

A M A G Y A R K Ö Z T Á R S A S Á G N E V É B E N !

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Putnoki-Nagy Pál ügyvéd (3525 Miskolc, Kis-Hunyad u. 6. fszt/2.) által képviselt felperes neve (felperes címe.) felperesnek, a Falvainé Ügyvédi Iroda (3525 Miskolc, Kossuth u. 1.; ügyintéző: Dr. Falvai Lászlóné ügyvéd) által képviselt I.rendű alperes neve (I.r. alperes címe) I.r. és II.rendű alperes neve (II.r. alperes címe) II.r., valamint a Dr. Török Zsolt ügyvéd (3525 Miskolc, Kazinczy u. 2. I/6.) által képviselt III.r. alperes neve (III.r. alperes címe) III.r. alperesek ellen, szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében, a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság részéről 2005. június 15-én 5.G.40.144/2004/21. sorszámon, majd 2006. március 8-án 30. sorszámon meghozott kiegészítő ítélettel kiegészített ítélete ellen, a felperes által 22. sorszámon benyújtott fellebbezés folytán indult másodfokú eljárásban - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Debreceni Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti.

A fellebbezett részét pedig részben, a következőképp változtatja meg:

Kötelezi a III.r. alperest, hogy a ..i belterületi, ... hrsz-ú, 269 m² alapterületű, „áruház” megjelölésű, a természetben ... szám alatt fekvő, nem lakás céljára szolgáló helyiségcsoport általa birtokban tartott helyiségeit 30 napon belül ürítse ki.

Az I.r. alperes által a felperesnek fizetendő marasztalás főösszegét 6 540 646 (Hatmillió-ötszáznegyvezer-hatszáznegyvenhat) Ft-ra felemeli, továbbá kötelezi az I.r. alperest, hogy 15 nap alatt fizesse meg a felperesnek 5 971 896 (Ötmillió-kilencszázhetvenegyezer-nyolcszázkilencvenhat) Ft-nak a 2006. augusztus 1. napjától a kifizetésig járó évi 11%-os mértékű kamatát.

Az I.r. alperes által az államnak az adóhatóság külön felhívására megfizetendő feljegyzett kereseti eljárási illeték összegét 275 250 (Kettőszázhetvenötezer-kettőszázötven) Ft-ra felemeli, annak megállapításával, hogy az állam a feljegyzett további eljárási illetékekből 460 350 (Négyszázhatvanezer-háromszázötven) Ft-ot visel.

A további fellebbezett rendelkezést helybenhagyja.

A felperes javára az I.r. alperest 75 000 (Hetvenötezer) Ft másodfokú részperköltség megfizetésére kötelezi 15 napon belül.

Az állam javára az I.r. alperes 334 800 (Háromszázharmincnégyezer-nyolcszáz) Ft, a III.r. alperest pedig 24 000 (Huszonnégyezer) Ft feljegyzett fellebbezési illeték megfizetésére kötelezi, amelyet az adóhatóság külön felhívására kell teljesíteniük. A további 259 833

(Kettőszázötvenkilencezer-nyolcszázharminhárom) Ft fellebbezési eljárási illetéket pedig az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az elsőfokú bíróság a 21. sorszámon meghozott - 30. sorszámon kiegészített - ítéletének rendelkező részében megállapította, hogy a ..i, belterületi, ... hrsz-ú, 269 m² alapterületű, „áruház” megjelölésű, a természetben szám alatt lévő nem lakás célú helyiségcsoportra vonatkozóan az I.r. és II. alperes között 1996. október 1. napján létrejött bérleti- és helyiségbérleti szerződés, valamint az I.r. és III.r. alperesek között 2001. szeptember 18-án megkötött helyiségbérleti szerződés és a 2001. október 1-jén létrejött bérleti szerződések érvénytelenek.

Kötelezte az I.r. alperest a felperes részére 15 napon belül 568 750 Ft, valamint 2005. június 1-től kezdődően minden hónap 15. napjáig, számla ellenében, havi 94 792 Ft használati díj, továbbá 15 napon belül 150 000 Ft részperkötség megfizetésére. Ezt meghaladóan pedig a keresetet elutasította. Az alpereseket az állam javára - külön-külön - 58 450 - 58 450 Ft feljegyzett illeték megfizetésére kötelezte azzal, hogy a további 58 450 Ft összegű illetéket az állam viseli.

