

Fővárosi Bíróság mint másodfokú bíróság
47. Pf. 638 871/2006/4.

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Bíróság, mint másodfokú bíróság

dr. Györgyei Andrea ügyvéd (1406 Bp.Pf.91.)ügyvéd által képviselt
felperes (címe) I. r. és

a személyesen eljáró
felperes (címe) II. r. felpereseknek -

dr. Kollár Gyula ügyvéd (1461. Budapest Pf. 152.) által képviselt
alperes neve ..(címe) alperes ellen

bérleti díj megfizetése iránt a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt folyamatba tett perében, a 2005. március 22. napján kelt, ... ítélet ellen, az alperes részéről 40. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az első fokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett részét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. r. felperesnek 20 000 (Húszezer) forint másodfokú perköltséget, valamint az államnak - külön felhívásra - 475 000 (Négyszázhetvenötezer) forint le nem rótt fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az első fokú bíróság ítéletében kötelezte az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 4 441 269 forint tőkét, 2 310 000 forint tőke után 2001. február 10. napjától a kifizetésig évi 11 %-os, 2 131 269 forint tőke után 2003. november 15. napjától pedig, a kifizetés napjáig évi 11 %-os késedelmi kamatát, valamint 118 300 forint perköltséget. Ezt meghaladóan a keresetet és a viszontkeresetet elutasította.

A felperest 38 060 forint, az alperest 687 980 forint le nem rótt eljárási illeték megfizetésére kötelezte. Rendelkezett továbbá a per tárgyát képező, a felperes tulajdonában álló Budapest XIV. kerület szám alatti, ... hrsz-ú ingatlanra elrendelt perindítás tényének törléséről.

Indokolása szerint, a rendelkezésére álló bizonyítékok Pp. 206.§ (1) bekezdése alapján történt mérlegelése után megállapította, hogy a felperesek jogelődje és az alperes 1992. februárjában szóbeli bérleti szerződést kötött a per tárgyát képező lakás és garázs használatára, sőt az alperes által alapított cég székhelyeként is a perbeli ingatlan szolgált. A bérleti jogviszonyból következően az alperes a bérleti díjat, és a rezsiköltséget 1998. december 31-ig fizette meg a felperesek jogelődje részére. (Az ítélet 2. oldal 2. bekezdése elírást tartalmaz (1998. május), figyelemmel a bizonyítékok mérlegelésének részletes leírásánál a 6. oldalon rögzítettek.)

Rámutatott arra is, hogy a felek között bár folytak tárgyalások az adásvételi szerződés megkötése tárgyában, azok nem vezettek eredményre, tényleges megállapodás megkötésére nem került sor.

Megállapítása szerint, a szerződés megkötésekor havi 15 000 forint összegű bérleti díjban állapodtak meg a szerződő felek, amit az évek során az infláció arányában emeltek. Az alperes 1993. évben havi 23 000 forint, 1994. évben 30 000 forint, 1995. évben 38 000 forint, 1996. évben 45 000 forint, 1997. évben június 30-ig havi 45 000 forint összegű bérleti díjat fizetett, ezt követően havi 55 000 forintot, majd 1998. májusáig, júniustól augusztusig havi 63 000 forintot, az év fennmaradó részében pedig, 50 000 forintot. Ezen kívül csak 2002. augusztusában fizetett 55 000 forintot, majd a per alatt, 2002. július 17-én 1 200 000 forint átadására került sor.

Az első fokú bíróság a bérleti díj tekintetében indokoltan találta a felperesek szerződés módosítása iránti keresetét (Ptk. 241. §) arra hivatkozással, hogy a szerződéskötést követően olyan mérvű ingatlan árrobbanás, forgalmi értéknövekedés következett be, amely következtében jelentősen megemelkedtek a bérleti díjak is, lehetővé téve ezzel a szerződés bírósági úton történő módosítását. A reális bérleti díj meghatározása végett szakértői bizonyítást rendelt el, a szakvéleménynek megfelelően pedig, az alperes által fizetendő bérleti díj összegét 2003. április 1. napjától havi 63 910 Ft-ban, 2004-ben havi 69 791 Ft-ban, míg 2005-ben havi 74 536 Ft-ban állapította meg.

