

Fővárosi Törvényszék
...P..../2013/32.

A Fővárosi Törvényszék

Holczer, Jákó & Boross Ügyvédi Iroda (**ügyvéd címe.** - ügyintéző: dr. Boross Ildikó ügyvéd) által képviselt
felperes neve felperesnek

dr. Hamar és Társa Ügyvédi Iroda (**ügyvéd címe.** - ügyintéző dr. Hamar Sándor ügyvéd) által képviselt
alperes neve (alperes címe) alperes ellen

bérleti díj megfizetése iránt indított perében meghozta az alábbi

ítéletet:

A bíróság kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 50.696.580 (Ötvenmillió-hatszázkilencvenhatezer-ötszáznyolcvan) forintot és ebből
861.875 forint után 2000. április 29. napjától,
20.685.760 forint után 2010. november 15. napjától,
385.570 forint után 2010. december 1. napjától,
385.570 forint után 2010. december 16. napjától,
4.853.556 forint után 2011. szeptember 15. napjától,
5.337.010 forint után 2012. szeptember 15. napjától,
1.601.103 forint után 2012. április 21. napjától,
594.544 forint után 2013. május 16. napjától 2013. június 30. napjáig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat 7%-kal növelt mértékű kamatot, és 2013. július 1. napjától a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat 7%-kal növelt mértékű kamatot, továbbá
30.422 forint után 2013. június 1. napjától,
5.641.230 forint után 2013. augusztus 15. napjától,
6.884.544 forint után 2014. szeptember 1. napjától,
3.435.396 forint után 2015. június 9. napjától a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat 7%-kal növelt mértékű kamatot és
484.505 (Négyszáznyolcvannégyezer-ötszázöt) forint perköltséget.

Ezt meghaladóan a bíróság a felperes keresetét elutasítja.

A bíróság megállapítja, hogy a 720.300 (Hétszázhúszezer-háromszáz) forint le nem rótt kereseti illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül fellebbezésnek van helye a Fővárosi Ítéltáblához, melyet az elsőfokú bíróságnál kell három példányban írásban benyújtani.

Az ítéltábla előtti eljárásban az ítélet elleni fellebbezést, valamint csatlakozó fellebbezést előterjesztő fél számára a jogi képviselő kötelező.

A felek kérhetik a fellebbezés tárgyaláson kívül történő elbírálását. Ha a fellebbezés csak a kamatfizetésre, a perköltség viselésére vagy összegére, illetve a meg nem fizetett illeték, vagy az állam által előlegezett költség megfizetésére vonatkozik, az előzetes végrehajthatósággal, a teljesítési határidővel, vagy a részletfizetés engedélyezésével kapcsolatos, vagy az ítélet indokolása ellen irányul, a fellebbező fél a fellebbezésében kérheti tárgyalás megtartását.

Indokolás

Az alperes a felperest képviselő Kincstári Vagyoni Igazgatósággal 1998. november 17. napján kötött bérleti szerződést a **ingatlan címe** szám alatti ingatlan II. emeletén lévő összesen 394 m² alapterületű helyiségekre vonatkozóan. A bérleti szerződés 4.b. pontja értelmében az alperes 861.875 forint/negyedév díjat volt köteles megfizetni a bérbeadó által minden negyedév elején kiszámlázott számla szerint, annak kézhezvételétől számított nyolc banki napon belül. Az alperes a 2000. I. és II. negyedévi bérleti díjat nem fizette meg, ebből 1.723.750 forint tartozása keletkezett.

Az ezzel kapcsolatos számlákat a felperes 2000. február 1. és 2000. április 11. napján állította ki. A **szám** számú számla 2000. február 18. napján, a **szám** számú számla 2000. április 28. napján vált esedékessé. A számlák megfizetésére vonatkozó fizetési felszólítást az alperes 2005. február 24. napján vette kézhez.

A felek között 2000. május 25. napján ingyenes vagyontáradási szerződés jött létre, amely alapján a felperes az alperes tulajdonába adta a fenti ingatlan 248/2762 tulajdoni hányadát, ezzel a bérleti jogviszony megszűnt. Az ingatlan a felperes és hat civil szervezet osztatlan közös tulajdonába került. A felperes az ingatlan II. emeletét kizárólagosan használta.