Az elsőfokú bíróság az ítéletének indokolásában megállapította, hogy a korábban állami tulajdonban volt, majd a felperes önkormányzat tulajdonába került ingatlanon kialakított 182 m² alapterületű, több helyiségből álló üzlethelyiségre vonatkozóan az I.r. alperes használati jogát a felperes Polgármesteri Hivatalának Ügyfélszolgálati Osztálya az 1991. szeptember 13-án meghozott ... számú határozatában elismerte. Az I.r. alperest az 1991. augusztus 12. napján megkötött társasági szerződéssel 2 100 000 Ft pénzbeni és 800 000 Ft nem pénzbeni betéttel az É.Rt (É. Rt.) és 100 000 Ft pénzbeni betéttel a perben nem álló Sz.B. tagok alapították. Az É. Rt. a 800 000 Ft értékű nem pénzbeni betétként az I.r. alperes gazdasági társaság perbeli üzlethelyiség-csoportra fennálló bérleti jogát apportálta a ...i Vagyonátadó Bizottság engedélyével.

A felperes Ügyfélszolgálati Osztálya az 1991. szeptember 13-án meghozott határozatát 1991. szeptember 25-én akként módosította, hogy az I.r. alperest az É. Rt-vel - mint kezelővel - bérleti szerződés megkötésére kötelezte. Ilyen megállapodás azonban nem jött létre.

1996. október 1-jén az I.r. és a II.r. alperesek a felperes hozzájárulása nélkül külön-külön okiratba foglalt bérleti- és helyiségbérleti szerződéseket kötöttek, amelyek szerint az I.r. alperes a II.r. alperes részére a perbeli helyiségeket az 1996. október 1-től 2004. október 1-ig terjedő határozott időre bérbe adta. Az I.r. és a II.r. alperesek e szerződéseket 2001-ben közös megegyezéssel megszüntették. Ezt követően az I.r. alperes, mint bérbeadó 2001. szeptember 18-án és 2001. október 1-jén újabb helyiségbérleti- és bérleti szerződéseket kötött a III.r. alperessel, a perbeli üzlethelyiség-csoportnak 2001. október 1-től kezdődően, határozatlan időre, havi nettó 150 000 Ft bérleti díjért történő bérbeadásáról. A felperes e szerződések megkötéséhez ugyancsak nem járult hozzá.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása szerint az I.r. alperesnek a II.r. és III.r. alperesekkel a perbeli üzlethelyiség-csoport bérleti jogának átruházására megkötött fenti szerződése - a felperes (mint tulajdonos) hozzájárulása nélkül - a szerződések megkötésének időpontjában hatályos Lakástörvény 42.§ (1) bekezdésének rendelkezéseibe ütköztek, ezért a Ptk. 200.§ (2) bekezdése szerint semmisék.

Alaptalannak találta ugyanakkor az elsőfokú bíróság a felperesnek kereseti kérelmét a perbeli üzlethelyiség-csoportot birtokában tartó III.r. alperessel szemben, az ingatlan kiürítésére és annak a birtokába adására kötelezés iránti részében, a következők miatt:

Az alperesek között létrejött bérleti szerződések érvénytelenségének csak az alperesek egymás közötti jogviszonyára kiható jogkövetkezménye lehet. A perbeli helyiségcsoport „jogcímes bérlője” ugyanis továbbra is az I.r. alperes „akit bérleti díj-fizetési kötelezettség terhel”. Ezért - az elsőfokú bíróság jogi álláspontja szerint - „a szerződések érvénytelensége nem váltja ki a III.r. alperes ingatlan kiürítésével kapcsolatos jogi kötelezettségét, erre már nem terjed ki a felperes keresetőségi joga, tekintettel arra, hogy a jogcímes bérlőt illeti meg az ingatlan kiürítésével kapcsolatos keresetőségi jog”.

A felperes a módosított keresetében a perbeli szerződések érvénytelenségének megállapítása és a III.r. alperesnek az ingatlan kiürítésére és birtokbaadására kötelezése mellett kérte az I.r. alperest 4 799 750 Ft használati díj és annak 1997. február 1-től járó törvényes mértékű kamatai, a II.r. alperest az I.r. alperessel egyetemlegesen 1 990 126 Ft használati díj és annak 2000. október 15-től járó évi 11%-os kamatai, a III.r. alperest és az I.r. alperest egyetemlegesen 3 602 115 Ft használati díj és annak 2003. június 1-től járó évi 11%-os kamatai, továbbá a III.r. és I.r. alperest 2004. december 1-től kezdődően az ingatlan birtokbaadásáig, egyetemlegesen, havi 75 834 Ft + 19 958 Ft Áfa összegű használati díj megfizetésére is kötelezni.

