

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Behm Lajos ügyvéd (....) által képviselt Budapest Józsefvárosi Önkormányzat (felperes címe) felperesnek a dr. Kusinszky Péter ügygondnok (....) által képviselt alperes neve (....) alperes ellen bérleti és használati díj megfizetése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2012. február 2-án kelt, 24.G...../2011/20. számú ítélete ellen a felperes részéről 21. sorszám alatt benyújtott fellebbezés, továbbá az alperes részéről Pf.3. sorszám alatt benyújtott csatlakozó fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatja és az alperest terhelő díjfizetési kötelezettség összegét 11 578 997 (Tizenegymillió-ötszázhetvennyolcezer-kilencszázkilencvenhét) forintra, az elsőfokú perköltség összegét 792 000 (Hétszázkilencvenkettőezer) forintra, az alperest képviselő Dr. Kussinszky Péter ügyvéd elsőfokú ügygondnoki díját 100 000 (Százezer) forint + 27 % áfa, összesen 127 000 (Százhuszonhétezer) forintra felemeli azzal, hogy a díjtartozásból 3 746 624 (Hárommillió-hétszáznegyvenhatezer-hatszázhuszonnégy) forint után 2010. november 1-től a kifizetés napjáig köteles az alperes törvényes mértékű késedelmi kamat megfizetésére. A kereseti illetékről akként rendelkezik, hogy az alperes 687 600 (Hatszáznyolcvanhétezer-hatszáz) forintot köteles az állam külön felhívására megfizetni, míg a fennmaradó 76 400 (Hetvenhatezer-négyszáz) forint illetéket az állam viseli. Egyebekben az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Az alperest képviselő Dr. Kussinszky Péter ügyvéd másodfokú ügygondnoki díját 50 000 (Ötvenezer) forint + 27 % áfa, összesen 63 500 (Hatvanháromezer-ötszáz) forintban állapítja meg.

Kötelezi a bíróság a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperest képviselő ügygondnok részére 160 500 (Százhatvanezer-ötszáz) forintot.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 190 500 (Százkilencvenezer-ötszáz) forint másodfokú perköltséget.

A felperes illetékmentessége folytán le nem rótt 392 000 (Háromszázkilencvenkétezer) forint fellebbezési illetékből az alperes köteles 352 800 (Háromszázötvenkettőezer-nyolcszáz) forint illetéket az államnak külön felhívásra megfizetni, míg a fennmaradó 39 200 (Harminckilencezer-kétszáz) forintot az állam viseli.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 7 832 373 forint tőkét, valamint az összeg után 2009. szeptember 1-étől a kifizetésig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatot, továbbá 516 326 forint perköltséget.

Az ismeretlen helyen tartózkodó alperest képviselő ügygondnok díját 29 210 forintban állapította meg, egyúttal rendelkezett annak kiutalásáról.

A felperes személyes illetékmentessége folytán le nem rótt illeték összegéből az alperest 470 000 forint megfizetésére kötelezte az állam számára külön felhívásra, és megállapította, hogy a fennmaradó 253 700 forint illetéket a Magyar Állam viseli. Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét a fentieket meghaladóan elutasította.

Az ítélet tényállása szerint a felperes a 2008. október 13-án létrejött bérleti szerződéssel bérbe adta az alperes számára a kizárólagos tulajdonát képező B... 19. szám alatt található .../9. helyrajzi számú,...négyzetméter alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiséget 2008. november 1-től 2013. december 31. napjáig terjedő határozott időre. A havi bérleti díjat a felek 423 611 forint + áfa összegben állapították meg azzal, hogy azt a bérbeadó évente jogosult volt a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett előző évi inflációs index mértékével emelni. A víz- és csatornadíjat a felek 13 388 forint + áfa/hó összegben, míg a személyszállítás díját 1 694 forint + áfa/hó összegben állapították meg az ismertetett korrekciós lehetőség kikötése mellett. Az áram és a fűtés díját a bérlő közvetlenül tartozott a szolgáltató felé megfizetni. A szerződés 8. pontja szerint a bérlő a bérleti díjat havonta előre, a tárgyhónap 15. napjáig volt köteles megfizetni a felperes által kiállított számla alapján, illetve az esetben is, amennyiben az aktuális számlát nem vette kézhez. A szerződés 12. pontjában rögzítésre került, hogy a bérbeadó képviselőjében a vagyonkezeléssel megbízott szervezet jár el. Az alperes, mint bérlő háromhavi, áfát is tartalmazó bérleti díjnak megfelelő, 1 525 000 forint összegű óvadékot fizetett az alperes számára, és 2008. október 21-én egyoldalú közjegyzői tartozáselismerő nyilatkozatot írt alá a szerződéssel egyező tartalommal.

Az alperes 2008. október 28-án lépett a bérlemény birtokába és 2009. januárjáig tett eleget a szerződésben rögzített fizetési kötelezettségének. A felperes 2010. április 12-én felszólította az alperest az addig felgyülemlett 7 542 808 forint tartozás megfizetésére. Ennek eredménytelenségét követően 2010. május 3-án a szerződést felmondta, mely felmondás az alperessel szemben 2010. május 10-én hatályosult. A felmondó levélben a felperes felhívta az alperest arra, hogy 2010. június 30. napjáig a bérleményt ürítse ki. Ennek az alperes nem tett eleget, ezért 2010. december 6-án a felperes újabb felszólítást intézett az alperes irányába az ingatlan birtokba adása iránt. A felperes megbízásából eljáró J... V... Kft. 2010. május 10-én és december 21-én ellenőrzést tartott az ingatlanban, amelyről

jegyzőkönyvet vett fel. Külső szemrevételezéssel azt állapította meg, hogy az ingatlant hónapok óta nem használja senki, míg a szomszéd akként nyilatkozott, hogy a helyiség több éve üres.

A felperes 2011. február 4-én előterjesztett, majd a későbbiekben módosított keresetében 12 733 183 forint bérleti-, használati- és közüzemi díjhátralék, és ennek a középarányos időszaktól, azaz 2010. március 15-étől számított késedelmi kamatának és a perköltségnek a megfizetésére kérte az alperest kötelezni arra tekintettel, hogy a per folyamatban léte alatt, 2011. március 10-én az ingatlant jegyzőkönyv felvétele mellett birtokba vette, ezért az eredetileg előterjesztett, a helyiség kiürítésére vonatkozó kereseti kérelmétől elállt.

Az ismeretlen helyen tartózkodó alperest képviselő ügygondnok a kereset elutasítását indítványozta. A kereset összegszerűségét, illetve az azokat alátámasztó számlák tartalmát nem vitatta, azonban arra hivatkozott, hogy a számla megküldésének igazolása nélkül a felperes az alperessel szemben kamatot nem érvényesíthet. Utalt a szerződés 30. pontjára, amely lehetőséget biztosított a felperes számára az ingatlan egyoldalú birtokba vételére. Álláspontja szerint nem értékelhető az alperes terhére az a körülmény, hogy a felperes e lehetőséggel nem élt.

Az elsőfokú bíróság a felperes módosított keresetét részben alaposnak találta. Utalt a Ptk. 198. §-ának (1) bekezdésére, 201. §-ának (1) bekezdésére, 277. §-ának (1) bekezdésére, 423. §-ára, 430. §-ának (1) bekezdésére, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról rendelkező 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 12. §-ának (1) bekezdésére, 2. számú mellékletének 13. pontjára valamint 20. §-ának (1) bekezdésére és kifejtette, hogy a jogcím nélküli lakáshasználó - aki a lakást a bérbeadó hozzájárulása, vagy a vele való megállapodás nélkül használja - köteles a lakást kiüríteni és a bérbeadó részére rendelkezésre bocsátani, továbbá lakáshasználati díjat fizetni, mely használati díj a lakásra megállapított lakbérrel azonos összeg. Hangsúlyozta ugyanakkor, hogy a használati díjfizetési kötelezettség alapfeltétele az ingatlan használata, mely használat alapozza meg a közüzemi díjfizetési kötelezettséget is. A perben nem volt vitás, hogy az ingatlan kiürítésére már a pert megelőzően sor került, míg a felmondás a szerződés rendelkezései szerint 2010. május 10-én hatályosult. Az elsőfokú bíróság jelentőséget tulajdonított annak, hogy az alperes a jogviszony megszűnésének időpontjában már nem tartózkodott az ingatlanban, mely tényből arra következtetett, hogy a felperes használati díjra nem jogosult.

Alaptalannak találta a felperes keresetét a bérlemény alperes általi kiürítése és a felmondás közötti időszakra eső közüzemi díjak tekintetében is, mert azok álláspontja szerint nem az alperes magatartásával összefüggésben merültek fel. Utalt a szerződés 30. pontjára és kifejtette, hogy a felperes, mint az állami vagyonnal, illetve önkormányzati vagyonnal gazdálkodó szervezet vagyongazdálkodása során fokozott gondossággal köteles eljárni, ezért a szerződésben biztosított birtokbavételi lehetőség számára egyúttal kötelezettséget

is jelentetett. Rögzítette, hogy a bérlő 2009 januárját követően már befizetéssel nem élt, ennek ellenére a bérbeadó felperes 2010. május 10-én ellenőrizte először az ingatlant és az első fizetési felszólítása is 2010. április 12-én kelt, majd ezt követte a május 3-i felmondás. Hangsúlyozta ugyanakkor, hogy a használati és közüzemi díjfizetési kötelezettség szempontjából e körülményeknek nincs jelentősége, azt az ingatlan objektív használata alapítja meg.

Nem fogadta el az alperes késedelembe esésre vonatkozó kifogását hangsúlyozva, hogy mind a 2008. október 13-án kelt bérleti szerződés, mint pedig a 2008. október 21-i egyoldalú bérlői kötelezettségvállaló nyilatkozat egyértelműen rendelkezik a tekintetben, hogy a bérleti díjat a bérlőnek minden hónap 15. napjáig be kell fizetnie a számla kézhezvételének hiányában is. Mindezek alapján a felperes késedelmi kamat követelését az elsőfokú bíróság alaposnak találta.

A kifejtettek értelmében a 2009. évre és a 2010. május 10-éig terjedő időszakra járó bérleti díj, víz-, csatorna és szemétszállítási díjból álló közüzemi díjhátralék és járuléakai tekintetében a keresetnek helyt adott, míg ezt meghaladóan azt elutasította.

A felperes pernyertességét 64,94 %-ban megállapítva rendelkezett a perköltség megfizetéséről a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése, a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése és a Legfelsőbb Bíróság PK. 149. számú állásfoglalása, valamint a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (2) bekezdés a) és b) pontja figyelembevételével.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben az elsőfokú ítélet megváltoztatásával az alperes kereset szerinti marasztalását kérte. Hangsúlyozta, hogy mind a felek között létrejött bérleti szerződés 30. pontja, mind pedig a Lakástörvény 17. §-ának (1) bekezdése a bérlő kötelezettségeként fogalmazza meg a bérlemény bérbeadó részére történő birtokba adását a bérleti jogviszony megszűnését követően, ellenkező esetben a bérlő kizárja a tulajdonos bérbeadót a Ptk. 98.-99. §-ai szerinti birtoklás és használat jogából. A jogviszony megszűnésekor tehát a bérlő kötelezettsége a bérlemény visszaadása, míg a szerződés 30. pontja szerint a bérbeadó jogosultsága a helyiség önhatalmú birtokba vétele. Tévesen utalt ezért az elsőfokú bíróság arra, hogy a szerződés 30. pontja a bérbeadó kötelezettségévé tette a birtokba vételt a szerződés megszűntét követően. Bérleti jogviszony alapján a birtoklás joga a bérlőt illeti meg, a bérbeadó ezért a lezárt bérlemény feltörése és annak birtokba vétele során birtokháborítást követ el, végső esetben tette a Btk. 273. §-ának (1) bekezdése szerinti önbíráskodás büntetettét is megvalósíthatja. Hangsúlyozta, hogy a felperesi vagyongazdálkodó két alkalommal is felhívta az alperest arra, hogy a helyiség átadása céljából a bérleménynél jelenjen meg, az önkéntes teljesítés elmaradása miatt azonban végül a bérleményt a bérlő távollétében vette birtokba. Ezzel a bérbeadó felperes a tőle elvárható magatartást tanúsította.

A fellebbezés utalt az irányadó és egységes ítélkezési gyakorlatra, amely szerint a helyiség birtokba adásának elmaradása esetén a használati díjfizetési kötelezettség a tényleges használat tényétől függetlenül fennáll, az ingatlan szabályszerű, állapotrögzítő jegyzőkönyv felvétele mellett történő visszaadásáig. Előadta, hogy a bérleti szerződésben megállapított közüzemi díjak havonta ugyanolyan összegben váltak esedékessé a szolgáltatás igénybevételétől függetlenül, ezért azok jogi sorsa osztotta a bérleti díj, illetve a jogviszony megszűnését követő használati díj sorsát, azokat a bérbeadó mindaddig jogosult követelni amíg a helyiséget a bérlő nem adja birtokába, arra tekintettel, hogy azt a bérbeadó megfizette a szolgáltató, illetve a társasház felé.

Az alperes csatlakozó fellebbezése az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatásával az ügygondnoki díj magasabb összegben történő megállapítására irányult. Hangsúlyozta, hogy az ügygondnok tevékenysége célratörő és hatékony volt, az iratok áttanulmányozását, az írásbeli érdemi ellenkérelem megszerkesztését és a három tárgyaláson való megjelenést az elsőfokú bíróság nem megfelelően értékelte. Az általa mérlegeléssel megállapított ügygondnoki díj nem áll arányban sem a pertárgyértékkel, sem a képviselő ellátása során kifejtett munkával. Erre tekintettel kérte az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását kizárólag az ügygondnoki díj tekintetében.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmet is előterjesztett, amelyben az elsőfokú ítélet csatlakozó fellebbezéssel támadott, az ügygondnok díját megállapító rendelkezését meghaladó részének helybenhagyását kérte, annak helyes indokai alapján.

A fellebbezés nem támadta az elsőfokú ítéletnek az alperest 7 832 373 forint tőke és annak 2009. szeptember 1-jétől járó törvényes kamatának megfizetésére kötelező rendelkezését, ezért azt a másodfokú bíróság a Pp. 253. §-ának (3) bekezdése alapján nem érintette.

A felperes fellebbezése nagyjából alapos, az alperes csatlakozó fellebbezése alapos.

Az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárást az ügy eldöntéséhez szükséges mértékben lefolytatta, a tényállást a rendelkezésre álló bizonyítékokból helyesen állapította meg, az ebből levont jogi következtetését és meghozott érdemi döntését azonban a Fővárosi Ítéltábla csak részben osztotta.

Az alkalmazott jogszabályok között helyesen hívta fel az Ltv. 20. §-ának (1) bekezdését, ami szerint a jogcím nélküli lakáshasználó - aki a lakást a bérbeadó hozzájárulása, vagy a vele való megállapodás nélkül használja - köteles lakáshasználati díjat fizetni, mely használati díj a lakásra megállapított lakbérrel azonos összeg. Indokait kiegészíti a másodfokú bíróság az Ltv. 36. §-ának (1) bekezdésével, amely szerint a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait - a törvény helyiségbérletet szabályozó második részében

foglalt eltérésekkel - kell megfelelően alkalmazni. Emellett megfelelően hivatkozott továbbá a felperes a fellebbezésében az Ltv. 17. §-ának (1) bekezdésére, amelynek értelmében a bérleti szerződés megszűnésekor a bérlő köteles a lakást és a lakásberendezéseket rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni. Ez utóbbi kötelezettséget a peres felek szerződésének 30. pontja is tartalmazza.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felmondás a szerződés rendelkezései szerint 2010. május 10-én az alperes irányában hatályosult, azonban az nem 2010. május 10-én szüntette meg a felek bérleti jogviszonyát, ahogy azt az elsőfokú ítélet tartalmazza. A 2010. május 3-án kelt, az iratok közé F/2 sorszám alatt csatolt felmondólevél szerint a felperes a bérleti szerződést 2010. június 30-ára mondta fel, ezért ez a szerződés megszűnésének a napja.

Nem volt továbbá osztható az az elsőfokú ítéleti álláspont sem, miszerint a bérleti jogviszony megszűnését követő időre, figyelemmel arra, hogy az alperes a helyiségben már nem tartózkodott, használati díj nem terheli. A szerződés megszűnésének időpontjáig az alperes az Ltv. 2. § (2) bekezdése alapján a szerződés szerinti összegű bérleti- és közüzemi díjat, ezt követően pedig az Ltv. 20. § (1) bekezdése szerint azzal azonos mértékű használati díjat tartozik a felperes felé megfizetni addig az időpontig, amikor a helyiséget rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadja, vagy azt a bérbeadó vissza nem veszi.

A perbeli esetben az alperes nem tett eleget az ingatlan birtokbaadására irányuló kötelezettségének, a bérleményt elhagyta és ismeretlen helyre távozott. Az ingatlan felperes általi birtokbavételére 2011. március 10-én került sor jegyzőkönyv felvétele mellett, ezért ezen időpontig tarthat igényt a bérleti díjjal megegyező mértékű használati díjra. Helyesen hivatkozott a fellebbezés az irányadó ítélkezési gyakorlatra, amely szerint a helyiség birtokba adásának elmaradása esetén a használati díjfizetési kötelezettség a tényleges használat tényétől függetlenül fennáll. Bár az alperes a jogviszony megszűnésének időpontjában már nem tartózkodott az ingatlanban, e tényből azonban tévesen következtetett arra az elsőfokú bíróság, hogy a felperes használati díjra nem jogosult.

Helyesen hangsúlyozta a fellebbezés, hogy a bérbeadó felperes a tőle elvárható magatartást tanúsította, amikor két alkalommal is felhívta az alperest arra, hogy a helyiség átadása céljából a bérleménynél jelenjen meg, az önkéntes teljesítés elmaradása miatt azonban végül a bérleményt a bérlő távollétében vette birtokba. Nem volt osztható az elsőfokú ítélet álláspontja abban, hogy a szerződésben biztosított birtokbavételi lehetőség a felperes számára egyúttal kötelezettséget is jelentetett. A jogviszony megszűnésekor a bérlő kötelezettsége a bérlemény visszaadása, míg a szerződés 30. pontja szerint a bérbeadó jogosultsága a helyiség önhatalmú birtokba vétele. Tévesen utalt ezért az elsőfokú bíróság arra, hogy a szerződés 30. pontja a bérbeadó kötelezettségévé tette a birtokba vételt a szerződés megszűntét követően.

Osztható volt azonban a fellebbezési ellenkérelem álláspontja a víz- és csatornadíjból valamint a szemétszállítási díjból álló közüzemi díjtartozás vonatkozásában, amely szerint a tényleges használat nélküli időszakra járó használati díj megfizetése az alperestől nem elvárható. Kiegészíti ezt azzal a másodfokú bíróság, hogy ilyen jellegű kötelezettség a Ltv. 36. §-ának (1) bekezdése alapján alkalmazandó 20. § (1) bekezdéséből és a felek szerződéséből sem vezethető le.

A kifejtettekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla a 2009. januárjától 2011. március 10-éig terjedő időszakra a keresetlevél mellékletében szereplő kimutatás alapján felmerült közüzemi díjtartozást levonva a megjelölt időszakra járó használati díj összegével az alperest terhelő díjfizetési kötelezettség összegét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése értelmében 11 578 997 forintra felemelte azzal, hogy a díjtartozásból 3 746 624 forint után a középarányos időponttól, 2010. november 1-től a kifizetés napjáig kötelezte az alperest a törvényes mértékű késedelmi kamat megfizetésére.

Alapos volt az alperest képviselő ügygondnok csatlakozó fellebbezése. Egyetértett a másodfokú bíróság azzal, hogy az elsőfokú bíróság által mérlegeléssel megállapított ügygondnoki díj nem áll arányban sem a pertárgyértékkel, sem az ügygondnok által ténylegesen kifejtett munkával. Erre tekintettel az alperest képviselő Dr. Kussinszky Péter ügyvéd elsőfokú ügygondnoki díját a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdésének alkalmazásával 100 000 forint + 27 % áfa, összesen 127 000 forintra felemelte, a megfizetésére a Pp. 76. §-ának (2) bekezdése alapján közvetlenül kötelezte a felperest, amely összeget a felperes javára járó elsőfokú perköltség összegébe beépített.

A Fővárosi Ítéltábla a pernyertesség-pervesztesség megváltozott, 90 - 10 %-os arányára tekintettel az elsőfokú perköltség összegét 792 000 forintra felemelte, amelynek megállapítása során a felperes oldalán 635 000 forint összegű (500 000 forint + áfa) ügyvédi munkadíjat, 30 000 forint előlegezett ügygondnoki díjat és az ügygondnok számára közvetlenül megfizetendő 127 000 forint ügygondnoki díjat vett figyelembe. A kereseti illeték összegét az Ltv. 42. §-ának (1) bekezdése alapján 764 000 forintban állapította meg, amelyről az Ltv. 74. §-ának (3) bekezdése alapján alkalmazandó 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése és 14. §-a szerint akként rendelkezett, hogy abból az alperes 687 600 forintot köteles az állam külön felhívására megfizetni, míg a fennmaradó 76 400 forint illetéket az állam viseli.

Az alperest képviselő Dr. Kussinszky Péter ügyvéd másodfokú ügygondnoki díját 50 000 forint + 27 % áfa, összesen 63 500 forintban állapította meg, és a felperes által az elsőfokú eljárás során letétbe helyezett 30 000 forint ügygondnoki díj előlegre tekintettel a Pp. 76. § (2) bekezdése alapján arra kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperest képviselő ügygondnok részére 160 500 forintot.

Az alperest a Pp. 259. §-a alapján alkalmazandó 80. § (2) bekezdése szerint kötelezte a felperes részére 127 000 forint elsőfokú és 63 500 forint összegű másodfokú ügygondnoki díjból álló, 190 500 forint perköltség megfizetésére.

A felperes illetékmentessége folytán le nem rótt 392 000 forint fellebbezési illetékből az Itv. 74. §-ának (3) bekezdése alapján alkalmazandó 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése szerint az alperest kötelezte 352 800 forint illeték megfizetésére az államnak külön felhívásra, míg a fennmaradó 39 200 forintról az Itv. 14. §-a értelmében akként rendelkezett, hogy azt az állam viseli.

Budapest, 2012. szeptember 25.

. Lesenyei Terézia s.k.
a tanács elnöke

. Békefiné dr. Mózsik Tímea s.k.
előadó bíró

Dr. Pullai Ágnes s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:
bírószági ügyintéző