2011. január 13. napján a felperes helyszíni szemlét tartott, amelynek során megállapításra került, hogy az alperes az ingatlan teljes II. emeletét használja. Erre tekintettel a felperes 236 m²-re vonatkozó többlethasználati díjat állapított meg, és 2010. május 1. napjától 1240 forint/m², összesen havi 292.640 forint többlethasználati díjat számlázott az alperesnek. Az általa használt terület egy részét az alperes 2012. július 1. napján a felperes birtokába adta.

A **2-es ingatlan címe**. szám alatti ingatlan (**települési Repülőtér**) vonatkozásában az alperes 2005. március 1. napján kötött bérleti szerződést a felperessel az **1-es cég neve** Rt. megbízásából eljáró 2-

es cég neve Kft.-vel. A bérleti szerződés 2.3. pontja alapján a bérlemény havi bérleti díja 300.000 forint/hó + 25% áfa. A szerződés 2.4. pontja alapján a bérleti díj minden év január 1-i hatállyal külön szerződésmódosítás nélkül emelkedik a KSH által közölt, előző évre vonatkozó hivatalos inflációs ráta mértékének megfelelően. Az alperes a bérleti szerződés alapján a bérleti díjat nem fizette meg, de az ingatlanon 2006-2012. között értéknövelő beruházásokat végzett.

A felek egymással több ízben folytattak egyeztetést az alperes fizetési kötelezettségének tisztázására, az értéknövelő beruházások felperes általi elismertetésére vonatkozóan, azonban ezek nem vezettek eredményre.

A felperes .../2013. szám alatt fizetési meghagyásos eljárást kezdeményezett **közjegyző** közjegyző előtt. A kibocsátott fizetési meghagyással szemben az alperes ellentmondással élt.

A felperes keresetet nyújtott be a **ingatlan címe** szám alatti ingatlannal kapcsolatos bérleti díjtartozás jogcímén összesen 1.723.750 forint és annak a Ptk. 301/A. §-a szerint járó késedelmi kamata megfizetésére, valamint ugyanezen ingatlanra vonatkozóan 2010. május 1. és 2012. július 1. napja közötti többlethasználati díj jogcímén összesen 7.608.639 forint és azután a Ptk. 301/A. §-a szerinti késedelmi kamat megfizetésére, továbbá a **2-es ingatlan címe**. szám alatti ingatlan bérleti díj tartozásának jogcímén összesen 56.132.931 forint 301/A. §-a szerinti késedelmi kamata és perköltség megfizetésére.

A **ingatlan címe** ingatlan bérleti díja vonatkozásában az alperesi kifogásra tekintettel vitatta a követelés elévülését, és arra hivatkozott, hogy az elévülési időn belül írásban, több alkalommal is felszólította az alperest a követelés teljesítésére.

A többlethasználati díj kapcsán hivatkozott arra, hogy a többlethasználat tényét az alperes a 2011. január 13. napján kelt helyszíni jegyzőkönyvben 236 m² területre vonatkozóan elismerte, a többlethasználat ellenértékét azonban nem fizette meg.

A **2-es ingatlan címe** repülőtér bérleti díja vonatkozásában előadta, hogy a bérleti szerződés az alperessel egyértelműen tartalmazza a bérleti díj összegét, fizetési kötelezettségének azonban az alperes nem tett eleget. Az alperes beszámítási kifogása kapcsán vitatta, hogy az alperes jogosult lenne a bérleti díjba az általa eszközölt felújítások költségeit beszámítani, ebben a vonatkozásban hivatkozott a bérleti szerződésre, amely kifejezetten a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásától teszi függővé a felújítási munkálatok elvégzését. Mivel ilyen okiratot a perben az alperes becsatolni nem tudott, ezért álláspontja szerint a bérleti díjjal szemben beszámítási kifogással sem élhet. Hivatkozott továbbá a bírói gyakorlatra, amely szerint a bérlő által végzett értéknövelő beruházások megtérítésére a bérbeadó egyébként is csak a bérleti szerződés megszűnésekor lenne köteles.

Az alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását és a felperes perköltségben való marasztalását kérte.

A **ingatlan címe**. szám alatti ingatlan bérleti díjával kapcsolatosan a **szám** számú, 861.870 forint összegű számla esetében arra hivatkozott, hogy annak teljesítési határideje 2000. február 18. napja volt, a fizetési felszólítás azonban az alperes részére a tértivevénnyel igazoltan csak 2015. február 24-én került kézbesítésre, így az elévült. Vitatta, hogy a felperes által becsatolt felszólítást, egyenlegközlét tartalmazó iratok alkalmasak lettek volna az elévülés megszakítására.

