerezve 2011. március 17. napján a perbeli ingatlant a felperes birtokába bocsátotta.

A fizetési meghagyásból perré alakult eljárásban a felperes 27.749.710 forint használati díj és késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Keresetét arra alapította, hogy a bérleti jogviszony megszűnését követően az alperes a perbeli ingatlan birtokba adására vonatkozó kötelezettségének nem tett eleget.

Az alperes a kereset elutasítását kérte hivatkozva a bérleti szerződés jó erkölcsbe ütközés miatti érvénytelenségére, illetve továbbra is állítva, hogy a felperest szavatossági felelősség terheli, mert az ingatlan alkalmatlan volt iroda céljára. Utalt arra is, hogy a bérleti szerződés 8.3. pontjában írt bontófeltétel miatt a szerződés már 2008. május 3. napján megszűnt, ezért sem bérleti, sem használati díjat a felperes nem követelhet. Állította, hogy a felperes a bérleti díj, illetve a használati díj megfizetésére nem szólította fel, részére számlát nem küldött, így maga is úgy tekintette, hogy az ingatlant nem használja, mely körülményből következően megalapozatlan a díj időszakonkénti emelése. Hivatkozott arra, hogy az ingatlant ténylegesen birtokba venni és használni nem tudta, mert az állapotánál fogva erre alkalmatlan volt, ezen túlmenően a felperes jóváhagyásával a szomszéd lakó egy lépcsőházi kaput szereltetett fel, amely miatt az ingatlanba bejutni nem tudott. A felperes kereseti követelésével szemben - azonos összegben - beszámítási kifogást terjesztett elő, állítva, hogy az irodában régiségekkel kapcsolatos kereskedést kívánt működtetni, mely tevékenység elmaradása miatt a keresettel érvényesített használati díj összegével megegyező mértékű kára merült fel. Viszontkeresetet is előterjesztett, és kártérítés jogcímén a felülvizsgálati kérelem benyújtásával összefüggésben felmerült költségeiben kérte a felperest marasztalni.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 25.710.830 forintot. A keresetet ezt meghaladóan, míg a viszontkeresetet teljes egészében elutasította, az alperest marasztalta 1.410.000 forint le nem rótt kereseti eljárási illetékben, és a felperest kötelezte az alperes javára elsőfokú részperköltség megfizetésére. Határozatának indokolásában előre bocsátotta, hogy a felek között 2008. október 31. napjáig fennállt bérleti jogviszonyról, annak érvényes felmondásáról, a jogviszony 2008. október 31. napjával történt megszűnéséről, és az alperes bérleti díj, illetve 2008. november hónap tekintetében használati díjfizetési kötelezettségéről jogerős ítélet rendelkezik. Erre figyelemmel mindazok az alperesi kifogások, amelyek az elbírált körülményeket érintik, így a szerződés megszűnése, semmissége, a bérbeadó szavatossági felelőssége és a birtokbaadás ténye a Pp. 229.§-ának (1) bekezdéséből következően ítélt dolognak minősülnek, így azok a perben nem vizsgálhatók. A keresetet érintően kizárólag azt kellett elbírálni, hogy az alperes a perbeli időszakban jogcím nélküli használónak minősült-e, és ennek következményeként a felperest megilleti-e a használati díj, és milyen összegben. Az alperes az előzményi perben született jogerős határozat szerint az ingatlan birtokába került, amikor a felperes a helyiség kulcsait részére átadta. A birtoklás megszűnéséhez a kulcsok átadás-átvételi eljárás keretében történő visszaadása, a helyiség felmérése, állapotának rögzítése volt szükséges a bérleti szerződés 8.3. pontja alapján. Az alperes e kötelezettsége a bérleti szerződés felmondását követően

