

A Pécsi Ítéltábla a dr. ... jogtanácsos által képviselt **felperes neve** (címe) felperesnek - a dr. Kovácsné dr. Zelnik Zsuzsanna ügyvéd, kirendelt ügygondnok által képviselt **I. rendű alperes neve** (címe) I. rendű, a dr. Lengyel István ügyvéd által képviselt **II. rendű alperes neve** (címe) II. rendű alperesek ellen hátralékos bérleti díj megfizetése és egyéb iránt indított perében aTörvényszék 2017. október 4. napján kelt, .../71. számú ítélete és 72. számú kiegészítő ítélete ellen az I. rendű alperes részéről 73., a II. rendű alperes részéről 74. és 78. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét és kiegészítő ítéletét - fellebbezett részében - helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg dr. Kovácsné dr. Zelnik Zsuzsanna ügyvéd részére- ügygondnoki díj előlegezése címén - 10.000.- (tízezer) forintot.

Kötelezi az I. rendű alperest 24.000 (huszonnégyezer) forint, a II. rendű alperest 10.000 (tízezer) forint másodfokú perköltség 15 napon belüli megfizetésére a felperes részére.

Kötelezi az I. rendű alperest 45.300 (negyvenötezer-háromszáz) forint, a II. rendű alperest 29.800 (huszonkilencezer-nyolcszáz) forint feljegyzett fellebbezési eljárási illeték megfizetésére - az állami adóhatóság külön felhívására - az államnak.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperes mint bérbeadó és a jelenleg már törölt Betéti Társaság mint bérlő között 1994. július 20-án bérleti szerződés jött létre a felperes kizárólagos tulajdonában álló ... helyrajzi számú, természetben ... szám alatti ingatlanon álló épületben lévő, összesen 421 m² - melyből 198 m² földszint, 223 m² pince - területű helyiségcsoport bérletére 2014. július 20. napjáig tartó határozott időre. A szerződés 10.) pontja rögzítette, hogy a bérbeadó azonnali hatállyal felmondhatja a bérleti szerződést, amennyiben a bérlő a részére ajánlott levélben megküldött írásbeli felszólítás ellenére az abban megállapított 30 napos póthatáridő letelte után sem fizette ki a bérleti díjat. A 11.) pontja szerint a bérleti jogviszony megszűnésekor a bérlő az eredeti - vagy amennyiben az nem indokolt - rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérleményt a bérbeadónak visszaadni. A felperes - többszöri jogutódlást - követően a 2012. november 16-i nyilatkozattal ismerte el az I. rendű alperest bérlőként.

A felperes a bérleti szerződést a II. rendű alperes által fizetett 6.000.000.- forint elszámolása után fennmaradó bruttó 29.993.940.- forint bérleti díjhátralék miatt a 2015. július 14 napján kelt, 2015. július 16-án kézbesített levéllel azonnal hatállyal felmondta, és felszólította az I. rendű alperest az ingatlanrész 2015. július 20. napján történő birtokba adására. el. A birtokba adásra 2015. december 7-én került sor azzal, hogy az ügynevezett fegyverszoba és fagylaltozó helyiség későbbiekben kerül kiürítésre, a felperes 2015. december 17-én - az alperesek távolmaradása mellett - az ingatlant felmérte és állapotfelmérési jegyzőkönyvet készített.

A felperes többször módosított kereseti kérelmében az I. rendű alperest bruttó 29.993.940 forint hátralékos bérleti díj, ennek 2015. május 1. napjától számított kamata, valamint 2015. április 30. napjától 2015. december 7. napjáig összesen 5.361.041 forint + áfa, azaz bruttó 6.808.522 forint használati díj és késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni. Kérte továbbá az alpereseket kötelezni a bérlemény használatra alkalmas állapota kialakítása költsége címén 566.689 forint tőke és ennek 2015. december 7. napjától számított kamata egyetemleges megfizetésére.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte, a bérleti díj címén előterjesztett keresetet a 22.600.000 forintot meghaladó részében kérte elutasítani arra hivatkozva, hogy eltúlzott. A használati díjjal kapcsolatos keresetet jogalapjában ésösszegaszerűségében is vitatta, mert álláspontja szerint a felmondás jogszerűtlen volt. Kérte beszámítani a II. rendű alperes által a felperes részére két részletben átutalt 6.000.000 forintot, és az általa a 20 év során végzett értékelő beruházások ellenértékéeként 80.482.260 forintot.

A II. rendű alperes a kereset elutasítását kérte.

A felperes a beszámítási kifogás elutasítását kérte arra hivatkozva, hogy a 6.000.000 forintot a bérleti díjtartozásba már a kereset benyújtása előtt beszámította, a beruházás elszámolását pedig a szerződésben kizárták.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével kötelezte az I. rendű alperest 29.993.940 forint bérleti díj, ennek 2015. május 1. napjától számított késedelmi kamata, 6.808.522 forint használati díj, ennek 2015. december 8. napjától járó kamata, valamint 566.689 forint és ennek 2015. december 7. napjától számított kamata megfizetésére, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kiegészítő ítéletében kötelezte a felperest a II. rendű alperes javára 28.330 forint perköltség megfizetésére.

A felperes rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításának költségével kapcsolatos keresetét a bérleti szerződés 11.) pontjára figyelemmel találta alaposnak. szakértő 2 igazságügyi szakértő szakvéleménye alapján rögzítette, hogy az I. rendű alperes az ingatlant rendeltetésszerű használatra alkalmatlan állapotban adta a felperes birtokába, a rendeltetésszerű állapot kialakításának költsége 566.689 forint.

Az I. rendű alperes beszámítási kifogását alaptalannak találta, 6.000.000 forint tekintetében azért, mert azt állapította meg, hogy a felperes azt már elszámolta a hátralékos bérleti díjba, az értéknövelő beruházások tekintetében pedig azért, mert annak megtérítését a felek a bérleti szerződésben kizárták.

A II. rendű alperessel szemben előterjesztett keresetet mint alaptalant elutasította.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperesek terjesztett elő fellebbezést. Az I. rendű alperes kérte az

elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatását, 566.689 forint összege tekintetében a felperes keresetének az elutasítását arra hivatkozva, hogy a felperes nem az eredeti állapot, nem a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot helyreállítását kérte, hanem ennek költségét, erről azonban számlát nem csatolt, nem igazolta, hogy a helyreállítással költsége merült fel, követelése ezért alaptalan.

A II. rendű fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítélete indokolásának megváltoztatását, és a 6.000.000 forint beszámítására vonatkozó rész mellőzését kérte, álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg, hogy ezt az általa átutalt összeget a felperes jogosult volt a hátralékos bérleti díj tartozásra elszámolni. A kiegészítő ítélettel megállapított perköltség összegének a felemelését is kérte arra hivatkozva, hogy teljes mértékben pernyertes lett, és az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg csupán a helyreállítási költség összege mint pertárgyértéket alapul véve az ügyvédi munkadíj összegét.

A felperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének, illetve kiegészítő ítéletének a helybenhagyását kérte.

Az alperesek fellebbezése alaptalan.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást a perben beszerzett igazságügyi szakértői vélemény alapján kiegészíti azzal, hogy perbeli ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas állapota kialakítási költsége 566.689 forint.

Az így kiegészített tényállásra figyelemmel az elsőfokú bíróság ítélete és kiegészítő ítélete - a fellebbezéssel érintett részben - érdemben helyes, ezért azokat a másodfokú bíróság a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az I. rendű alperest 566.689.- forint és járulékai megfizetésére kötelező ítéleti döntés indokaival a másodfokú bíróság egyetért, a fellebbezésre tekintettel egészíti ki e körben az ítélet indokolását az alábbiakkal:

Alaptalanul hivatkozott az I. rendű alperes arra, hogy a felperes a helyreállítás költségét nem igényelheti, mert nem igazolta, hogy a költsége ténylegesen felmerült. Az I. rendű alperes a bérleti szerződés 11. pontjában írt kötelezettségének nem tett eleget, ezzel szerződésszegést követett el, mellyel okozati összefüggésben a felperest ért kárt a Ptk. 318.§ (1) bekezdésére figyelemmel, a 339.§ (1) bekezdése alapján köteles megtéríteni. A kár abban áll, hogy a felperes rendeltetésszerű használatra alkalmatlan ingatlant kapott vissza, kártérítésként ezért a felperes a Ptk.355.§ (4) bekezdése alapján a rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétel költségét igényelheti. A felperesnél a kár a Ptk. 360.§ (1) bekezdése értelmében abban az időpontban bekövetkezett, amikor az I. rendű alperes szerződésszegő módon adta vissza a bérleményt, így a felperes kártérítési követelése ebben az időpontban - a Ptk.298.§ a) pontja szerint - esedékessé vált, és ezért a felperes a Ptk.300.§ (1) bekezdése alapján követelhetette e perben a teljesítést.

A II. rendű alperesnek az elsőfokú ítélet jogi indokolása részbeni megváltoztatása iránti fellebbezési kérelme érdemben nem volt vizsgálható, a perköltséget támadó fellebbezés pedig alaptalan volt.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a felperes I. rendű alperessel szemben előterjesztett bérleti díj tartozás megfizetése iránti kereset, és az ezzel összefüggő I. rendű alperesi beszámítási kifogás körében fejtette ki álláspontját a II. rendű alperes által átutalt 6.000.000.- forintról. E kereset és a

beszámítási kifogás az II. rendű alperest nem érintette. Az elsőfokú bíróság ítélete ebben a részében az I. rendű alperes fellebbezése hiányában jogerőre emelkedett, az ítéletnek az I. rendű alperesre vonatkozó rendelkezését és az ahhoz kapcsolódó indokolást - egységes pertársaság, és így a Pp.52.§ (1) bekezdésében írt feltételek hiányában - a II. rendű alperes nem támadhatja. Az ítéleti döntésnek és az indokolásnak az itt kifejtettek miatt a felperes és a II. rendű alperes, valamint az alperesek egymás közti jogviszonyában nincs anyagi jogereje.

Helyesen indult ki az elsőfokú bíróság a II. rendű alperesnek járó perköltség számításakor abból, hogy a felperes módosított kereseti kérelmében a II. rendű alperest az I. rendű alperessel egyetemlegesen csak a helyreállítás 566.689 forint összegének megfizetésére kérte kötelezni. A II. rendű alperes jogi képviselőjével kötött megbízási szerződést az ügyvédi munkadíjjal kapcsolatban nem csatolt, a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről rendelkező 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet alapján részére az 566.689.- forint pertárgyérték alapulvételével az IM rendelet 3.§ (2) bekezdés a) pontja alapján az elsőfokú bíróság által meghatározott mértékű - a pertárgyérték 5 %-ának megfelelő összegű - ügyvédi munkadíj állapítható meg.

Alperesek fellebbezése sikertelen volt, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján viselik a saját költségeiket, és kötelesek a felperes felmerült költségeinek megfizetésére, mely költség áll a felperest képviselő jogtanácsos munkadíjából - melynek összegét a másodfokú bíróság a Pp. 87. § (2) bekezdése folytán alkalmazandó 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (3) és (5) bekezdése alapján állapított meg, figyelemmel a fellebbezési pertárgyérték összegére -, valamint az I. rendű alperes részére kirendelt ügygondnok előlegezett díjából. Az ügygondnoki díj előlegezésére a felperes a Pp. 76.§ (2) bekezdése alapján köteles. Alperesek az illetékfeljegyzési joguk folytán a feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket az Itv. 74.§ (3) bekezdése szerint alkalmazandó 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján kötelesek az államnak megfizetni.

Pécs, 2018. március 28.

Dr. Kovács Ildikó s.k. a tanács elnöke, Dr. Berki Csilla s.k. előadó bíró, Dr. Gyöngyösiné dr. Antók Éva s.k. bíró