A többlethasználati díj vonatkozásában vitatta a többlethasználat tényét. Előadta, hogy az alperest a tulajdonjoga alapján megillető területnél nagyobb területet az alperes nem használt. Arra is

hivatkozott, hogy a felperes által bizonyítékként becsatolt helyszíni jegyzőkönyvet a valós tényeket nem kellően ismerő főtitkár írta alá, aki nem volt jogosult az alperes alapszabálya szerint nyilatkozatot tenni, erre kizárólag az alperes elnöke lett volna jogosult, így az joghatállyal nem bír. A **2-es ingatlan címe** szám alatti **települési** Repülőtérrel kapcsolatos bérleti díjköveteléssel kapcsolatban előadta, hogy a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmassága már a bérleti szerződés megkötésének időpontjában is megkérdőjelezhető volt. Az elmúlt időszakban a felek folyamatos egyeztetéseket folytattak a szükséges és halaszthatatlan felújításokról, fejlesztésekről azonban mindeközben is arra kényszerült szült, hogy jelentős értékű állagmegóváson túli, értéknövelő beruházásokat hajtson végre az ingatlanon. Állította, hogy ezek a bérbeadó tudtával és beleegyezésével történtek. Mindezek alapján 2006 és 2012 közötti időszakban a bérlői kötelezettségen túlmutató, értéknövelő beruházásokat eszközölt összesen 46.196.086 forint értékben, amelyre vonatkozóan beszámítási kifogással élt.

A felperes keresete **r é s z b e n** **alapos.**

A bíróság a fenti tényállást a felek által becsatolt okirati bizonyítékok, **1-es tanú** alperesi törvényes képviselő személyes meghallgatása, **2-es tanú, 3-es tanú, 4-es tanú, 5-ös tanú, 6-os tanú, 7-es tanú, 8-as tanú** tanúk vallomása alapján állapította meg.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 434. § (2) bekezdése szerint a lakásbérleti jogviszony létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, továbbá a lakásbérlet megszűnésére vonatkozó szabályokat külön törvény tartalmazza.

A Ptk. 434. § (3) bekezdése kimondja, hogy a lakásbérlet szabályait - ha jogszabály másként nem rendelkezik - megfelelően alkalmazni kell a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére is.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Lakástv.) 12. § (1) bekezdés szerint a bérlő a lakbért a szerződésben meghatározott összegben és időpontban köteles a bérbeadó részére megfizetni.

A Lakástv. 15. § (1) bekezdése alapján a bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti. A megállapodásnak tartalmaznia kell azt is, hogy a munkák elvégzésének költségei melyik felet terhelik.

A Ptk. 324. § (1) bekezdése kimondja, hogy a követelések öt év alatt elévülnek, ha jogszabály másként nem rendelkezik.

A Ptk. 325. § (1) bekezdése értelmében az elévült követelést bírósági úton érvényesíteni nem lehet.

A Ptk. 326. § (1) bekezdése alapján az elévülés akkor kezdődik, amikor a követelés esedékessé vált.

A Ptk. 327. § (1) bekezdése kimondja, hogy a követelés teljesítésére irányuló írásbeli felszólítás, a követelés bírósági úton való érvényesítése, továbbá megegyezéssel való módosítása, és a tartozásnak a kötelezett részéről való elismerése megszakítja az elévülést.

I.

A **ingatlan címe.** szám alatti ingatlan bérleti díja vonatkozásában a felperes kereseti kérelme tárgyává a 2000. február 1. napján kiállított **szám** és a 2000. április 11. napján kiállított **szám** számlákat tette, egyenként 861.875 forint értékben.

Az alperes a perben a bérleti jogviszony fennálltát, a bérleti díjösszeget nem vitatta, és a keresetlevél mellékleteként becsatolta, 1998. november 17. napján kelt bérleti szerződés is kétséget kizáróan bizonyította mindezt. Az alperes érdemi ellenkérelmében kizárólag a **szám** számú számla vonatkozásában hivatkozott annak elévülésére.

A bíróság az elévülés kérdésében az alábbiakat állapította meg. A vitatott számla esedékessége 2000. február 18. napja volt, ez egyben az elévülés kezdő időpontja is. Ehhez képest a felperesnek az alpereshez megküldött írásbeli fizetési felszólítása ugyan 2005. január 17. napján kelt, de a csatolt tértivevény tanúsága szerint az az alperes részére - a felperes által sem vitatottan - 2005. február 24. napján került kézbesítésre, tehát az öt éves elévülési időn túl. Az alperes elévülési kifogása tehát alapos, a **szám** számú számlán szereplő 861.875 forint összegű bérleti díjkövetelés elévült, így az a bíróság előtt nem érvényesíthető. Nem volt a perben relevanciája a felperes által csatolt, és az alperes felé 2007-2012. évben megküldött felszólító és egyenlegközlő leveleknek, mivel azok a követelés elévülését követő időszakban keletkeztek, így az elévülés megszakítására nem voltak alkalmasak.

Mindezeket figyelembe véve tehát a bíróság a felperes követelését a **ingatlan címe.** szám alatti ingatlan bérleti díja vonatkozásában a **szám** számú számlán szereplő **861.875 forint** összegben találta alaposnak, a további 861.875 forint összeg vonatkozásában a felperes keresetét elutasította.

A késedelmi kamat fizetési kötelezettség a Ptk. 301/A. § (2) bekezdésén alapul, és kezdőidőpontja a számla esedékességét követő naphoz igazodóan 2000. április 29. napja.

II.

A **ingatlan címe.** szám alatti ingatlan többlethasználati díja vonatkozásában a felperes keresetlevelében állította, hogy az alperes 236 m² területtel többet használt a tulajdoni hányada szerinti öt illetve területnél, amelyet 2012. július 1. napján adott vissza a felperes birtokába. Erre tekintettel 2010. május 1. napja és 2012. július 1. napja között 1240 Ft/m²/hó, összesen 7.608.639 forint többlethasználati díjra tartott igényt. A perben az alperes a többlethasználat tényét vitatta.

A többlethasználat vonatkozásában a bíróság megvizsgálta a felek által rendelkezésre bocsátott okiratokat és tanúbizonyítást folytatott le.

A felperes által rendelkezésre bocsátott okiratokból az alábbiak voltak megállapíthatók. Az 1999. január 18. napján a **ingatlan címe** számú ingatlan II. emeletének birtokba adásáról készült jegyzőkönyv (29/F/1. számú irat) rögzíti, hogy az átadandó terület nagysága 555,50 m², amelyből hasznos terület 394 m². Az ingatlanra 1999. november 17. napján kötött bérleti szerződés szintén ezen 394 m² alapterületű ingatlanrészről szól. A 2000. május 25. napján kelt ingyenes vagyonátruházási szerződés alapján a felperes az alperes tulajdonába adta az ingatlan 248/2762-ed tulajdoni hányadát (29/F/3. szám alatt hiányos terjedelemben lett csatolva, így az nem volt megállapítható, hogy a felek az átadott területet pontosan rögzítették-e). A 2003 áprilisában készült

társasházi tulajdont alapító okirat (29/F/2. számú irat) területelosztási melléklete azt tartalmazza, hogy a II. emelet alapterülete összesen 535,63 m², amelyből 155,20 m² közös tulajdonban lévő terület, míg 299,68 m² az alperes, 80,75 m² a felperes külön tulajdonában áll.

A perben a felperes keresete jogalapjának legfőbb bizonyítékeként a 2011. január 13. napján megtartott helyszíni szemlén felvett jegyzőkönyvre hivatkozott. Ebből megállapítható volt, hogy a jegyzőkönyv az alperes vonatkozásában pontos, m²-ben meghatározott területhasználatot nem említ, csupán az szerepel benne, hogy az alperes részéről jelen lévő **8-as tanú** főtitkár arra tett nyilatkozatot, hogy az ingatlan II. emelet teljes szintjét az alperes kizárólagosan használja.

A többlethasználat kérdésével kapcsolatban a bíróság tanúbizonyítást folytatott le, azon személyeket tanúként meghallgatva, akik a fent említett helyszíni szemlén részt vettek, és a többlethasználat vonatkozásában nyilatkozni tudtak. Ebben a körben **3-as tanú**, **7-es tanú** és **8-as tanú** meghallgatására került sor, akik abban egyetértőleg nyilatkoztak, hogy a helyszíni szemle alkalmával nem került sor az alperes által használt terület pontos felmérésére, csupán szemrevételezés útján történt meg az alperesi használat rögzítése. **3-as tanú** tanúvallomásaiban akként nyilatkozott, hogy az ingatlan társadalmi szervezetek részére történt tulajdonba adásakor sem történt meg az ingatlan felmérése, hanem egy korábban rendelkezésre állt alaprajzot használtak, amely kisebb eltéréseket mutatott a valós állapottól.