is fennállt, és miután ennek nem tett eleget, a felperes kénytelen volt végrehajtást kérni a helyiség kiürítése iránt. Nem találta megalapozottnak az alperesnek azt a hivatkozását, hogy a felperes a használati feltételeket nem biztosította, és a lépcsőházi kapu miatt a helyiségbe nem tudott bejutni. A jogcím nélküli használatához ugyanis a dolog tényleges használata nem szükséges, az a használatra jogosult szabad döntése. A jogcím nélküli használat megállapításához elegendő annak tényként rögzítése, hogy az alperes a dolog birtokát nem adta vissza a felperesnek. Az a körülmény, hogy a lépcsőházban kaput szereltek fel, nem változtatja meg az alperes magatartásának értékelését, ugyanis módjában állt volna birtokvédelmi eljárást kezdeményezni. Mindezek alapján az alperes jogcím nélküli használónak minősül, ezért a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 20.§-a és 36.§-ának (1) bekezdése alapján használati díj fizetésére köteles. Ennek összegét az elsőfokú bíróság a bérleti szerződésben megállapított 215.800 forint bérleti díj alapulvételével a 10/2001.(IV.2.) számú, illetve 48/2010.(XII.14.) számú önkormányzati rendeletekben megállapított emelés mértékét figyelembe véve állapította meg, azt is szem előtt tartva, hogy a bérleti díjat 2008. december 1. napjától 2009. június 30. napjáig 20%-os mértékű, míg 2009. július 1. napjától 2011. március 17. napjáig 25%-os mértékű ÁFA terheli. A felperes ugyanakkor nem bizonyította a számlák esedékességgel történt kiállítását, ezért az alperes késedelembe nem esett, melynek következménye, hogy a felperes késedelmi kamatot eredményesen nem követelhet.

Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben az alperes fellebbezett, amelyben annak részbeni megváltoztatásával a kereset teljes elutasítását, illetve beszámítási kifogásának teljesítését kérte. Állította, hogy az ingatlant soha nem vette birtokba, és oda 2008. júliusát követően, a felperes engedélyével felállított lépcsőházi kapu miatt nem tudott bejutni. Ebből következően nem volt módja a helyiség visszaadására sem, amelybe egyébként a felperes szabad bejárása biztosított volt. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság beszámítási kifogását érdemben nem vizsgálta. A beszámítási kifogás kapcsán ugyanis ítélt dologról csak annyiban lehet szó, amennyiben a bíróság az ellenkövetelést az ítéletbe ténylegesen beszámította. Mivel a perbeli esetben ilyen beszámítás nem történt, nem lett volna akadálya követeléseinek érdemi elbírálására, és a használati díjra irányuló kereseti követeléssel szemben való beszámítására.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság által egyébként helyesen megállapított tényállást a másodfokú bíróság a 2008. január 4. napján kelt bérleti szerződés alapján azzal egészíti ki, hogy a felek a havi bérleti díj összegét 215.800 forint + ÁFA összegben állapították meg.

A másodfokú bíróság a tényállás fenti kiegészítése mellett is egyetértett az elsőfokú bíróság által levont jogi következtetésekkel, és az alperest részben marasztaló ítéleti döntésével.

Az alperes alaptalanul hivatkozott arra, hogy az ingatlan tényleges birtoklásának és használatának hiányában visszaadási kötelezettség nem terhelte, így a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 20.§-a és 36.§-ának (1) bekezdése alapján használati díj fizetésére sem köteles. Azon túlmenően, hogy az előzményi perben meghozott jogerős ítélet az alperes hasonló tárgyú kifogását elbírálva már megállapította a perbeli ingatlan részére történt birtokba bocsátásának tényét és időpontját, az alperes a 2011. október 11. napján Sz.-on kelt levelében maga sem vitatta, hogy a perbeli ingatlant 2008. április 3. napján birtokba vette, ahogy a 2014. október 6. napján megtartott tárgyaláson sem volt vitás, hogy a felperestől az ingatlan kulcsait átvette. Az a körülmény