E kereseti kérelmekre vonatkozó döntéseit az elsőfokú bíróság a következőkkel indokolta:

A felperes, a tulajdonát képező perbeli üzlethelyiségek jogcím nélküli használata miatt igényelt használati díjat az alperesektől. Az I.r. alperes azonban a perbeli helyiség-csoport bérleti jogának apportja folytán a bérleti jog jogosultja, így jogcímes bérlőnek minősül a perbeli üzlethelyiségek tekintetében. A bérlőt pedig a Ptk. és a Lakástörvény szerint bérleti díj-fizetési kötelezettség terheli, ezért tőle használati díj nem igényelhető.

Az elsőfokú bíróság tényként megállapította meg, hogy a perbeli üzlethelyiség-csoport használataért az I.r. alperes a felperesnek soha nem fizetett. A felperes az ingyenes használatot huzamos időn át eltúrte és az I.r. alperes számára igénybevételi díjfizetési kötelezettséget sem írt elő. Ezeket a peradatokat pedig az elsőfokú bíróság a felek arra vonatkozó egybehangzó akaratát kifejezésre juttató, ráutaló magatartásként értékelte, hogy a felperes ingyenesen biztosította a használatot az I.r. alperes számára. A felperes ezt az ingyenes használatot visszamenőlegesen, egyoldalúan nem tehetette visszterhessé. Ugyanakkor a felperes - az elsőfokú bíróság jogi álláspontja szerint - mint „a perbeli ingatlan tulajdonosa a bérleti szerződés alapján jogosult a bérleti díjra, amelyet jelenleg önkormányzati rendelet állapít meg”. A jelen pert megindító keresetlevél kézbesítésével pedig az I.r. alperes számára egyértelművé vált, hogy „a korábban éveken keresztül ingyenesen eltúrt helyiséghasználat a jövőre nézve visszterhes, a vonatkozó önkormányzati rendelet szerint”. Ezért az I.r. alperest a keresetlevél benyújtásának időpontját követő

hónap 1. napjától az ítélelhozatal időpontját megelőző hónap utolsó napjáig terjedő időre a felperes keresetében megjelölt, az önkormányzati rendeletnek megfelelő mértékű (havi bruttó 94 792 Ft-tal számolva, összesen 568 750 Ft) elmaradt „bérleti díj” megfizetésére kötelezte, számla ellenében, továbbá 2005. június 1-től kezdődően minden hónapban előre esedékesen, számla ellenében havi 94 792 Ft bruttó összegű „használati díj” fizetésére. Ezt meghaladóan pedig a felperes keresetét az I.r. alperessel szemben, mint megalapozatlant elutasította.

A II.r. és III.r. alperesekkel szemben előterjesztett marasztalás iránti igényvel összefüggésben az elsőfokú bíróság azt állapította meg, hogy „nincs jogi alapja az I.r. és II.r., valamint az I.r. és III.r. alperesek egyetemleges fizetési kötelezettségének. A jogviszony természetéből sem következik, hogy az említett alperesek közösen használták volna az egész ingatlant, mellérendelt jogviszonyban, így fizetési kötelezettségük egyetemleges lenne”. „Az I.r. alperes van bérleti pozícióban, így a bérleti díjfizetési kötelezettség kizárólag őt terheli, nincs alapja az egyetemleges marasztalásnak II., vagy III.r. alperes tekintetében”.

A per költségeire vonatkozó ítéleti rendelkezések indokaként az elsőfokú bíróság arra hivatkozott, hogy a felperes a per tárgyának értékét a keresetlevelében tévesen jelölte meg 10 391 991 Ft-ban. Az elsőfokú bíróság megállapítása szerint a Pp. 24.§ (2) bekezdésének c) pontja alapján helyesen meghatározott pertárgyérték csak 3 897 500 Ft. Az e pertárgyérték figyelembevételével megállapított per költségek viseléséről az elsőfokú bíróság a per nyertesség-pervesztesség arányát szem előtt tartva határozott az ítélet rendelkező részében foglaltak szerint.

