

A Győri Ítéltábla a Papcsák Ügyvédi Iroda által képviselt **felperesnek** a Kikindai Ügyvédi Iroda által képviselt **alperes** ellen bérleti díj, használati díj és közüzemi díj megfizetése iránt indított perében a Veszprémi Törvényszék 2017. január 9. napján kelt 1.G.40.048/2016/15. számú ítélete ellen az alperes által 16. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 300.000,- (háromszázezer) forint másodfokú perköltséget, az államnak pedig az illetékügyben eljáró adóhatóság felhívására 2.429.850,- (kettőmillió-négyszázhuszonkilencezer-nyolcszázötven) forint le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú ítéletben megállapított tényállás szerint a felperes 2008. január 30-án kelt 2008. április 15-én hatályba lépett szerződéssel a ... hrsz., ... szám alatti épületet évi 600.000,- Ft + Áfa bérleti díjért adta bérbe a **s.-i ... Kft.-nek**. A bérlő jogosult volt arra, hogy az ingatlant a ... Tv működtetése céljára átalakítsa, egyúttal köteles volt a működtetési, karbantartási költségek viselésére. 2008. május 29-én a felek ingatlanbérleti szerződés módosításának nevezett megállapodást kötöttek, amelyben rögzítették, hogy 2008. június 1. napjától a korábbi bérlő helyébe a jelen per alperese lép. Ennek megfelelően a felperesi képviselőtestület a 233/2008. (V. 27.) határozata alapján a felperes 2008. június 1-jei kezdő hatállyal határozatlan idejű, de legalább három évre szóló bérleti szerződést kötött az alperessel azzal, hogy a szerződés bármely fél részéről 6 hónapos felmondási határidővel felmondható. Az alperes a bérleti szerződést 2011. április 30-i hatállyal, a felperes 2012. február 16-án azonnali hatállyal felmondta. A felperes felhívta az alperest, hogy 2012. február 28-án adja birtokába az ingatlant. E felhívásnak az alperes nem tett eleget. Ezt követően a felperes a bérleti szerződést ismételten felmondta 2012. augusztus 1. napjától, a 6 hónapos felmondási időre tekintettel 2013. január 31-ére szólóan. A felek között vita támadt az alperes által a bérleti időszak alatt végzett beruházások értékének elszámolásával kapcsolatban, ezért az alperes az ingatlant csupán az e tárgyban a Veszprémi Törvényszék előtt G..../2012. számon indult, majd G..../2012. számon folyamatban volt, a Győri Ítéltábla Gf.IV..../2015/5/I. számú ítéletével jogerősen elbírált per befejezését követően, 2015. július 28-án adta a felperes birtokába.

Az alperes 2010. október 1. és 2013. január 31. közötti időszakra összesen 1.400.000,- Ft bérleti díj tartozást halmozott fel, 2010. szeptembere és 2013. január vége között összesen 582.970,- Ft áram- és vízdíjat mulasztott el megfizetni. A 2013. február 1. és 2015. július 28. közötti időszakra a jogcím

nélkül birtokban tartott ingatlan után a 2012. január 1-jétől a 26/2011. (XII. 21.) Önkormányzati rendelettel módosított 15/2004. (VI. 30.) Önkormányzati rendelet 1. számú melléklete (továbbiakban: Rendelet) alapján 22.180,- Ft/m²/év + Áfa mértékű, összesen 27.276.381,- Ft használati díj megfizetésére volt köteles.

A felperes módosított kereseti kérelmében a 2010. október 1. és 2013. január 31. közötti időszakra járó 1.400.000,- Ft bérleti díj és annak a 2015. július 28-ig járó 180.962,- Ft késedelmi kamata, a 2010. szeptember és 2013. január vége közötti időszakra járó 582.970,- Ft elmaradt közüzemi díj és ennek a 2015. július 28. napjáig járó 104.688,- Ft késedelmi kamata, valamint a 2013. február 1-től 2015. július 28. napjáig járó 27.276.381,- Ft használati díj és az ez után a 2015. július 28-ig járó 827.968,- Ft késedelmi kamat megfizetésére, valamint perköltség viselésére kérte az alperest kötelezni.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Nem vitatta, hogy a bérleti szerződés megszűnte után jogcím nélkül volt az ingatlan birtokában, ugyanakkor arra hivatkozott, hogy nem a teljes ingatlant birtokolta, azt a felperes bármikor birtokba vehette volna. Vitatta, hogy a birtoklásából, használatából eredően közüzemi díjtartozása állna fenn a felperessel szemben. Álláspontja szerint a kereseti kérelem szerinti használati díjtól eltérően a felperes legfeljebb a havi 50.000,- Ft-os bérleti díj összegének megfelelő ellentételezésre lenne jogosult a saját, 314/2011. (VI. 29.) önkormányzati határozata alapján. Hivatkozott arra is, hogy az elmaradt bérleti és közüzemi díj követelés tekintetében perfüggőség áll fenn, mert a Tapolcai Városi Bíróság előtt indult 2.P..../2011. számú perben felperesként eljáró alperes kereseti követelésével szemben a jelen per felperese beszámítási kifogást terjesztett elő.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a felperes módosított kereseti kérelmét alaposnak találva kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 30.372.969,- Ft-ot, továbbá 670.560,- Ft perköltséget, valamint az állam javára 1.410.000,- Ft le nem rótt illetéket.

Ítéletének indokolásában rámutatott, hogy a felek között kialakult jogvitára az 1959. évi IV. tv. (rPtk.) rendelkezései, így az rPtk. 319.§ (1) és (2) bekezdése, valamint 321.§ (1) és (2) bekezdése az irányadó. Kifejtette, hogy a bérleti szerződést az alperes 2011. április 30-i hatályú felmondása megszüntette, de a kereseti kérelemhez kötöttségre tekintettel a Pp. 215.§-a alapján a felperesi kérelemnek megfelelően az alperesre kedvezőbb módon vizsgálta az alperes bérleti díj illetőleg használati díj megfizetésére vonatkozó kötelezettségét. Erre tekintettel a megszűnt bérleti szerződés alapján az alperest 2013. január 31. napjáig a felperesi kereseti kérelemnek megfelelő 50.000,- Ft megfizetésére kötelezte. Rögzítette, hogy az e tőkeköveteléssel kapcsolatos késedelmi kamatkövetelést az alperes nem vitatta. Megállapította, hogy a 2015. július 28-i birtokbaadási időpont a felek között nem volt vitás, mint ahogy az sem, hogy az alperes ezen időpontig jogcím nélküli birtokos volt. A Rendelet alapján megállapította, hogy az alperes 2013. január 31-ét követően az ingatlan birtokba adásáig jogcím nélküli használóként 22.180,- Ft/m²/év + Áfa használati díj fizetésére köteles. A felek között korábban folyamatban volt, a Győri Ítéltábla Gf.IV..../2015/5/I. számú ítéletével jogerősen elbírált, az alperesi beruházások értékének elszámolására irányuló per iratanyagára, az e perben beszerezett igazságügyi szakértői véleményre tekintettel megállapította, hogy a bérlemény helyiségének alapterülete az alperes által elvégzett átalakításokat követően 389 m²-re változott. Rámutatott, hogy a jelen per eldőntése szempontjából annak nincs jelentősége, hogy ebből az alperes ténylegesen mennyit használt, mivel az önkormányzat ténylegesen nem vette birtokba a bérlemény egyik részét sem, holott arra már 2012-ben kísérletet tett. A Veszprémi Törvényszék előtt 1.G..../2012. szám alatt folyamatban volt perben 56. sorszám alatt éppen a jelen per alperese csatolta az önkormányzat 2012. február 16-i keltezésű

levelét, amelyben az azonnali hatályú felmondásra tekintettel felhívta az alperest, hogy az ingatlant 2012. február 28-án bocsássa a felperes birtokába. Ugyanezen perben az 55. sorszám alatti jegyzőkönyvben az alperes képviselője úgy nyilatkozott, hogy a felmondást követően az ... Kft. nem adta birtokba az ingatlant a felperesnek, aki azt előbb 2011. szeptemberében, majd 2012. februárjában is megkísérelte birtokba venni. Mindezekre tekintettel a felperesnek a használati díj megfizetésére irányuló kereseti kérelmét alaposnak találta azzal, hogy 2013-ban 11 hónapra 10.044.453,- Ft-ot, 2014-ben egész évre 10.957.585,- Ft-ot, 2015-ben 209 napra 6.274.343,- Ft-ot köteles az alperes megfizetni. Rögzítette, hogy az e tőkeösszegek után a felperesi kereseti kérelemben megjelölt időpontig járó, az alperes által nem vitatott késedelmi kamat összege 827.968,- Ft.

A 2010. szeptembere és 2013. január vége közötti időszakban az alperes nem vitatottan birtokolta az ingatlant, így a bérleti szerződés rendelkezései alapján a közüzemi díjakat ő volt köteles viselni. A felperes az e címen támasztott követelését a keresetlevélhez csatolt számlákkal igazolta. Az alperes által az elsőfokú eljárásban 13. sorszám alatt benyújtott ...

ügyfélszolgálati kimutatás a jelen perben relevanciával nem bír, mert az a 2013. májusától 2015. szeptemberéig terjedő időszakra tartalmaz elszámolási adatokat. Az elsőfokú bíróság nem találta megalapozottnak azt az alperesi védekezést, mely szerint a felperes a 314/2011. (VI. 29.) önkormányzati határozatra figyelemmel a jogcím nélküli birtoklás időszakára csak 50.000,- Ft/hó mértékű díjat követelhet. Rámutatott, hogy a képviselőtestület határozata még azt megelőzően született, hogy az önkormányzat a bérleti szerződést felmondta volna. A határozat nem tartalmaz jogelmondást arra nézve, hogy arra az időszakra, amikor az alperes jogcím nélkül tartja birtokában a bérleményt, a felperes ne a rendeletben előírt mértékű térítést követelje. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint nem volt megalapozott az alperes azon védekezése sem, hogy a bérleti díj és közüzemi díj tartozás címén támasztott követelésre perfüggőség állt be. Az alperes által e körben hivatkozott 2.P.../2011. számú per tárgyalását a Tapolcai Városi Bíróság a Veszprémi Törvényszék előtt 5.G.../2012. szám alatt indult per jogerős befejezéséig felfüggesztette. Kifejtette, hogy a beszámítási kifogás anyagi jogi intézmény, amelynek feltételeit az r.Ptk. 296.-297.§-ai tartalmazzák. A beszámítás egyoldalú címzett jognyilatkozat, az abban felhozottakkal az ellenérdekű félnek nem kell egyetértenie, elismerés hiányában azonban a bíróságnak a kifogásban felhozottakat érdemben kell vizsgálnia, és állást kell foglalnia annak megalapozottságát illetően. Ennek nem képezi akadályát a felek között folyamatban lévő külön per sem, mert a beszámítási kifogás nem kereset és nem is viszontkereset, ebből következően a Pp. 130.§ (1) bekezdés d/, valamint 128.§-a alapján perfüggőséget nem eredményezhet.

A törvényszék a perköltségről a felperes 94%-os pernyertességére figyelemmel a Pp. 81.§ (1) bekezdése alapján rendelkezett.

Az elsőfokú ítélet ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen annak hatályon kívül helyezését és a per megszüntetését kérte arra a lényeges eljárási szabálysértésre hivatkozva, hogy a törvényszéknek a Tapolcai Városi Bíróság előtt 2.P.../2011. szám alatti indult eljárásra tekintettel a perfüggőség alapján a jelen pert a Pp. 157.§ a/ pontja alapján meg kellett volna szüntetnie. Másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítását kérte arra hivatkozva, hogy a törvényszék a bizonyítékokat tévesen mérlegelte, az alperes által indítványozott bizonyítási eljárást különösen a közüzemi tartozások vonatkozásában nem folytatta le, ebből következően az elsőfokú ítélet téves tényállást tartalmaz, és az abból levont jogi következtetés sem helytálló. Harmadlagosan az elsőfokú ítélet megváltoztatását, a felperesi kereseti kérelem elutasítását kérte.

Fellebbezésében kifejtette, hogy az ... Kft. 2007. május 31-én kötött szerződést a ...i TV üzemeltetésére. E szerződésben az önkormányzat vállalta, hogy egy legalább 30 m²-es helyiséget biztosít tv-stúdió részére, és a rendeltetésszerű használatból felmerülő költségeket viseli. Az önkormányzat a 2007. november 27-i ülésén döntött a ... szám alatti épület használatba adásáról. E szponzori és ingatlanbérleti szerződést változatlan tartalommal írták át 2008. május 29-én az alperes nevére. Az önkormányzat nem teljesítette a szponzori szerződésben vállaltakat, ezért az alperes 2010. májusában kezdeményezte annak felbontását. Az alperes 2010. augusztus 31-én eredménytelenül szólította fel az önkormányzatot a szponzori szerződésben vállaltak betartására, majd 2010. szeptember 10-én rendkívüli felmondásban felmondta az önkormányzattal kötött szerződést. 2010. október 7-én az új polgármester felkérte az alperest a szolgáltatás újraindítására, és egy kedvezőbb támogatási szerződést ajánlott fel, abban azonban már bérleti díjról nem esett szó, bérleti díjat az önkormányzat nem számlázott a továbbiakban az alperes részére. Amíg a televízió szolgáltatást az alperes nem szüntette meg, addig a támogatási szerződés értelmében a felperes nem tartott igényt bérleti díjra. A szolgáltatás megszüntetése után, 2011. június 29-én döntött csak a felperes újból arról, hogy bérleti díjat követel az alperestől.

Változatlanul hivatkozott arra, hogy a 314/2014. (VI. 29.) önkormányzati határozat szerinti speciális szabályozásra figyelemmel a felperes a bérleti díjat meghaladó használati díjra nem tarthat alappal igényt. Rámutatott, hogy az elsőfokú ítéletben is ismertetett többszöri felmondás ténye jelzi, hogy a peres felek között a bérleménnyel, a bérleti jogviszonnyal kapcsolatban eltérő álláspont alakult ki. Hangsúlyozta, hogy az alperes csak az épület egy részét használta, a többi részt a felperes birtokba vette, illetőleg birtokba vehette. Az alperes az ingatlan egy részét nem hasznosítás céljából tartotta birtokában, hanem az általa hivatkozott beruházás bizonyíthatósága érdekében. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság teljes mértékben elfogadta a felperes egyoldalú állításait és számításait. Előadta, hogy az alperes sosem fogadta be a felperesi számlákat, azokat minden alkalommal visszaküldte. Utalt arra, hogy a használati díj jelentősen meghaladja a szerződés szerinti bérleti díj mértékét, ez pedig felveti a szolgáltatás és ellenszolgáltatás aránytalanságát. Hivatkozott az elsőfokú eljárás során már csatolt ... kimutatásra azzal összefüggésben, hogy a felperesnek az elmaradt közüzemi díjak megfizetésére irányuló igénye sem alapos. Hangsúlyozta, hogy a felperes nem bizonyította a részletes óraállásokat, fogyasztásokat, időpontra és területre lebontva.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Álláspontja szerint a törvényszék helytállóan rögzítette, hogy a Tapolcai Városi Bíróság előtt indult perben előterjesztett beszámítási kifogás nem alapozza meg a Pp. 130.§ (1) bekezdés d/ pontja szerinti perfüggőséget figyelemmel a Pp. 128.§-ában foglaltakra. A törvényszék helyesen mutatott rá arra is, hogy a 314/2011. (VI. 29.) önkormányzati határozat bérleti díjra vonatkozott, az a felperesnek a használati díj megfizetésére irányuló követelését nem teszi alaptalanná. A perbeli ingatlan birtokba adásáról, kulcsainak átadásáról 2008. április 3-án felvett jegyzőkönyv ismeretében nyilvánvalóan alaptalan az az alperesi állítás, mely szerint az ... Kft. nem a teljes ingatlant használta. Irreleváns, hogy a hasznosítás ténylegesen mekkora területen történt meg, mert az alperes a teljes épületet birtokában tartotta. A fellebbezésben foglaltaktól eltérően a felperesnek nem volt lehetősége bármikor visszavenni a teljes ingatlan birtokát. Hangsúlyozta, hogy a használati díj iránti követelését a 26/2011. (XII. 21.) önkormányzati rendelet teljes mértékben alátámasztja. Osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját azt illetően, hogy az alperes által csatolt, a közüzemi díjtarozással kapcsolatos ... kimutatás a jelen perben nem vehető figyelembe, mert az a kereseti kérelemben hivatkozottól eltérő időszakra vonatkozik. Alaptalanul hivatkozott az alperes arra is, hogy a felperes törölte volna a bérleti díj hátralékot.

A fellebbezés az alábbiak szerint nem alapos:

A fellebbezésben írtakra tekintettel az ítéletábra elsődlegesen azt vizsgálta, hogy a perfüggőség kérdését illetően a törvényszék ítéletében kifejtettek helytállóak-e. Az elsőfokú bíróság helytállóan mutatott rá arra, hogy az r.Ptk. 296-297.§-a szerinti beszámítási kifogás - amely lényegét tekintve azonos a 2013. évi V. tv. (új Ptk.) 6:49-6:51.§-ában szabályozott beszámítási kifogással - anyagi jogi intézmény, amely a Pp. 130.§ (1) bekezdés d/ pontjára és 128.§-ában foglaltakra figyelemmel az egységes és következetes bírói gyakorlat (BDT.2003.796., BDT.2003. 806.) szerint nem eredményez perfüggőséget. Erre tekintettel az ítéletábra az elsődleges fellebbezési kérelmet alaptalannak ítélte.

Az elsőfokú bíróság eljárása során a felek közötti jogviszony létrejöttének időpontjára, tartamára és tartalmára vonatkozó tényeket feltárta, a szükséges bizonyítási eljárást e körben lefolytatta. A bizonyítékokat okszerűen, helyesen, összességükben is megfelelően, a Pp. 206.§ (1) bekezdése szerint helytállóan értékelve helyes tényállást állapított meg és abból helytálló jogi következtetésre jutott. Nincs olyan bizonyítási eljárás, amelyet - a fellebbezésben írtak szerint - az elsőfokú bíróság elmulasztott volna lefolytatni, és amelynek a per eldöntése szempontjából jelentősége lenne. Helytállóan mutatott rá a törvényszék, hogy a közüzemi díjtartozásokat alátámasztó számlákat a felperes a kereseti kérelemhez csatolta. Osztja az ítéletábra az elsőfokú bíróság álláspontját azt illetően is, hogy az alperes által e körben csatolt iratok a jelen perben irrelevánsak, mert azok nem a perbeli időszakra vonatkoznak.

A kereseti kérelem alapjául a 2008. január 30-án kelt és 2008. május 29-én módosított bérleti szerződés szolgált. Sem a 2008. január 30-i szerződés, sem annak 2008. május 29-i módosítása nem tartalmaz semmilyen megállapodást arra nézve, hogy a fellebbezésben hivatkozott szponzori szerződésre figyelemmel az önkormányzat a bérleményben bármilyen nagyságú helyiséget térítésmentesen biztosítana az alperes számára. Ebből következően - figyelemmel arra is, hogy a bérleti szerződés színleltségére, érvénytelenségére az elsőfokú eljárás során egyik peres fél sem hivatkozott - az ezzel kapcsolatos, a fellebbezésben tett alperesi előadás nem alkalmas az elsőfokú ítélet megváltoztatására.

Az elsőfokú bíróság érdemben helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy a bérleti szerződés az alperes 2011. április 30-i hatályú felmondásával megszűnt, ugyanakkor a kereseti kérelemhez kötöttségre figyelemmel a Pp. 215.§-a alapján az alperes a bérleti díjjal azonos mértékű használati díj megfizetésére 2013. január 31. napjáig köteles. Helytálló az is, hogy ezen időpontot követően az ingatlan birtokbaadásáig az alperes a Rendeletben meghatározott használati díjat köteles megfizetni a felperesnek.

A bérleti díj és a használati díj összegszerűségével, az ezek megfizetésére irányuló kereseti kérelem megalapozottságával kapcsolatban az ítéletábra teljes körűen osztja az elsőfokú ítéletben kifejtetteket, azokat megismételni nem kívánja. A fellebbezésben írtakra figyelemmel szükségesnek tartja rámutatni, hogy az önkormányzati határozattal megállapított használati díj és a bérleti díj közötti különbségre a jelen perben a peres felek jogvitájára irányadó r.Ptk. 201.§ (2) bekezdése szerinti értékaránytalanság nem értelmezhető, mert a felperes által követelt használati díj illetőleg bérleti díj nem szolgáltatás - ellenszolgáltatás viszonyban állnak egymással.

Alaptalan az a fellebbezési érvelés is, mely szerint a felperes 314/2011. (VI. 29.) önkormányzati határozata speciális rendelkezésként lerontaná a Rendelet szabályozását. A fellebbezésben hivatkozott 314/2011. (VI. 29.) önkormányzati határozat szerint az önkormányzat kártérítési perben a fennálló bérleti szerződés alapján az elmaradt havi 50.000,- Ft + Áfa bérleti díj és rezsiköltség összegét kívánja érvényesíteni arra az időtartamra, ameddig az ingatlant a kft. birtokban tartja. E

határozat nem értelmezhető úgy, hogy a bérleti szerződés megszűnését követően az önkormányzat az őt megillető használati díjról lemondott volna.

A Veszprémi Törvényszék 1.G..../2012. szám alatti perében 56. sorszám alatt csatolt birtokbaadási felszólításra és a Győri Ítéltábla Gf.IV..../2015/5. számú jegyzőkönyvében foglalt alperesi nyilatkozatra is figyelemmel helytálló az is, hogy az alperesnek az ingatlan birtoklásával, használatával kapcsolatos védekezése nem foghatott helyt. A bérleti díj számlázását, a közüzemi díjak megalapozottságát illetően az ítéltábla a fellebbezésben írtakra tekintettel kiemeli, hogy az alperes nem igazolta, hogy a felperes által részére megküldött számlákat az önkormányzatnak visszaküldte volna. A keresetlevélhez csatolt számlák alapján iratellenes az a hivatkozás, mely szerint közüzemi díjat, bérleti díjat az önkormányzat nem számlázott az alperes felé. A felperesnek az elmaradt közüzemi díjakkal kapcsolatban tett okiratokkal igazolt előadását az alperes sem az első-, sem a másodfokú eljárásban nem tudta eredményesen megcáfolni.

Mindezekre figyelemmel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A másodfokú eljárásban vesztes alperes a Pp. 239.§ és 78.§ (1) bekezdés alapján köteles a felperes fellebbezés folytán felmerült költségeinek megfizetésére. Az ügyvédi munkadíj Áfát is magában foglaló összegéről a kifejtett ügyvédi tevékenység mérlegelésével az ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM. rendelet 3.§ (1), (2), (5) és (6) bekezdései alapján rendelkezett. A feljegyzett fellebbezési illetéket az alperes a 6/1986. (VI. 26.) IM. rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján köteles az állam javára megfizetni.

Győr, 2017. szeptember 6.

Dr. Világi Erzsébet sk.
a tanács elnöke

Dr. Szalay Róbert sk.
előadó bíró

Dr. Mészáros Zsolt sk.
bíró

A kiadmány hitelül:

kiadó