Az első fokú bíróság a Ptk. 293.§-a alapján számolta el az alperes általi teljesítéseket, s erre tekintettel az alperest terhelő hátralék összegét 4 441 269 Ft-ban állapította meg. A kamatfizetés körében kifejtette, hogy a 2002. júniusig felhalmozott hátralék vonatkozásában elszámolva az időközbeni teljesítéseket, a kezdőidőpont 2001. február 10. napján kezdődik, míg a 2002. július hónaptól fennálló tőketartozás után a kamat kezdőnapja középido arányosan került megállapításra.

Megalapozatlannak ítélte a kiürítésre vonatkozó kereseti kérelmet, miután a felmondás mind alakilag (a 8 napos határidő be nem tartása miatt), mind tartalmilag (nem jelölte meg a hátralék összegét, és azt, hogy mely időszakra vonatkozik) nem felelt meg a jogszabályi feltételeknek. Kifejtette, hogy miután a felek között a per során vitatott volt a jogviszony természete, illetve az alperesnek ennek alapján fennálló fizetési kötelezettsége, a felperes felmondása a Ptk. 4.§-ban megfogalmazott jóhiszeműség és kölcsönös együttműködési kötelezettség elvét sérti.

Az alperes viszontkeresete elutasítását azzal indokolta, hogy a felek között létrejött bérleti szerződés alapján nem alapos a piaci bérleti díj összegét meghaladó, az alperes által többletfizetesként állított használati díj visszatérítésére vonatkozó igény, mert az évek során megfizetett bérleti díj összegét utóbb már nem teheti vitássá, és ezen az alapon nem mentesülhet a bérleti díjhátralék megfizetése alól. Ugyanis az alperesnek még a korábban hatályban volt lakásjogszabály alapján is lehetősége lett volna a bíróságtól kérni a bérleti díj megállapítását, vagy az általa magasnak ítélt bérleti díjra figyelemmel a bérleti szerződést felmondani. Az alperes 1998. decemberéig fizette csak a bérleti

díjat, ezért az ítélet meghozatalakor is fennálló bérleti jogviszonyra tekintettel jelentő összegű hátralékot halmozott fel.

Az első fokú ítélet ellen az alperes nyújtott be fellebbezést.

Utóbb fellebbezési kérelmét többször módosította és kiegészítette - figyelemmel az időközben felperes halála folytán megállapított jogutódlásra is. Elsődlegesen -annak megalapozatlansága miatt, és a szükséges bizonyítás lefolytatása végett - az első fokú ítélet hatályon kívül helyezését, az első fokú bíróság új eljárás lefolytatására, és új határozat hozatalára utasítását, másodlagosan pedig, az első fokú ítélet megváltoztatását, az alperes marasztalásának mellőzését, a felperesek egyetemleges marasztalását kérte, a viszontkeresetben foglaltak - 3 218 922 forint összegű túlfizetés és ennek 2001. január 1. napjától járó törvényes mértékű késedelmi kamata, valamint első-, és másodfokú perköltség megfizetése - szerint.

A követelt összeg abból a számításból adódik - a fellebbezés okfejtése alapján -, hogy az alperes összesen 7 640 168 forintot fizetett meg annak ellenére, hogy fizetési kötelezettsége csak 4 421 246 forint lett volna (1992. február 1.- 2003. március 30. között (134 óra) havi 12 009 forint, 2003. április 1.-2006.november 30. között (44 óra) havi 63 910 forint). A két összeg különbözete a viszontkeresetben érvényesített összeg.

Indokolása szerint az első fokú ítélet ténybelileg részben megalapozatlan, jogilag hibás, számszakilag is megalapozatlan, a lefolytatott bizonyítás nem volt teljes körű, a bizonyítékok mérlegelése pedig kirívóan téves.

Változatlanul fenntartotta álláspontját arra nézve, hogy a felek közötti jogviszony nem bérleti-, hanem használati jogviszony, melynek alapján az alperes köteles a bérleti díjjal megegyező mértékű használati díjat fizetni. Utalt arra, hogy azt helytállóan állapította meg az első fokú bíróság, hogy a felek között több alkalommal is tárgyalások folytak az ingatlan elidegenítéséről, de tévesen nem vonta le ebből a kellő következtetést, s nem érzékelt ennek kihatását a per érdemi eldöntésére. Állította, hogy a peradatok alapján az is tény, hogy az alperes hosszú időn át fizette a felperesnek a bérleti díjat meghaladó vételárrészleteket, amelyet most a felek -tekintettel arra, hogy az adásvétel nem jött létre- elszámolnak a fizetendő használati díj összegében.