pedig, hogy a bérleti szerződés fennállása alatt a szomszédos lakó a felperes szakhatósági hozzájárulásával bejáratot helyezett el, az elsőfokú bíróság helyes következtetése szerint nem elegendő annak megállapítására, hogy az alperes a perbeli ingatlant ténylegesen használni nem tudta. Amennyiben a felhelyezett kapu az ingatlanba való bejutását bármilyen módon akadályozta volna, úgy nyilvánvalóan lehetősége lett volna akár birtokvédelmi eljárást kezdeményezni, akár a bérleti szerződés teljesítését a felperessel szemben kikényszeríteni, végső soron pedig a szerződést felmondani, és az ingatlan birtokba adását felajánlani. Az alperes ezeket a jogi lehetőségeket nem vette igénybe, ezért - amennyiben az ingatlanba való bejutása ténylegesen akadályozott volt is - azt kellett megállapítani, hogy az ingatlant saját elhatározásából nem használta. Mindez nem változtat a jogcím nélküli lakáshasználat tényén, így az elsőfokú bíróság helyesen kötelezte a fellebbezésben már nem vitatott összegű használati díj megfizetésére.

Nem tévedett az elsőfokú bíróság akkor sem, amikor az alperes beszámítási kifogását érdemben nem vizsgálta. Az alperes 2014. augusztus 21. napján terjesztett elő beszámítási kifogást arra hivatkozással, hogy az ingatlant ténylegesen nem tudta használni, illetve a helyiség a vizesblokk hiánya miatt a bérleti szerződésben szereplő irodafunkció céljára alkalmatlan volt. E hiányosságok miatt kereskedelmi tevékenységet az üzlethelyiségben nem tudott folytatni, amelyből állítása szerint a keresettel érvényesített összegű kár érte. Az alperes az előzményi perben a felperes keresetével szemben védekezésként hivatkozott arra, hogy a bérelt helyiség rendeltetésszerű használatra nem volt alkalmas, ezért bérleti díjfizetési kötelezettség nem terheli. A korábbi perben eljáró bíróságok részletesen vizsgálták az alperes ezzel kapcsolatos kifogását, és megállapították, hogy az alperes sikertelenül próbálta bizonyítani a helyiségnek a szerződés szerinti tevékenységre való alkalmatlanságát. Részletesen kifejtették, hogy az alperes a pályázati feltételek és a helyiség adottságainak ismeretében vett részt a helyiség bérletére kiírt pályázati eljárásban, neki kellett előzetesen felmérnie, hogy az általa folytatni kívánt tevékenység végzéséhez az adott helyiség alkalmasnak minősülhet-e vagy sem. Hangsúlyozták, hogy a bérleményben folytatott tevékenység gyakorlásához szükséges feltételek biztosítása külön kikötés nélkül nem tartozik a bérbeadó szavatossági kötelezettségei körébe. Megállapították azt is, hogy az a körülmény, mely szerint a helyiségből két oldalfal vakolata nem távolítható el, és új vezetékek nem vészhető be, nem bizonyítja az alperesnek azt az állítását, hogy a helyiség nem vagy kevésbé alkalmas a rendeltetésszerű használatra. Mindebből következően a bíróságok arra az álláspontra helyezkedtek, hogy az alperes a helyiség bérleti díjának megfizetése alól nem mentesülhet, mely kötelezettség teljesítésének elmulasztása miatt a felperes jogszerűen gyakorolta a felmondás jogát.

A Pp. 229.§-ának (1) bekezdése szerint a keresettel érvényesített jog tárgyában hozott ítélet jogereje kizárja, hogy ugyanabból a tényalapból származó ugyanazon jog iránt ugyanazok a felek - ideértve azok jogutódjait is - egymás ellen új keresetet indíthassanak, vagy az ítéletben már elbírált jogot egymással szemben egyébként vitássá tehessék (anyagi jogerő).