Az elsőfokú bíróság 21. sorszámú ítélete ellen joghatályos fellebbezést csak a felperes terjesztett elő. [A II.r. és III.r. alperesek ugyan a 21. sorszámú ítéletet kiegészítő 30. sorszámú határozat ellen benyújtott jogorvoslati kérelmükben fellebbezést terjesztettek elő a 21. sorszámú ítélet ellen is, ebben a részében azonban az elsőfokú bíróság a fellebbezést a 32. sorszámú (a Debreceni Ítéltábla számú végzésével helybenhagyott) végzésével hivatalból elutasította. A 30. sorszámú kiegészítő ítéletet pedig a másodfokú bíróság a ... számú, ugyancsak 2008. április 1. napján meghozott ítéletével helybenhagyta.]

A felperes a fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének részben történő megváltoztatásával a keresetének minden vonatkozásban helyt adó ítélet meghozatalát és az alpereseknek a per költségeiben való marasztalását kérte. Hangsúlyozta, hogy az elsőfokú bíróság által megállapított tényállással és az ítéletnek az alperesek közötti szerződések érvénytelenségének megállapításával összefüggésben kifejtett indokaival egyetért. Állította azonban, hogy az elsőfokú bíróságnak az üzlethelyiségek kiürítésére és birtokába adására kötelezés, valamint az alpereseknek a bérleti-, illetőleg használati díj egyetemleges fizetésére kötelezése iránti kereseti kérelmeit elutasító döntései téves jogkövetkeztetéseken alapulnak, valamint a sérelmes döntés indokai is ellentmondásban vannak az ítélet egyéb - általa nem sérelmezett - indokaival.

A felperes álláspontja szerint téves az elsőfokú bíróságnak a helyiségek kiürítése és a birtokába adása iránti kereseti kérelmét elutasító ítéleti döntésére vonatkozóan adott az az

indokolása, hogy e tekintetben keresetösségi joggal nem rendelkezett, amellet, hogy ez a megállapítás ellentmondásban van a perbeli szerződések érvénytelenségével kapcsolatban kifejtett jogi állásponttal is. Érvelése szerint az alperesek közötti szerződések érvénytelenségének megállapítása iránt az őt, mint tulajdonost megillető keresetindítási jog értelemszerűen magában foglalja a tulajdonát képező helyiségek kiürítése és birtokba adása iránti igény előterjeszthetőségét is. Az érvénytelenség jogkövetkezménye ugyanis az eredeti állapot helyreállítása. Az pedig a jelen esetben csak a tulajdonát képező üzlethelyiségeket elfoglalva tartó III.r. alperes kiürítésre és birtokba adásra kötelezésével érhető el, amelyhez neki, mint tulajdonosnak (az alperesek közötti, az ő érdekeit sértő szerződések érvénytelenségének megállapítása iránti igényhez hasonlóan) nyilvánvalóan jogi érdeke fűződik.

Ezért az elsőfokú bíróság az erre irányuló kereseti kérelmét a keresetösségi joga hiányára hivatkozással nem, legfeljebb érdemben, az igénye megalapozatlanságának megállapítása miatt utasíthatta volna el.

Ezzel összefüggésben a felperes a fellebbezésében kifejtette: önmagában attól, hogy a bérleti jog apportálása az I.r. alperes gazdasági társaságba jogszerű volt, még nem következik, hogy „a bérleti jog megilleti jelenleg is az I.r. alperest”. Az I.r. alperes használati jogcíme nem lehet bérleti jogviszony, mert ilyen jogviszonyt keletkeztető bérleti szerződés létrejöttét a perben az I.r. alperes nem bizonyította és azt alátámasztó egyéb peradatok sem merültek fel. Az elsőfokú bíróságnak az a megállapítása pedig, hogy a felek között ingyenes bérleti jogviszony állt fenn, azért ellentmondásos, mert bérleti díjban való megállapodás nélkül nincs bérleti szerződés.

A fellebbezésben foglaltak szerint tény, hogy az I.r. alperes nem kötötte meg az előírt bérleti szerződést. A használatának alapjául szolgáló, a jogelődje részéről megkötött bérleti szerződés pedig megszűnt. A korábbi bérleti szerződés megszűnését követően viszont az I.r. alperesnek már nincs érvényes jogcíme a helyiségek használatára. Ezért a felperes - álláspontja szerint - az I.r. alperessel szemben is igényt tarthatna az üzlethelyiségek elhagyására és azoknak a részére történő birtokbaadására, amennyiben a helyiségeket az I.r. alperes tartaná birtokában. A fellebbezésben kifejtett álláspontja szerint a felperest emellett a tulajdonjogának részjogosítványaként is megilleti az a jog, hogy a III.r. alperessel szemben az ingatlan kiürítése iránti igényt érvényesíthessen. A keresetének elutasítása tehát e kérelmével összefüggésben emiatt is megalapozatlan volt.

Az alperesek egyetemleges díjfizetésre kötelezése iránti kereseti kérelmét elutasító rendelkezés és indoklás megalapozatlanságának indokaként a felperes továbbra is állította, hogy az I.r. alperes jogcím nélküli használóként, a II.r. és III.r. alperesek pedig tényleges használóként kötelesek számára a keresetében megjelölt összegű használati díjak egyetemleges megfizetésére.

Az alperesek a fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezései helybenhagyását kérték.

Az I.r. és II.r. alperesek - a 30. sorszámú kiegészítő ítélet elleni részben elutasított, ellenkérelemként azonban figyelembe vett fellebbezésükben - hangsúlyozták, hogy a felperes az I.r. alperes ingyenes használati joga által korlátozottan szerezte meg a perbeli üzlethelyiségek tulajdonjogát. Ezért az I.r. alperestől a felperes az üzlethelyiségek használatáért sem bérleti-, sem használati díjat nem követelhetne, még akkor sem, ha

azokat ténylegesen az I.r. alperes használná. Álláspontjuk szerint a felperes a bérleti-, vagy használati díj nemfizetése miatt a bérbeadót megillető felmondási jog gyakorlására sem jogosult, mert ezáltal az I.r. alperest a saját vagyona feletti rendelkezési jogában korlátozná. Amiatt pedig, hogy a felperes és az I.r. alperes között nem jött létre bérleti szerződés, a felperes az I.r. alperessel szemben alappal bérleti díj visszamenőleges megállapítását sem igényelhet.

A peres felek a másodfokú eljárásban tárgyalás tartását nem kérték. Ezért a Debreceni Ítéltábla a Pp. 256/A.§-a alapján a felperes fellebbezését tárgyaláson kívül bírálta el.

Mivel az I.r., II.r. alpereseknek joghatályos fellebbezésük nem volt, a felperes pedig nem nyújtott be fellebbezést az elsőfokú bíróság ítéletének az alperesek között létrejött szerződések érvénytelenségét megállapító része ellen, ezért az elsőfokú bíróság ítéletének ezek a rendelkezései a Pp. 228.§ (3) bekezdése alapján jogerőre emelkedtek. A másodfokú bíróság pedig az elsőfokú bíróság ítéletét csak a fellebbezés és a fellebbezési ellenkérelmek korlátai között bírálta felül, a Pp. 253.§ (3) bekezdésében foglaltak szerint.

Ennek eredményeként a Debreceni Ítéltábla azt állapította meg, hogy a felperes fellebbezése a nagyobb részét illetően alapos.

Az elsőfokú bíróság a jogvita elbírálásához szükséges mértékben a tényállást feltárta és azt a fellebbezésben sem vitatottan helyesen állapította meg.

Az elsőfokú bíróság ítéletének részben történt jogerőre emelkedése miatt a másodfokú eljárásban már nem volt vitássá tehető, hogy az alperesek között létrejött bérleti- és helyiségbérleti szerződések jogszabályba ütközőként semmisek voltak és a felperes a hivatkozott szerződések érvénytelenségének megállapítása iránt, mint a perbeli, nem lakás céljára szolgáló üzlethelyiségek tulajdonosa jogosult volt keresetet indítani.

Abban a vitás kérdésben pedig, hogy a felperes perindítási jogosultsága kiterjedt-e a III.r. alperessel szemben a helyiségek kiürítésének és a részére történő birtokbaadásának követelésére is, a Debreceni Ítéltábla az elsőfokú bíróság jogi álláspontjával és indokaival szemben a felperes fellebbezésében foglaltakkal értett egyet.

A perben az már nem volt vitás, hogy az érvénytelen szerződésekkel érintett, a felperes keresetlevelében megjelölt nem lakás céljára szolgáló helyiségek tulajdonosa a felperes, aki tulajdonos volt már a perindításkor is. A tulajdonost pedig a tulajdonjoga alapján megilleti a birtoklás joga és a birtokvédelem is (Ptk.98.§). E szerint a tulajdonosnak - miután a birtokvédelem a tulajdonjoga alapján illeti meg - akkor is joga van a birtokvédelemhez, ha a dolog időlegesen más személy birtokába kerül, vagy azon más személynek használati joga áll fenn. A tulajdonos tehát - főszabályként - a dolog birtokba bocsátását, illetőleg a dolog birtoklásával való felhagyást igényelheti azzal szemben, aki a dolgot jogosulatlanul tartja birtokában.

A birtokvédelemhez való jog az adott esetben azt jelenti, hogy a felperes a tulajdonjoga alapján jogosult volt a perbeli üzlethelyiségek tényleges használójával, a III.r. alperessel szemben a helyiségek kiürítésére kötelezés iránti kereset előterjesztésére is, arra hivatkozással, hogy a III.r. alperes a helyiségeket érvényes jogcím nélkül használja. Az

elsőfokú bíróság tehát a felperes ezirányú kereseti kérelmét a keresetösségi jogának hiánya miatt tévesen utasította el.

Tévedett továbbá az elsőfokú bíróság abban is, hogy eltérő jogi álláspontja miatt nem vizsgálta e kereseti kérelem megalapozottságát érdemben. Ez a hiányosság azonban nem tette szükségessé az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését, mivel az etekintetben elutasított kereseti kérelem elbírálásához szükséges peradatok rendelkezésre állnak.

A másodfokú bíróság részéről eldöntendő jogvita e kereseti kérelemmel összefüggésben abban állt, hogy a felperes jogosult-e a III.r. alperessel szemben a helyiségek elhagyását is, valamint a részére való birtokbaadását is igényelni. Az irányadó tényállás alapján a Debreceni Ítéltábla abban egyetértett az elsőfokú bíróság megállapításával, hogy a bérleti jognak az I.r. alperes gazdasági társaságba történt apportálása folytán az I.r. alperes a perbeli üzlethelyiség csoport használatára jelenleg is jogosult. Azt azonban az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg, hogy a felperes, mint tulajdonos és az I.r. alperes között létrejött jogviszony bérleti jogviszonynak kell, illetőleg lehet minősíteni. Az a tény ugyanis, hogy az É. Rt. a felperes által a perbeli helyiségekre fennállóként elismert használati jogát bérleti jogként az I.r. alperes gazdasági társaságba apportálta, önmagában nem eredményezte (eredményezhette) a bérleti jognak az I.r. alperesre történt átruházását, mivel azt a tulajdonos, a felperes is a módosított határozatában az É. Rt.-vel való bérleti szerződés megkötéséhez kötötte. A perbeli helyiségekre vonatkozó bérleti jogviszony csak írásbeli szerződéssel jöhetett volna létre. Ilyen szerződés megkötésére nem vitásan nem került sor. Ezért helyesen az állapítható meg, hogy a felperes és az I.r. alperes között érvényes bérleti szerződés nem volt. Annak hiányában pedig az I.r. alperes a perbeli helyiségcsoportnak - bérleti jog apportálása ellenére - nem a bérelőjévé, hanem jogszerű használójává vált, ellentétben az elsőfokú bíróság megállapításával, miszerint az I.r. alperes a perbeli helyiségcsoport „jogcímes bérelő”-je.

Ebből viszont az következik, hogy a felperes, mint tulajdonos a perbeli helyiségcsoport használatának átengedését az I.r. alperestől - az I.r. alperes használati jogának megszűnése bizonyítása nélkül - alappal nem igényelheti. A felperes pedig sem az elsőfokú eljárás során, sem a fellebbezésében nem állította és nem bizonyította az I.r. alperes használati jogának megszűnését eredményező tény, vagy körülmény fennállását.

Ezért alapos volt a felperesnek a III.r. alperessel szemben a perbeli üzlethelyiségek kiürítésére kötelezése iránti keresete, alaptalan volt azonban az a kereseti és fellebbezési kérelme, hogy a bíróság a III.r. alperest a perbeli üzlethelyiségeknek a részére történő birtokbaadására is kötelezze. E kereseti kérelem teljesítéséhez ugyanis a használati jog igazolt jogosultjaként az I.r. alperes nem járult hozzá, ellenkezőleg, azt kifejezetten elutasítani kérte. Arra pedig nincs peradat, hogy az I.r. alperes használati joga időközben megszűnt volna.

A Debreceni Ítéltábla egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy az I.r. alperes bérleti szerződés létrejöttének igazolása hiányában bérleti díj fizetésére nem kötelezhető. A perbeli adatok mindenben alátámasztják az elsőfokú bíróságnak azt a megállapítását is, hogy a felperes az I.r. alperes számára a perbeli helyiségcsoport használatát ingyenesen biztosította.

A felperes a tulajdonának használatát átengedhette ingyenesen is, és ellenszolgáltatásért is. A használat ingyenességére vonatkozó - állított - megállapodás létrejöttét az I.r. alperes a per során nem tudta bizonyítani. A bérleti szerződés megkötésének előírása ugyanakkor kifejezetten azt támasztja alá, hogy a felperes nem ingyen kívánta biztosítani az I.r. alperes számára a használatot. Ennek ellenére tény, hogy a felperes éveken át eltúrta a bérleti szerződés megkötésének elmaradását, illetőleg az I.r. alperes ingyenes használatát. A korábban ingyenes használatot visszamenőlegesen valóban nem tehetette visszterhessé. Ezt a helyzetet azonban a felperes egyoldalúan megváltoztathatta, a jövőre vonatkozóan a felperes az I.r. alperes ingyenes használatát indokolás nélkül is visszterhessé tehetette (amint azt helyesen az elsőfokú bíróság is megállapította), miután az ingyenességre vonatkozó megállapodás nem igazolt.

Abban azonban az elsőfokú bíróság tévedett, hogy az I.r. alperes használati díjfizetési kötelezettségét eredményező visszterhességet csak a felperesnek a jelen pert megindító keresetlevele közlésével lehet megállapítani.

A rendelkezésre álló peradatok ugyanis egyértelműen igazolják, hogy a felperes már 1999-ben felszólította az I.r. alperest 5 évre visszamenőleg is, valamint a jövőre nézve is a keresetlevélben megjelölt összegű használati díj megfizetésére. Ezért a felperes az I.r. alperes használatának ingyenességét már ekkor megszüntette. A felperes első felszólító levele nem található meg a periratok között. A felperes által csatolt, I.r. alperesi válaszlevélben azonban az I.r. alperes 1999. szeptember 1-jén már elismerte a felperes használati díj fizetésre vonatkozó felhívásának tényét. Ezért az I.r. alperes használati díjfizetési kötelezettségét már 1999. szeptember 1-től kezdődően meg lehet állapítani.

Ebből következően az elsőfokú bíróság helyesen utasította el a felperes használati díj iránti keresetét az 1997. február 1-től 1999. augusztus 31-ig terjedő időszakra vonatkozóan, mivel a felperes nem tehetette az I.r. alperes ingyenes használati jogát visszamenőlegesen visszterhessé. A felperes felhívásáról való igazolt tudomásszerzéstől, 1999. szeptember 1-től kezdődően azonban az I.r. alperest, mint jogcímes használatra jogosultat a használati díjfizetési kötelezettség már terhelte, annak azonban az I.r. alperes önként nem tett eleget, illetőleg a fizetési kötelezettségét következetesen vitatta. Az elsőfokú bíróság (a perindítást követő hónaptól kezdődően) az I.r. alperes által fizetendő használati díj havonkénti összegét a felperes kereseti kérelmében foglaltak szerint állapította meg, az igényelt használati díj összegét illetően egyébként a felek között az elsőfokú eljárás során nem is volt vita.

Az I.r. alperes marasztalásának főösszegét ezért a Debreceni Ítéltábla az 1999. szeptember 1-től 2004. november 30-ig terjedő további 63 hónapra járó, havi 94 792 Ft-tal számolt (63 x 94 792 Ft) 5 971 896 Ft-tal, 6 540 646 Ft-ra felemelte.

Abban is egyetértett a másodfokú bíróság az elsőfokú bírósággal, hogy a felperes késedelmi kamatigénye a keresetindítás időpontjáig nem teljesíthető, miután a felperes a használati díjat a fizetésre való felszólítása ellenére az I.r. alperes felé nem számlázta ki, így az ezzel összefüggő saját késedelme az I.r. alperes késedelmét kizárta.

A keresetindítás azonban a következetes bírósági gyakorlat szerint, az I.r. alperes fizetési kötelezettségét lejárttá tette. Ezért ettől az időponttól kezdődően az I.r. alperes a felperes részére a Ptk. 301.§ (1) bekezdése szerint késedelmi kamatot is köteles fizetni. A felperes

a fellebbezésében a késedelem teljes időszakára évi 11% mértékű késedelmi kamatot igényelt az I.r. alperestől. Ezért a Debreceni Ítéltábla - a Pp. 253.§ (3) bekezdésében megfogalmazott fellebbezési korlátra tekintettel - az I.r. alperest ennek megfelelő mértékű késedelmi kamat megfizetésére kötelezte, a perindításról a jelen határozat meghozataláig számított, középárányosan meghatározott időponttól, 2006. augusztus 1-től kezdődően.

Alaptalannak találta ugyanakkor a Debreceni Ítéltábla a felperesnek a II.r. és III.r. alperesek egyetemleges marasztalása iránti fellebbezési kérelmét, egyetértve az elsőfokú bíróságnak az e kereseti kérelmet elutasító ítéleti döntésével és annak indokaival.

Mindezekre tekintettel a Debreceni Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét - a nem fellebbezett részét nem érintve - a rendelkező részben foglaltak szerint részben megváltoztatta, a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján.

A másodfokú bíróság döntésének eredményeként változott a felek pernyertességének-pervesztességének aránya, amely a felmerült költségek viselésére vonatkozó rendelkezés módosítását tette szükségessé az alábbiak figyelembevételével:

Az elsőfokú bíróság a pertárgy értékét tévesen határozta meg. A Pp. 24.§-a alapján megállapított pertárgyérték az elsőfokú eljárásban 14 289 495 Ft-ban határozta meg (2 760 000 Ft + 4 799 750 Ft + 1 990 126 Ft + 3 602 115 Ft + [12 x 94 792 Ft] 1 137 504 Ft összesítésével). E pertárgyérték alapulvételével a felperes elsőfokú pernyertessége 46%-os, amely nem tette indokolttá a javára megállapított, ügyvéd munkadíjból eredő elsőfokú részperköltség összegének növelését. Szükségessé vált azonban a felperes illetékmentessége folytán feljegyzett kereseti eljárási illetékre vonatkozó rendelkezésnek a Pp. 253.§ (3) bekezdésében foglaltak szerinti módosítása annyiban, hogy a marasztalási összeg növelése miatt az I.r. alperes részéről az államnak fizetendő kereseti eljárási illetéket arányosan növelni kellett 276 250 Ft-ra.

A II.r. és III.r. alperesek által az államnak fizetendő kereseti illeték összegét a másodfokú bíróság - figyelemmel a fellebbezésük hiányára is - nem érintette. A felperes pernyertessége arányában az államot terhelő elsőfokú eljárási illeték összege pedig 460 350 Ft-ra változott.

A fellebbezési érték 10 310 991 Ft volt. Abból kiindulva az I.r. alperest a másodfokú bíróság az 58%-os pervesztessége arányában 334 800 Ft, a III.r. alperest pedig 24 000 Ft feljegyzett fellebbezési eljárási illeték megfizetésére is kötelezte „Az illetékekről” szóló, többször módosított 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 64.§-a folytán alkalmazott 6/1986. (VI.26.) IM. rendelet (Kmr.) 13.§ (2) bekezdése és a Pp. 81.§ (1) bekezdése alapján, annak megállapításával, hogy a további 259 833 Ft feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli, a Kmr. 14.§-ában foglaltak szerint.

A nagyobb arányban pernyertes felperes ügyvédi munkadíjból származó, „A bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről” szóló, módosított 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3.§ (5) bekezdése alapján (az I.r. és III.r. alperes pervesztességének arányát is szem előtt tartva) meghatározott másodfokú részperköltségének megfizetésére a Debreceni Ítéltábla az I.r. és III.r. alpereseket a Pp. 81.§ (1) bekezdése alapján kötelezte.

Debrecen, 2008. április 1.

Erőss Károlyné Dr. Vajvoda Ildikó sk. a tanács elnöke, Dr. Riczu András sk. előadó bíró, Dr. Szűcs Lajos sk. bíró

A kiadmány hitelül:

-kiadó-