Mindennek ott van jelentősége álláspontja szerint, hogy az alperes azért fizetett éveken át jelentős összegeket a felperesek jogelődjének, mert azt vételárrészletként fizette, bízva megállapodásukban, azaz abban, hogy létrejön közöttük az adásvételi szerződés. Arra tekintettel, hogy ez a felperesek jogelődje hibájából és rosszhiszemű magatartása miatt nem jött létre, az alperes által kifizetett összegeket a használati díj fizetési kötelezettsége teljesítése során, az elszámoláskor figyelembe kell venni. Az összegszerűségek egybevetéséből pedig egyértelmű, hogy az alperes által megfizetett összeg messze meghaladja az általa fizetendő használati díj összegét.

A bérleti, illetve használati díj összegszerűségével kapcsolatban az első fokú bíróság által kifejtettek, a kérdésfelvetés („a felperes milyen összegű bérleti díjra tarthat igényt, vagyis az alperes milyen összegű hátralékot halmozott fel”), egyértelműen mutatja a bíró elfogultságát, prekoncepcióját. Nevezetesen: nem azzal foglalkozott, hogy mennyit kellett volna fizetnie az alperesnek, s hogy ténylegesen mennyit fizetett, hanem azt tekintette céljának, hogy alperesi „tartozást” mutasson ki. Ennek megfelelően minden, alperesi állítást igazoló bizonyítékot (teljes bizonyító erejű magánokiratot, tanúvallomást) figyelmen kívül hagyott, és csak azokat a bizonyítékokat fogadta el, amelyek a felperesi - hamis - állítások igazolására szolgálhattak. Az első fokú bíróság akkor járt volna el helyesen, ha a felek egyező előadása és a szakvélemény alapján megállapítja, milyen havi összegű használati díjat kellett volna fizetnie az alperesnek,

továbbá megállapítja az alperes által csatolt könyvelési bizonylatok alapján azt, hogy ténylegesen mennyi használati díjat fizetett az alperes, s ezeket egybeveti.

Az első fokú bíróság akkor is tévedett, amikor arra hivatkozással nem fogadta el ezt a bizonyítékot, hogy az eljárás utolsó szakaszában került az előterjesztésre. A Pp. szerint a bizonyítékokat az első fokú eljárásban lehet előterjeszteni, ez pedig, addig tart, amíg azt be nem rekesztik. Érdektelen, hogy a berekesztés előtti utolsó vagy a legelső tárgyaláson terjesztik-e elő azt. Különösen helytálló ez a jelen perre, mert a cég, amelynek a könyveléséből az okiratok előkerültek, időközben tulajdonost cserélt, s így nyilvánvaló, hogy az új tulajdonostól az évekkel korábbi könyvelési anyag beszerzése nem volt könnyű feladat.

Azzal összefüggésben is hivatkozott az első fokon eljáró bíró elfogultságára, hogy 2003. április 1. napjától látott lehetőséget a bérleti díj módosítására, de az addig terjedő időszakra nem az eredetileg, a szerződés létrejöttékor meghatározott használati díjat (havi 12 009 forint) vette alapul, hanem 55 000 forintot.

Úgy nyilatkozott, hogy azt elfogadja, miszerint az első fokú bíróság 2003. április 1. napjától havi 63 910 forint összegben állapította meg a használati díj összegét, de azt már nem fogadja el, hogy ezt évről évre emelte. Ez törvényt sértő, s megint csak elfogult döntés. Ezért álláspontja szerint a kiürítésig, 2006. novemberéig fizetendő összeg változatlanul a havi 63 910 forint. Áttekinthetetlennek tartotta az első fokú ítélet számítási módját akkor, amikor az alperesi teljesítésekből kamatra is elszámolt. Álláspontja szerint ezzel is túlterjeszkedett a kereseten, hiszen erre irányuló kérelem nem volt, illetve emiatt kamatos kamat felszámolása történt.

Az első fokú bíróság elfogultságát tükrözte, hogy mellőzte ... és ... tanúkénti meghallgatását, amely pedig a tényállás megállapíthatósága végett nem lett volna mellőzhető. Ugyanis az első fokú határozat végig bérleti díj megfizetéséről szól, holott vételárrésztleteket fizetett az alperes.