Mindezek alapján a bíróság mindezen bizonyítékokat értékelve azt állapította meg, hogy a **ingatlan címe** szám alatti ingatlan vonatkozásában egymásnak ellentmondó, különböző területadatok állnak rendelkezésre, amelyekből kétséget kizáróan még az sem állapítható meg, hogy az épület II. emeletének pontosan mekkora az alapterülete, arra vonatkozóan pedig végképp nincs egyértelmű adat, hogy ebből az alperes ténylegesen mekkora részt használ, illetve használt. A tanúvallomások és az okiratok alapján az alperes részéről ugyan valóban megállapítható volt bizonyos többlethasználat, amikor az ingatlant egész II. emeletét használta kizárólagosan. Ennek azonban a pontos mértéke a perben kétséget kizáróan nem került bizonyításra, amire a felperesnek állt fenn bizonyítási kötelezettsége. A felperes azon állítását, miszerint az alperes 236 m² területtel többet használt tulajdoni hányadánál, egyik rendelkezésre bocsátott okirat, tanúvallomás sem támasztja alá, azt a perben a felperes kétséget kizáróan bizonyítani nem tudta. A felperes által hivatkozott 2011. január 13-i jegyzőkönyv sem támasztja alá ezt az állítást, mert csak a II. emelet kizárólagos alperesi használatának bizonyítására alkalmas. Ezt egyébként a perben meghallgatott **8-as tanú** tanú is megerősítette vallomásaiban, amikor arról nyilatkozott, hogy a II. emeleti rész egészéhez volt bejárása, az emelet külön ajtókkal le volt zárva, és azokhoz az alperesnek volt kulcsa. Mindez azonban annak ismerete nélkül nem elegendő a többlethasználat bizonyítására, hogy az alperest tulajdoni hányada alapján a II. emeletből mekkora alapterületű ingatlanrész használata illette, illeti meg, és ez pontosan melyik helyiségeket, ingatlanrészeket foglalja magában. Erre vonatkozóan szintén nem áll rendelkezésre egyértelmű, kétséget kizáróan bizonyított adat.

A perben a bizonyítási eljárás során az ellentmondó iratokra tekintettel szükséges lett volna az ingatlan felmérése, abból az alperes által használt területek felmérése, valamint azon terület felmérése is, amelyet az alperes korábban használt, illetve a felperes részére visszaadott. Erre vonatkozóan a felperes bizonyítási indítvánnyal nem élt, pedig ezen kérdések a felek közös bejárása vagy szakértő igénybevételével tisztázhatók lettek volna. Úgyszintén bizonyítható lett volna a felperes részéről mindez, ha az alperesi többlethasználatra és annak mértékére vonatkozóan pontosabb dokumentáció áll rendelkezésre.

Minderre tekintettel a bíróság a többlethasználat vonatkozásában a felperes által előterjesztett

keresetet elutasította.

III.

A **2-es ingatlan címe** szám alatti **települési** Repülőtér vonatkozásában a bérleti szerződés létrejötte, az abban megállapított bérleti díj mértéke a felek között nem volt vitatott. Az alperes ebben a körben a bérleti díjhátralékkal szemben beszámítási kifogást terjesztett elő az ingatlanon eszközölt állagmegóváson túlmutató, értéknövelő beruházásai megtérítésére. Ezek alátámasztására számlákat csatolt. Az alperes a beszámítási kifogás jogalapját vitatta.

A bíróság előjáróban rögzíti, hogy a felperes a beszámítási kifogás körében alappal hivatkozott arra, hogy a bérlő az értéknövelő beruházásainak ellenértékét csak a bérleti jogviszony megszűnését követően követelheti a bérbeadótól. A bérleti jogviszony keretében ugyanis a Lakásv. rendelkezési nem adnak alapot arra, hogy a bérlő az értéknövelő beruházásainak ellenértékét követelje a bérbeadótól. Az értéknövelő beruházásokat jelenleg az alperes mint az ingatlan bérlője és egyben kizárólagos birtokosa élvezi. Amennyiben azonban a bérleti szerződés megszűnik, és a bérlő az ingatlant a bérbeadó birtokába adja, az ingatlan forgalmi értékének növekedésével a bérbeadó jogalap nélkül gazdagodna, így ennek bérlő javára való elszámolására is ekkor nyílna lehetőség. Mivel az alperes jelenleg is az ingatlan bérlője, ezért beszámítási kifogása az értéknövelő beruházásokkal kapcsolatban nem volt alapos. Az alperes által eszközölt értéknövelő beruházásoknak a bérleti szerződés fennállta alatt a bérleti díjra kihatása nincs.

