

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Kozma Anikó Ügyvédi Iroda által képviselt felperesnek a Vitári Ügyvédi Iroda által képviselt alperes ellen ingatlan birtokba adása és lízingdíj megfizetése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2015. szeptember 25. napján kelt 30.G.40.497/2015/10. számú ítéletével szemben az alperes által 12. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán indult másodfokú eljárásban meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatja, és az alperes marasztalásának összegét 5.019.732 (ötmillió-tizenkilencezer-hétszázharminckét) forintra és ezen összeg kamataira leszállítja. Az alperes perköltségben való marasztalását mellőzi és kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 1.097.000 (egymillió-kilencvenhétezer) forint perköltséget. Egyebekben az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 550.000 (ötszázötvenezer) forint + áfa ügyvédi munkadíjból álló másodfokú eljárási költséget, továbbá az államnak külön felhívásra 2.000.000 (kettőmillió) forint feljegyzett fellebbezési illetéket, és kötelezi az alperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 500.000 (ötszázezer) forint feljegyzett fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes keresetében a felek között 2012. október 18. napján megkötött lízingszerződés alapján kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest a lízingszerződéssel érintett ingatlanok birtokba adására, valamint 68.184.999 forint és ezen összeg után 2013. június 25. napjától a megfizetésig a mindenkor érvényes jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő mértékű késedelmi kamat, továbbá a perköltség megfizetésére.

Tényként adta elő, hogy a felek között forint alapú, nyílt végű pénzügyi lízingszerződés jött létre az ingatlan-nyilvántartásban07 és ...06/A/3. helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanok lízingbe adására. Az alperes használati joga a lízingtárgyra a lízingszerződés VII.18. pontja alapján történő azonnali hatályú felmondás következtében megszűnt, a birtokba adásra vonatkozó kötelezettségének azonban nem tett eleget. A tartozása 2013. június napján, a szerződés megszűnésekor összesen 54.738.948 forint volt a keresetlevélhez F/9. számon csatolt dokumentumban részletezettek szerint. A finanszírozott tőkeösszeg után kamatot 2012. október 18. napjától 2013. június napjáig számolt a felperes. Az alperes a tartozását nem törlesztette, csak az ügyleti kamat kedvező változásából eredő kamatjöváraírásra került sor.

Az alperes a kereset elutasítását és a felperes perköltségben való marasztalását kérte. Nem vitatta az azonnali felmondás jogszerűségét és azt, hogy a felmondást követően nem volt jogcíme az ingatlanokban tartózkodni, de állította, hogy nincs birtokban. A kereset összegszerűségét is vitatta, mert sem a kereset mellékletéből sem a felmondásból nem állapítható meg egyértelműen, hogy milyen jogcímen és mekkora összegű fizetési kötelezettség terheli. Nem vitatta, hogy a tartozását nem törlesztette. A keresetet 500.000 forint erejéig a szerződés II. számú mellékletében foglalt fizetési ütemezésben foglaltak alapján elismerte.

Az elsőfokú bíróság ítéletében kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül bocsássa a felperes birtokába az ingatlan-nyilvántartásban07 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 2143 ..., ... út 30. szám alatt, valamint ...06/A/3. helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 2143 ..., ... út 32. fsz. 3. szám alatt található ingatlant. Kötelezte továbbá arra, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 68.184.999 forintot, és ezen összeg után 2013. június 25. napjától a kifizetés napjáig a mindenkor érvényes jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő mértékű késedelmi kamatot, továbbá 2.070.370 forint perköltséget.

Határozata indokolásában tényként rögzítette, hogy a felek között 2012. október 18. napján változó kamatozású nyílt végű forint alapú ingatlanfinanszírozási pénzügyi lízingszerződés jött létre. A szerződés I/1. pontja szerint a perrel érintett ingatlanok a lízingbeadó felperes 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában állnak. A lízingtárgy nettó bekerülési ára 49.736.424 forint. A lízing futamideje 180 hónap, a futamidő kezdete 2012. október 8. napja. A szerződés 2. számú mellékletét képezte a fizetési ütemezés, amelynek induló tétele szerint 2012. október 18. napján a tőkemaradvány összege 49.736.424 forint volt. A felperes a 2013. május 22. napján kelt levelében tájékoztatta az alperest arról, hogy 276.990 forint tartozás terheli, és felszólította annak 8 napon belüli kiegyenlítésére azzal, hogy a fizetési kötelezettség elmaradása a szerződés azonnali hatályú felmondását vonja maga után. A felszólítás az alperes út 32. szám alatti címéről „nem fogadta el” jelzéssel érkezett vissza.

A felperes 2013. június 13. napján kelt, az alperes által a út 32. szám alatti címen június 18. napján átvett levelében a szerződést azonnali hatállyal felmondta, felszólította az alperest a hátralék rendezésére, valamint arra, hogy értesítse az ingatlanok átadásának várható időpontjáról. Az alperes az ingatlanokat nem adta birtokba, és vitatta a felperes számítását.

Jogi indokolásában az elsőfokú bíróság a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. tv. (Hpt.) 2. számú melléklete értelmező rendelkezéseinek I/11. foglalt fogalom meghatározásra utalva megállapította, hogy a felek között pénzügyi lízingszerződés jött létre. Az alperes a felmondás jogszerűségét nem vitatta, ezért 2013. június 25-től nem volt jogcíme a perbeli ingatlanok birtoklására és használatára. A felperest a régi Ptk. 98. §-a alapján mint tulajdonost megilleti a birtoklás joga és a birtokvédelem, továbbá a 99. § értelmében a dolog használata és a dologból folyó hasznok szedésének joga. E jogosultságait a birtokba bocsátás elmaradásából eredően nem tudta gyakorolni. Az a körülmény, hogy az alperes esetlegesen felhagyott az ingatlanok használatával, nem mentesíti a birtokba bocsátási kötelezettsége alól. Mindezek alapján a birtokba bocsátás iránti kereset megalapozott.

A lízingtartozás tekintetében az alperesnek a a szerződésnek a jogszabályba - a régi Ptk. 319. § (2) és 321. § (1) bekezdésébe - ütközésre alapított érvénytelenségi kifogása alaptalan. A felek közötti szerződés VII./15-16. pontjai szerint a lízingbevevőt nem a teljes futamidőre számított teljes tartozás terheli, hanem a megszűnés időpontjában lejárt tőke és esedékessé vált kamat, továbbá az addig felmerült szükséges és igazolt költségek. A felmondást követően a felperes a leveleiben tételenként és időszakonkénti bontásban megjelölve közölte az alperessel a pontos, a kereseti kérelemmel is érintett követelése összegszerűségét. A felmondás okán az alperes a nettó bekerülési ár megfizetésére köteles, amelyhez hozzáadódik a felmondásig még ki nem számlázott kamattartozás.

A felek között nyílt végű pénzügyi lízing szerződés jött létre, ami nem eredményez automatikus tulajdon-átszállást, az áfa szempontjából bérbeadásnak tekinthető, ezért az alperest terheli a bekerülési áron és a kamaton túl a felmerült áfa összege is.

Az alperes a módosított fellebbezésében elsődlegesen az el nem ismert követelést meghaladó részben az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítását, másodlagosan az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a marasztalása 63.165.258 forinttal (49.736.424 forint tőke és 13.428.834 forint áfa) történő leszállítást, az ingatlan birtokba adására vonatkozó kereset elutasítását és a felperes perköltségben történő marasztalását kérte.

Tévesnek tartotta az elsőfokú bíróság azon megállapítását, hogy a felperes nem a teljes futamidőre terjesztette elő a kereseti kérelmét. Állította, hogy az elismert követelést meghaladó igény nem minősült lejárt tartozásnak a felmondás időpontjában. Az elsőfokú ítélet mindösszesen azt rögzíti, hogy a felmondás okán a nettó bekerülési ár megfizetésére köteles, amelyhez hozzáadódik a felmondásig még ki nem számlázott kamattartozás tekintettel arra, hogy a fizetési ütemezés a szerződésszerű teljesítésre vonatkozik, nem pedig a felmondásból eredő elszámolásra. Ez a megállapítás azonban nem helytálló, ugyanis a szerződés VII./15-16., II./2., pontjai szerint a lejárt esedékességű tartozást kell megfizetnie. Az elsőfokú bíróság ítélete csupán utalást tesz arra, hogy a Hpt. rendelkezései speciális rendelkezések, azonban a Pp. 221. § (1) bekezdésében foglaltakat megsértve nem jelölte meg a konkrét jogszabályhelyet, amely alapján a kötelezte. A birtokba bocsátás iránti kérelem elbírálása során vizsgálni kellett volna azt is, hogy az ingatlanokban a tevékenységi körébe tartozó tevékenységet nem folytatott, továbbá azt, hogy milyen okból nincs az ingatlanok birtokában.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte annak helyes indokai alapján. Kiemelte, hogy a lízingszerződés vitatott pontjai szerint az alperesnek a megszűnés időpontjában egy összegben esedékessé vált tőkét és kamatot, továbbá az addig felmerült szükséges és igazolt költségeket kell megfizetnie, nem a teljes futamidőre számított tartozást. Utóbbi tőke része az ingatlanok vételárát, kamat része pedig a lízingtárgy használatáért járó díjat foglalja magában. A futamidő alatt a lízingtárgy a lízingbevevő használatába kerül, így a lízingdíj két különböző szolgáltatás együttes ellenértékeként jelenik meg. Egyfelől a beszerzési ár törlesztéseként, másfelől a használati díjként. A beszerzési áron (tőke) felül kamatként meghatározott használati díjat csak a felmondásig számította fel. A lízingdíj összege a futamidő teljes időtartamára 106.011.012 forint lett volna. Ehhez képest az általa érvényesített követelés tőkeösszege - figyelemmel arra, hogy az alperes egy részletet sem fizetett meg - 68.184.999 forint. Az alperes a lízingtárgyak használatának körülményeire vonatkozó bizonyítási indítványt nem terjesztett elő, az elsőfokú bíróság pedig ezt hivatalból nem vizsgálhatta. Nem helytálló az a fellebbezési hivatkozás, hogy a bíróság nem jelölte meg a döntésének alapjául szolgáló jogszabályhelyet. Az elsőfokú ítélet több helyen hivatkozott a jogalap tekintetében a Hpt. 2. számú melléklet I/11. pontjában foglaltakra.

Az elsőfokú ítélet jogerőre emelkedett az alperest 5.019.732 forint tőke és járulékai megfizetésére kötelező részében, ezt az ítélet tábla a Pp. 228. § (4) bekezdésében foglaltak alapján nem érintette.

A fellebbezés részben alapos.

Az alperesi fellebbezés az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére is irányult, az ítélet tábla elsődlegesen ezt az indítványt vizsgálta figyelemmel arra, hogy megalapozottsága az elsőfokú ítélet érdemi felülbírálatát kizárná. A Pp. 252. § (3) bekezdése alapján a hatályon kívül helyezésre akkor

kerülhet sor, ha a bizonyítási eljárás nagy terjedelmű vagy teljes megismétlése, illetve kiegészítése szükséges. Az alperes nem jelölt meg olyan bizonyítási indítványt, amelynek az elsőfokú bíróság nem adott helyt, a fellebbezésében foglalt, a tevékenységi körére és a perbeli ingatlanok birtoklásának akadályoztatására vonatkozó tényállítások pedig - a későbbiekben kifejtettekre is tekintettel - nem relevánsak, ezért további bizonyítás végett nem volt szükség a hatályon kívül helyezésre. Az elsőfokú ítélet a felek közötti szerződés vitatott rendelkezéseit - a felperessel azonos módon - értelmezte, az ezzel kapcsolatos jogi okfejtést tartalmazza, ezért az alperesnek az indokolási kötelezettség hiányára, teát eljárási szabálysértésre vonatkozó előadása nem alapozza meg a Pp. 252. § (2) bekezdése szerinti hatályon kívül helyezést sem. A fentiekre tekintettel az ítélet tábla az elsőfokú ítéletet érdemben vizsgálta.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást a csatolt iratok alapján kiegészíti az alábbiakkal:

A felek szerződése szerint a fizetési ütemezés mellékletben foglalt lízingdíjak a lízingtárgy maradványértékkel csökkentett teljes bekerülési költségét (tőke + áfa) és az induló ügyleti kamatot foglalják magukban. A törlesztés havi ütemezésű. (VI.4. pont)

A lízingdíj nem tartalmazza a lízingtárgy használatával felmerülő díjakat és kötelezettségeket, azaz különösen a közüzemi költségeket, karbantartási díjakat, építményadót, helyi iparüzési adót, illetve a lízingbevevő által kötelezően megköthető biztosítások költségeit, a telefonvonalak bekötésének és üzemeltetésének költségeit, illetve díjait, amelyet a lízingbevevő kizárólagosan maga visel. (VI.7. pont)

A lízingtárgy használatával kapcsolatban felmerülő minden egyéb költséget, díjat, stb. (ideértve, de nem kizárólagosan az építményadót) a lízingbevevő viseli, ide nem értve a lízingbeadó által fizetendő iparüzési adót, kivéve ha a jelen megállapodás eltérően nem rendelkezik. (VI.15. pont)

A lízingbevevő a szerződésben meghatározott lízingdíjat a szerződés szerinti esedékességek és ütemezésben köteles megfizetni, a lízingbeadó által az esedékes lízingdíjról szabályszerűen kiállított számla alapján. (VI.5. pont)

A lízingdíjról kiállított számlákon a teljesítés időpontja - azaz a szolgáltatásnyújtás lízingbeadó részéről történő teljesítésének időpontja - megegyezik az egyes számlák esedékességi időpontjaival. A teljesítés időpontja az első lízingdíj, illetve a fizetési ütemezésben meghatározott lízingdíjak esedékességi időpontja. Az egyes lízingdíjak elszámolási időszakának kezdete az adott lízingdíjra vonatkozó számla teljesítési időpontja, az elszámolási időszak utolsó napja a következő lízingdíj esedékességének időpontja előtti utolsó nap, az utolsó lízingdíj esetén a futamidő utolsó napja. (VI.3. pont)

A felperes a 2013. június 13-án kelt felmondásában közölte az alperessel, hogy a teljes tartozás maradéktalan kiegyenlítésével a felmondás kézhezvételétől számított 8 napon belül gyakorolhatja a tulajdonszerzési jogát.

A fentieket meghaladóan az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel érintett körben a releváns tényeket lényegében helyesen állapította meg. Az ítélet tábla azonban a lízingdíj megfizetésére vonatkozó kereseti kérelem tekintetében a döntésével nem értett egyet az alábbi indokok alapján.

Az elsőfokú bíróság azt helyesen állapította meg, hogy a felek között pénzügyi lízingszerződés jött létre, ami a régi Ptk.-ban nem szabályozott atipikus szerződés. Erre tekintettel a jogvita elbírálása során elsősorban a felek megállapodása, emellett a régi Ptk. általános szerződési jogi szabályai, valamint annak a nevesített szerződéstípusnak a rendelkezései irányadók, amelyekhez az adott lízingszerződés a felek szándéka szerint a szerződéssel elérni kívánt cél szempontjából a legközelebb áll.

A perbeli esetben a pénzügyi lízing célja az volt, hogy a felperes lízingszolgáltatása után a lízingbevevő alperes a lízingdíjat a futamidő alatt részletekben kiegyenlítse, majd megszerezze az ingatlanok tulajdonjogát. A szerződéses konstrukció az adásvétel különös nemei között szabályozott tulajdonfenntartásos részletvételhez áll legközelebb. A lízingbevevő a dolgot a birtokába vehette és használhatta, a kárveszély azonban őt terhelte.

A tulajdonjog fenntartásos részletvételnél az eladó kétféle szankció közül választhat a vevő szerződésszegése esetén: megvonja a részletfizetési kedvezményt és ezzel a teljes vételár esedékessé válik - ez esetben a dolog tulajdonjogát a vevő szerzi meg - vagy eláll a szerződéstől, és a vevő a dolog visszaszolgáltatására köteles. A pénzügyi lízingszerződés rendkívüli felmondása folytán a lízingbevevő lényegében a hátralékos lízingdíj részletekben való fizetésének kedvezményét veszíti el, ezért a teljes hátralékos lízingdíj esedékessé válik. Olyan helyzet nem állhat elő, hogy a lízingbeadó a dolog tulajdonjogát is megtartja, a lízingtárgyat visszaköveteli, ugyanakkor egy nem nyújtott szolgáltatás ellenszolgáltatását, a lízingdíjat teljes összegben követeli. Ez nyilvánvalóan jogalap nélküli gazdagodáshoz vezetne.

A régi Ptk. 319. § (2) bekezdése ugyan diszpozitív rendelkezés, egységes azonban a bírói gyakorlat abban a kérdésben, hogy ha a lízingdíj nem fizetése miatt a lízingbeadó rendkívüli felmondással megszünteti a szerződést, a szolgáltatás és a kapott ellenszolgáltatás elszámolása körében nem tarthat igényt egyidejűleg a még hátralékos díjak megfizetésére és a lízingtárgy visszaadására. Nem alakítható ki érvényesen olyan szerződéses helyzet, amelynél fogva valamelyik fél az ingyenes juttatás szándékának hiányában ellenszolgáltatás nélkül jut hozzá a szolgáltatáshoz és így jogalap nélkül gazdagodik. Csak olyan kikötés fogadható el érvényesnek, amelynél fogva a lízingbeadó választhat, vagy a hátralékos teljes lízingdíjat követeli és ez esetben a lízingdíj tulajdonjogáról le kell mondania a teljesítés után, vagy a lízingtárgyat visszaköveteli és ezen kívül a szerződés megszűnése miatti igényét érvényesíti. A kétféle jogkövetkezmény alkalmazása akkor is kizárt, ha a lízingszerződés ilyen kikötést tartalmazott (BDT2008. 1907., BH1999. 468., BH1998. 496.).

Nem vitásan a perbeli lízingszerződés a felmondás folytán a felmondásról szóló levél átvételével 2013. június ...-én megszűnt. A felek a szerződésben rögzítették a megszűnés jogkövetkezményeit. A szerződés VII.15. pontja szerint a lízingbevevő köteles a ki nem egyenlített lejárt tőke és aktuális kamat, továbbá egyéb fizetési kötelezettségén felül a lízingbeadó valamennyi szükséges és igazolt költségét megtéríteni. A VII.16. pont lényegében megismétli a 15. pontban foglaltakat azzal, hogy a lízingbevevő a felsorolt tartozást köteles a lízingbeadó részére megfizetni függetlenül attól, hogy a lízingtárgy tulajdonjogát megszerzi-e. A szerződés VII.12. pontja szerint a szerződés futamidő vége előtti megszűnése esetén a lízingbevevő a ki nem egyenlített tőketartozása 2.,5 %-ának megfelelő mértékű, de legalább 250.000 forint diszkontálási díjat köteles fizetni.

A felek közötti megállapodás az idézett pontok alapján nem áll ellentétben a régi Ptk. rendelkezéseivel és az azok alapján kialakult, a fentiekben részletezett bírói gyakorlattal. A szerződésből ugyanis a felperes álláspontjával szemben nem következik, hogy az ingatlanok bekerülési értékét meg kellene fizetnie a lízingbevevőnek akkor is, ha az ingatlanok tulajdonjoga a lízingbeadót illeti. A pert megelőzően a felperes maga sem így értelmezte az elszámolását, amint az a felmondásról szóló leveléből kiderül, hiszen azt közölte az alperessel, hogy a teljes tartozás maradéktalan kiegyenlítésével a felmondás kézhezvételétől számított 8 napon belül gyakorolhatja a tulajdonszerzési jogát.

A kereset a tőke + áfa, a biztosítási díj, az építési-, és telekadó, a kamat és a diszkontálási díj elszámolására irányult. A felek közötti szerződés VII.15. pontja lejárt tartozás megfizetését írja elő. A lejárt tartozást illetően pedig a szerződés mellékletét képező fizetési ütemezés az irányadó. Ennek alapján a szerződés megszűnésének időpontjában az alperesnek tőketartozása nem állt fenn, ilyet a felmondás sem rögzít. Az F/9. szám alatt csatolt elszámolás alapján a felperes telek- és építményadó, biztosítási díj és valamennyi kamatkövetelését elismerte a másodfokú eljárásban a tárgyaláson tett nyilatkozatával. A felek közötti szerződés helyes értelmezése alapján a fentiek szerint a felperesnek a tőke és az ehhez kapcsolódó áfa megfizetésére irányuló kérelme alaptalan.

Mindezekre tekintettel az ítéltábla a lízingdíj megfizetésére vonatkozó kereseti kérelem tekintetében eltérő jogi álláspontja okán az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdésében foglaltak alapján a rendelkező részben foglaltak szerint részben megváltoztatta. A birtokba adási kérelem vonatkozásában az elsőfokú bíróság döntésével egyet értett, ezért e körben csupán utal a Pp. 254. § (3) bekezdésében foglaltak alapján az elsőfokú ítélet helyes indokaira.

Az alperes fellebbezése a lízingdíj megfizetése iránti kereseti kérelem tekintetében eredményre vezetett, a birtokba adási kereseti kérelem tekintetében pedig pervesztes lett a másodfokú eljárásban. Az ítéltábla álláspontja szerint a pertárgy értékén belül a lízingdíj követelés 80%-os, a birtokba adási kérelem 20%-os részt képvisel. Erre tekintettel a nagyobb részben pervesztes felperest kötelezte az alperes részére perköltség megfizetésére a Pp. 81 (1) bekezdésében foglaltak alapján a pervesztesség, pernyertesség arányában. Az ügyvédi munkadíj összegét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (2) és (5) bekezdésében foglaltak alapján állapította meg. Az alperes illetékfeljegyzési joga folytán feljegyzett fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése alapján a felek ugyancsak a pervesztesség és pernyertesség arányában kötelesek megfizetni külön felhívásra az állam javára.

Budapest, 2016. év június hó 16. napján

. Sándor Ottó s.k.
a tanács elnöke

dr. Ócsai Beatrix s.k.
előadó bíró

dr. Buglyó Gabriella s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

bírósági tisztviselő