Az alperes jogi képviselője a másodfokú eljárásban bejelentette, hogy az alperes a perbeli ingatlant 2006. novemberében kiürítette és elhagyta, így a felperesek részéről birtokba vehető.

A felperesek fellebbezési ellenkérelmükben az első fokú ítélet helybenhagyását kérték.

A fellebbezés alaptalan.

A másodfokú bíróság a tényállást annyiban pontosítja, hogy a felperes jogelődje, felperes neve az alperes fellebbezésének benyújtását követően, 2005. június 17. napján elhunyt. A másodfokú bíróság a 2006. december 19. napján kelt és jogerőre emelkedett végzésében állapította meg, hogy jogutódai -a törvényes öröklés rendje szerint- gyermekei, a per jelenlegi felperesei.

A másodfokú bíróság az első fokú bíróság ítéletét a mód. 1952. évi III. törvény (Pp.) 253.§ (3) bekezdése alapján csak a fellebbezési kérelem és ellenkérelem kereti között bírálta felül. Ily módon nem foglalkozott a felperes keresetét részben elutasító (kiürítés, bérleti díj tekintetében a szerződés módosításának időpontja) ítéleti rendelkezéssel.

Csak azt vizsgálta, hogy a szerződésmódosítás körében történt elszámolás és a viszontkereset elutasítása helytálló döntés volt-e. E körben az első fokú bíróság a másodfokú bíróság megítélése szerint, a tényállást helyesen állapította meg, a rendelkezésére álló bizonyítékokat a Pp. 206.§ (1) bekezdése alapján okszerűen mérlegelte, és az abból levont jogi következtetése helyes, döntése is

helytálló. Annak indokaival a másodfokú bíróság is egyetértett. Ezért a másodfokú bíróság az első fokú bíróság ítéletét - lényegében helyes indokaira visszautalással - a mód.1952. évi III. törvény (Pp.) 253.§ (2) bekezdése alapján -a 254.§ (3) bekezdése alkalmazásával - hagyta helyben.

Rámutat a másodfokú bíróság arra is, hogy az első fokú ítélet hatályon kívül helyezésére sem eljárási jogi hiba (Pp. 252.§ (2) bekezdése), sem bizonyítatlanság, megalapozatlanság miatt (Pp. 252.§ (3) bekezdése) nem volt indok. Ugyanakkor olyan körülmény sem volt megállapítható, amely az első fokú bíróság elfogultságára adott volna alapot. E tekintetben a másodfokú bíróság hangsúlyozza, hogy önmagában nem ad alapot az elfogultság (Pp. 13. § (1) bekezdés e.) pontja megállapítására, hogy az első fokú bíróság nem osztotta az alperes jogi okfejtését az eljárás során.

A Pp. 16.§ (4) bekezdése alapján a 13.§ (1) bekezdés e./pontjára (elfogultság) alapítottan az alperes a tárgyalás megkezdése után csupán akkor érvényesítheti a bíró kizárása iránti kérelmét, ha nyomban valószínűsíti, hogy a bejelentés alapjául szolgáló tényről csak a tárgyalás megkezdése után szerzett tudomást, és a tudomásszerzés után az okot nyomban bejelenti. Az alperes az első fokú eljárásban -a peradatok szerint- ilyen kérelmet nem terjesztett elő, a fellebbezésben ezt már nem kérheti, de nem is hivatkozhat kellő alappal az eljáró első fokú bíró elfogultságára.

A fellebbezésben foglaltakkal kapcsolatban csak az alábbiakat emeli ki a másodfokú bíróság:

A szerződő felek között létrejött jogviszonyt illetően, utal arra a másodfokú bíróság, hogy az alperes a bérleménybe 1992-ben költözött be. Annak használatát maga a sem tekintette ingyenes használatnak, hiszen beköltözésétől 1998. december végéig a bérleti díjat nemcsak, hogy fizette, de a felperesi jogelőddel történt megállapodásuk szerint, az emelt összegeket fizette. Csak megjegyzi a másodfokú bíróság, hogy abban az esetben, ha az így megfizetett összegek jogcíme vételárrészlet lett volna, úgy semmi nem indokolja annak a rendszeres évenkénti emelését. Ez a körülmény mindenképpen az alperes hivatkozását gyengíti a létrejött adásvételi szerződéssel, illetve vételárral kapcsolatban. Az alperes maga sem állította, hogy az adásvételi szerződést írásba foglalták volna, vagy akár erre nézve - az általa hivatkozott bűnügyi zárlatra tekintettel - előszerződést kötöttek volna. Ellenkezőleg, az általa, a felmondó levélre írt válaszában ő maga is úgy fogalmaz, hogy „kökemény **bérleti díjat** fizetek minden hónapban rendszeresen", illetve a kulcsátadással kapcsolatban is utal arra, hogy bérbe vette a lakást és a garázst, s fizet érte.

A bérleti díjfizetési kötelezettséggel kapcsolatban hangsúlyozza a másodfokú bíróság, hogy 1998. december 31-ig e kötelezettségének eleget is tett az alperes, a perben érvényesített hátralékos időszakra (2005. április 30-ig) azonban nem. Ennek megfizetésére a mód.1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 12.§ (1) bekezdése alapján köteles egyébként mindaddig, amíg a bérleményt nem üríti ki.

A fizetendő bérleti díj összegével kapcsolatban a másodfokú bíróság rámutat, hogy az első fokú ítélet a megállapított tényállásában rögzíti, hogy mikor, milyen havi összegű díjat fizetett az alperes az önkéntes teljesítése során. Másrészt utal arra is, hogy a Ptk. 241.§-a alapján csak 2003. április hónaptól módosította a bérleti szerződést ebben a részében, eddig az időpontig az alperes által korábban önként teljesített havi 55 000 forinttal számolt. A módosított bérleti díj tekintetében az évenként emelt összeg megállapításának pedig, az volt indoka, hogy a maguk a szerződő felek a jogviszony létrejöttének kezdetétől az évenkénti emelésben állapodtak meg, amit az alperes önként teljesített is, továbbá a perben beszerzett igazságügyi szakértői vélemény megállapításai összességükben is alátámasztották azt.

Az így megállapított hátralékos összegre tekintettel az alperesi teljesítések (55 000 forint, illetve 1 200 000 forint) elszámolásának a Ptk. 293.§-a alapján követhető indokát adja az első fokú ítélet. Bár részletesen valóban nem tartalmazza az egyes részösszegek teljesítésének időpontjára vetített kamatszámolást, de az elszámolás során erre figyelemmel volt. Ez kitűnik abból is, hogy a fizetendő késedelmi kamat kezdő időpontját a keresettől eltérően állapította meg. Kamatos kamatot nem ítélt meg az első fokú bíróság, és e körben a kereseten sem terjeszkedett túl.

A viszontkeresettel, a tanúbizonyítás mellőzésével kapcsolatban utal arra a másodfokú bíróság, hogy a tárgyalás berekesztése előtt a 37. tárgyalási jegyzőkönyv 4. oldalán a felek jogi képviselői úgy nyilatkoztak, hogy bizonyítási indítványuk nincs.

Mindezek alapján az első fokú bíróság ítéletének megváltoztatására alap nem volt.

A fellebbezési perérték a kereseti kérelem tekintetében 4 441 269 forint, a viszontkereset tekintetében 3 474 562 forint, összesen: 7 915 831 forint.

Az alperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp.239.§-a folytán alkalmazandó 78.§ (1) bekezdése alapján köteles az ügyvédi munkadíj címén felmerült 20 000 forint másodfokú perköltség megfizetésére a jogi képviselővel eljáró I. r. felperes részére. Az ügyvédi munkadíj összege a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3.§ (5) bekezdése alapján került megállapításra.

Az alperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 475 000 forint fellebbezési illeték viselésére vonatkozó rendelkezés a Pp. 78.§ (1) bekezdésén, a mód.1990.évi XCIII. törvény (Itv.) 59.§ (1) bekezdésén és a 64.§-a folytán alkalmazandó a mód. 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdésén alapul .

Budapest, 2007. február 13.

dr. Polgárné dr. Vida Judit s.k.

a tanács elnöke

**Király Róbertné
. Johanovits Livia s.k.
bíró, előadó**

**dr. Tulipán Mariann s.k.
bíró**

A kiadmány hitelül:
Kiss Éva tisztviselő