A Lakásv. 15. § (1) bekezdése alapján a bérlő az ingatlanon eszközölt beruházásait, ráfordításait a bérleti szerződés megszűnése után egyébként is csak akkor érvényesítheti, ha a felek erre vonatkozóan a bérleti szerződésben megállapodtak. Ezért a bíróság vizsgálta a felek között létrejött szerződés tartalmát is. A felek által 2005. március 1. napján megkötött adásvételi szerződés 10.1. pontja kimondja, hogy a bérlő jogosult a saját költségén az ingatlant átalakítani, azon felújítási, beruházási munkákat végezni, de erre csak a bérbeadóval történt előzetes egyeztetés alapján, annak írásbeli hozzájárulásával kerülhet sor.

A perben az alperes beszámítási kifogásához olyan okiratokat csatolni nem tudott, amellyel azt igazolta volna, hogy az általa elvégzett értéknövelő beruházásokat a felperes előzetes, írásbeli hozzájárulásával végezte volna el, így beszámítási kifogása ezen ok miatt sem lett volna megalapozott.

A bíróság végezetül utal arra, hogy az alperesi beszámítási kifogás arra is tartalmaz előadást, hogy bizonyos munkálatok elvégzése az alperes részéről az ingatlan rendeltetésszerű használatához vált szükségessé, és ezek elvégzése a felperes kötelezettsége lett volna. Ezzel kapcsolatban a bérleti szerződés 3. pontja tartalmaz részletes rendelkezéseket arról, hogy a bérlő kötelezettsége az ingatlanon található épületek, építmények, technikai berendezések állagának megóvása, karbantartása. A szerződés 3.7. pontja pedig kifejezetten akként rendelkezik, hogy ezen munkálatokról és a beavatkozást igénylő eseményekről a bérlőnek negyedévente tájékoztatásadási kötelezettsége áll fenn a bérbeadó felé. Az alperes perben nem igazolta, hogy a felperes felé fennálló ezen kötelezettségének bármely esetben eleget tett volna.

Minderre tekintettel a bíróság a beszámítási kifogás alaptalanságára tekintettel az alperest marasztalta felperes által igazolt hátralékos bérleti díj összegében. Ezzel kapcsolatban a bíróság utal arra, hogy a felperes keresete 2015. VI. hónapjáig járó bérleti díj vonatkozásában igazolt,

számlákkal alátámasztott. A per utolsó, 2015. november 18. napján megtartott tárgyalásán a felperes keresetét felemelte 2015. november hónapig esedékes, további 5 havi bérleti díj összegével, azonban ezzel kapcsolatban számlát nem csatolt, nem igazolt a követelés esedékessé válása, és az esetleges a késedelmi kamat kezdőidőpontja sem állapítható meg. Ezért a bíróság ezen időszakra (2015. július-november) vonatkozó, felemelt keresetet elutasította.

Így a bíróság a 2011. november és 2015. június közötti időszakban esedékessé vált összesen **49.834.705 forint** bérleti díj tartozás megfizetésére kötelezte az alperest.

A késedelmi kamatra vonatkozó rendelkezés a Ptk. 301/A. § (2) bekezdésén alapul. A kamatfizetés kezdőidőpontját a bíróság a felperes keresetének megfelelően állapította meg a számlák esedékességének időpontját és a középárányos időpontokat figyelembe véve.

A bíróság a pertárgy értékét a Pp. 24.§ (2) bekezdés c) pontja alapján állapította meg 12.004.906 forintban (1.723.750 + 12x292.640 + 12x564.123). A felperes a perben 63,5%-ban lett pernyertes.

A bíróság a pervesztes alperest kötelezte a felperes perköltségének megfizetésére a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) 81. § (1) bekezdése alapján. A perköltség összege a felperest képviselő ügyvéd munkadíjából áll, melynek mértékét a bíróság a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdése a) pontja alapján állapította meg 381.500 forint + áfa összegben az alperes pervesztességének arányához igazodóan.

A fellebbezési jogról való tájékoztatás a Pp. 220. § (3) bekezdésén alapul.

Budapest, 2015. december 2.

Dr. Németh Andrea s.k.
bíró