Az anyagi jogerő tárgya a keresettel érvényesített jogról való döntés, az annak alapjául szolgáló releváns tények és jogi okfejtések, így a felek közötti jogviszony minősítése, amely utóbb vitássá nem tehető, attól egy későbbi perben a bíróság sem térhet el (BH2002.235.).

Az idézett eseti döntésből és a törvény szövegéből következően a korábbi ügyben hozott jogerős ítélet hatása kétféle lehet. Vagy pergátló, vagy az ugyanazon felek között későbbi perben az ottani kereseti kérelem elbírálása során kötelezően figyelembe veendő, és az indokolás elemeivel felül nem bírálható döntés. Ha a Pp. 229.§-ának (1) bekezdése szerinti feltételek bármelyike hiányzik - mint a jelen esetben a korábbi perben előterjesztett ellenkövetelés beszámítása - úgy az előzményi perben hozott jogerős döntésnek pergátló hatása ugyan nincsen, de kötelező az utóbb eljáró bíróságra

annyiban, hogy nem térhet el a jogvita szempontjából releváns, már korábban meghozott döntésben foglaltaktól (Pécsi Ítéltábla Gf.IV.30.098/2010.). Mindebből következően az alperes a korábbi jogerős ítéletben foglalt tényeket és jogi okfejtéseket vitássá nem tehetette, beszámítási kifogása tehát érdemben vizsgálható nem volt. Ennek megfelelően alaptalanul hivatkozott az alperes a Pp. 229.§-ának (3) bekezdésére. A törvény e rendelkezése azt jelenti, hogy az alaposnak talált beszámítási kifogással érvényesített igény csak a tényleges beszámítás erejéig minősül ítélt dolognak, míg az alapos, de be nem számított (mint pl. a keresetet meghaladó összegű) igény utóbb is érvényesíthető.

A kifejtettekre figyelemmel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a per főtárgyát érintő fellebbezett részében a Pp. 253.§-ának (2) bekezdése és 254.§-ának (3) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az elsőfokú bíróság ugyanakkor a Pp. 24.§-a (1) bekezdése a) pontjában foglaltakat figyelmen kívül hagyva állapította meg a pertárgy értékét, és ennek alapulvételével az alperest terhelő kereseti eljárási illeték összegét is. A pertárgy értéke helyesen 3.107.520 forint, az alperes által fizetendő kereseti eljárási illeték összege 186.500 forint, amelyre marasztalását a másodfokú bíróság leszállította, és ennyiben az elsőfokú ítéletet a Pp.253.§-ának (2) bekezdése alapján megváltoztatta. Észlelte a másodfokú bíróság, hogy tévesen történt a felperesnek elsőfokú perköltségben való marasztalása is, azonban a felperes fellebbezésének hiányában ennek az ítéleti döntésnek a felülbírálatára - következően a Pp. 253.§-ának (3) bekezdéséből - nem kerülhetett sor.

Az alperes fellebbezése sikertelen volt, ezért a Pp. 78.§-ának (1) bekezdése alapján köteles a felperes részére másodfokú perköltséget fizetni. A felperes képviselőjének munkadíját a másodfokú bíróság a Pp. 67.§-ának (2) bekezdésére és 75.§-ának (2) bekezdésére tekintettel alkalmazandó, a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§-a (2) bekezdésének a) pontja, valamint (5) bekezdése alapján állapította meg. Az alperes a fellebbezési eljárási illeték viselésére vonatkozó részleges költségmentességben részesült, ezért a fellebbezési eljárási illetéket a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13.§-ának (7) bekezdése és 14.§-a alapján az állam viseli.

Pécs, 2016. február 11.

. Szentpéteriné dr. Bán Erzsébet s.k. a tanács elnöke, Dr. Kutasi Tünde s.k. előadó bíró, Dr. Hrubai Adrienn s.k. bíró

A kiadmány hitelül: