

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG LEGFELSŐBB BÍRÓSÁGA
mint felülvizsgálati bíróság

Gfv.X.30.423/2007/5.szám

A Legfelsőbb Bíróság, mint felülvizsgálati bíróság a dr.Hámori Gergely ügyvéd által képviselt felperesnek a dr.Darázs Lénárd ügyvéd által képviselt alperes ellen bérleti díj iránt a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt 10.G.303.583/2003. számon indult, és a Fővárosi Bíróság 2007. április 26-án kelt 3.Gf.75.678/2006/8. számú ítéletével befejezett perben a jogerős ítélet ellen az alperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Legfelsőbb Bíróság, mint felülvizsgálati bíróság a Fővárosi Bíróság 3.Gf.75.678/2006/8. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 100.000,- (Egyszázezer) Ft Áfát is magában foglaló felülvizsgálati perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A 2001. február 1-jén létrejött, utóbb határozatlan idejűvé vált szerződés szerint a felperes bérbe adta alperesnek a szerződésben megjelölt irodaépületet és a raktárépület egy részét. A felek kikötötték, hogy a szerződést csak súlyos, ismételt szerződésszegés esetén lehet 30 napos határidővel felmondani. A felperes 2003. április 30-án írásban bejelentette, hogy törvényes zálogjogát gyakorolja és visszatartotta az alperes kb. 130.000.000,- Ft értékű tankönyveit. Az alperes még ezen a napon írásban kifogásolta a zálogjog gyakorlását és a bérleti jogviszonyt 30 napos felmondási idővel felmondta. Indokait a.)-j.) pontig sorolta fel. Kifogásolta, hogy a felperes a bérleti szerződés több pontját nem tartotta be, a bérbeadó, illetve a F. család tulajdonában levő cégek rendszertelenül és jogalap nélkül nyújtottak be számlákat, követhetetlen és érthetetlen átutalásokra került sor, a bérbeadó nem tisztázta az átutalások jogalapját, nem biztosította a szerződésben meghatározott infrastruktúrát, sorozatosan megnehezítette a raktárban levő árumennyiség mozgatását, 2003. április 30-án jogszerűtlenül megtagadta a hozzávetőleg 130.000.000,- Ft értékű árukészlethez történő hozzáférést. A

felmondás érvényességét a felperes vitatta, a felek között tárgyalások kezdődtek. Az alperes az általa bérelt ingatlanokat 2003. májusában kiürítette és az ingatlanok használatával felhagyott. Felperes 2003. június, július, illetve augusztus hónapokra esedékes összesen 4.050.000,-Ft bérleti díjra vonatkozó számlát állított ki, melynek teljesítését az alperes megtagadta.

Felperes keresetében kérte, a bíróság kötelezze az alperest 4.050.000,-Ft tőke és ezen összegnek 2003. szeptember 9-től a kifizetésig járó törvényes kamatainak megfizetésére.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint a bérleti szerződés megszűnt az alperes azonnali hatályú felmondása folytán.

Az elsőfokú bíróság 2006. április 19-én kelt ítéletével a felperes keresetét elutasította. Ítélete indokolásában kifejtette, a felek között az 1993. évi LXXVIII.tv. (Ltv.) 36.§-ában szabályozott helységbérleti szerződés jött létre. Az Ltv. 23.§ /1/ bekezdés c.) pontja értelmében a bérleti szerződés megszűnik, ha az arra jogosult felmond. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az alperes felmondása jogszerű volt, mert a felperes jogellenesen gyakorolta 2003. április 30-án zálogjogát. Kifejtette, a 2.700.000,-Ft-os lejárt bérleti díj és járulékai tartozással szemben a felperes kb. 130.000.000,-Ft értékű bérleményben tárolt ingóságot vett zálogba és ez jogszerűtlen volt. Ezen túlmenően kifejtette, nincs jelentősége annak, hogy a felperes 8 napon belüli keresetindítási jogával nem élt, mivel a keresetindítási határidő letelte előtt a felperes a zálog alól az alperesi ingóságokat feloldotta. Az elsőfokú bíróság ítéletében rögzítette, mivel az alperesi felmondás egy indoka valósnak bizonyult, szükségtelen a többi felmondási ok valóságának bizonyítása. Ugyanakkor az elsőfokú bíróság ítéletében kifejtette, hogy bár a bérelt területnél kisebb terület biztosítása szerződésszegés volt a felperes részéről, azonban erről az alperes tudott és azt nem kifogásolta, utóbb ebből a szerződésszegésből igényt csak akkor támaszthatott volna jogszerűen, ha erre irányuló jogát fenntartja (Ptk.316.§ /1/ bekezdés). Nem tulajdonított jelentőséget az elsőfokú bíróság annak a körülménynek sem, hogy az alperes már korábban tervezte a bérleményekből történő elköltözését, mert ez felmondási okként nem jelent meg. Annak sem volt álláspontja szerint jogi relevanciája, hogy a felperes az alperes elköltözését nem engedélyezte, egyrészt ezzel ellentétes tanúvallomás áll rendelkezésre, másrészt a feleket a szerződésben foglaltak kötötték, ezért bár a bérlő a bérleményből a bérleti szerződés fennállása alatt elköltözhet, ez a bérleti díj fizetési kötelezettségét nem érinti. Nem találta szükségesnek az elsőfokú bíróság a rezsi díjjal kapcsolatos felmondási ok valóságának vizsgálatát, mivel az alperes azzal, hogy a korábban

kifogásolt számlákat később még a per előtt kifizette, elismerte azok jogosságát.

A másodfokú bíróság 2007. április 26-án kelt ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és kötelezte az alperest 4.050.000,-Ft tőke és annak 2003. szeptember 9-étől járó kamatai, továbbá az első- és másodfokú perköltség megfizetésére. Ítélete indokolásában kifejtette, helytállóan mutatott rá az elsőfokú bíróság, hogy az alperes felmondásában megjelölt - zálogjog jogellenes gyakorlásán kívüli - okok a szerződésszegésre alapított rendkívüli felmondáshoz kellő alapul nem szolgálhattak. Ekörben az elsőfokú bíróság indokaival maradéktalanul egyetértett, ezért azokat nem ismételte meg, utalva a Pp.254.§ /3/ bekezdésében irtakra. Nem osztotta ugyanakkor az elsőfokú bíróság álláspontját ate tekintetben, hogy a felperes zálogjoga gyakorlásakor jogellenesen járt el április 30-án. A Ptk.429.§ /1/ bekezdése a másodfokú bíróság megítélése szerint nem értelmezhető akként, hogy a zálogjog nem valamennyi, a bérlemény területén levő vagyontárgya, hanem csak azok meghatározott körére terjed ki. A felperes által gyakorolt visszatartási jog jogellenes magatartásnak a Ptk.422.§ /2/ bekezdése értelmében nem minősülhet, e joga gyakorlásakor a felperest nem terhelte annak vizsgálata, hogy a bérleményben levő ingóságok milyen értéket képviselnek. A fentieken túl azért sem tekinthető a másodfokú bíróság álláspontja szerint az alperes felmondása jogszerűnek, mert ugyanazon a napon mondta fel a szerződést, amikor a felperes a zálogjogából fakadó visszatartási jogával élt. Az alperest a Ptk.429.§ /3/ bekezdése szerinti kifogásolási jog illette meg, így mivel ezzel nem élt, a rendkívüli felmondás joga sem illette meg.

Az alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. Kérte, kötelezze a Legfelsőbb Bíróság a felperest az alperes által a jogerős ítélet alapján megfizetett 6.242.363,-Ft tőke és ennek 2007. június 9-től járó kamatainak megfizetésére. Alperesi álláspont szerint a jogerős ítélet jogsértő módon értelmezte a bérleti díjjal kapcsolatos törvényi zálogjogra vonatkozó szabályokat. A másodfokú bíróság nem vette figyelembe, hogy az alperes több alkalommal megtagadta a teljes árukészlethez való hozzáférést, törvényellenesen gyakorolta bérleti díj biztosítását célzó zálogjogát. A felperes nem a bérleti díj biztosítása céljából gyakorolta zálogjogát, hanem az alperes egyéb állítólagos más jogviszonyból származó szerződésszegéseit kívánta így módon szankcionálni, összemosta a felperesi családi vállalkozásokkal szembeni elszámolási vitákat. A felperes megsértette a jóhiszemű joggyakorlás elvét, hiszen a 130.000.000,- Ft-os raktárkészlethez való hozzáférés megtagadása nem áll arányban a bérleti díj tartozással. A zálogjogot a felperes visszaélésszerűen arra használta, hogy az alperest a teljes családi vállalkozás csoporttal

való elszámolásra kötelezze. Jogszabálysértő a másodfokú bíróság álláspontja, miszerint a törvényi zálogjog bérlő általi kifogásolása esetén a bérbeadó jogszerűen fenntarthatja 8 napig a kifogásolt állapotot anélkül, hogy ezzel törvénytisértést követne el. Helytelenül állítja a másodfokú bíróság, hogy a jogszerűtlen zálogjog gyakorlása esetén, ha az meg is szűnik, nem áll fenn szerződésszegés és erre alapozva az alperes nem mondhatott fel. Nemcsak egy napig 2003. április 30-án, hanem 2003. május 5-én is törvénytelenül gyakorolta a felperes zálogjogát. A bérlőnek joga lett volna április 30. és május 7-e közötti időszakokban is hozzáférni a raktárkészlethez. Az egyéb felmondási okok kapcsán hangsúlyozta, az alperes a bérleti jogviszony felmondását számos okra alapozta, az elsőfokú bíróság csak egy okot vizsgált, a többi felmondási okkal összefüggésben csak „megjegyzéseket” tett. Hangsúlyozta, az egyéb felmondási okok kapcsán a perben eljáró bíróságok nem tulajdonítottak jelentőséget annak, hogy az alperes ügyvezetője F. J.-né volt, aki befolyásoló tagja volt egyben a felperesnek. A perbeli bizonyítékok egyértelműen igazolják, hogy a felperes rendszertelenül, követhetetlenül számlázott, a bérelt területet nem biztosította, a megállapított bérbeadási szolgáltatásokat megvonta, az alperes általános ügymenetét akadályozta, így ezen felmondási okok is megalapozottak voltak. Az egyes érvek kapcsán különböző, a per során csatolt okiratokra is hivatkozott az alperes.

Felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását indítványozta.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta és megállapította, hogy a jogerős ítélet nem jogszabálysértő.

A felek között létrejött szerződés szerint bármelyik fél jogosult volt írásban azonnali hatállyal 30 napos ügyintézési határidő betartása mellett felmondani a szerződést a másik fél súlyos, vagy ismételt szerződésszegése esetén. A Legfelsőbb Bíróság rögzíti, hogy a perben eljáró bíróságoknak azt kellett vizsgálniuk, hogy az írásbeli felmondásban rögzített okok alapján az alperes jogszerűen élt-e a felmondás jogával.

Az alperes 2003. április 30-án kelt azonnali hatályú felmondásában a felmondás egyik indokaként az szerepel, hogy a felperes 2003. április 30-án jogellenesen tagadta meg a kb. 130.000.000,-Ft értékű árukészlethez történő hozzáférést. A bizonyítékok alapján helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az alperesnek ezen időpontban két havi bérleti díjtartozása állt fenn. Emiatt nincs jelentősége, hogy egyéb jogviszonyból származóan milyen igényt érvényesített a felperes, vagy kívánt érvényesíteni az alperessel szemben. Maga az alperesi ügyvezető ismerte el ezt a

tényt, amit egyéb okiratok is igazolnak. A Ptk.429.§ /1/ bekezdése értelmében: „ingatlan, vagy lakás bérbeadóját (albérletbe adóját) a hátralékos bér és járulékaik erejéig a bérlőnek a bérlemény területén levő vagyontárgyain zálogjog illeti meg”. A /2/ bekezdés szerint: „a bérbeadó mindaddig, amíg e zálogjoga fennáll, megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítást.” A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint a hivatkozott jogszabályi rendelkezésekből nem következik, hogy a zálogjog a hátralékos bérnek megfelelő mértékű vagyontárgyra korlátozódna. Megítélése szerint a bérbeadót nem terheli annak vizsgálati kötelezettsége, hogy a bérleményben levő vagyontárgyak milyen értéket képviselnek, meghaladják-e, illetve mennyivel a bérbeadónak a bérlővel szemben fennálló bérleti díj és járulékaik iránti követelését. (Hasonlóan foglalt állást a Legfelsőbb Bíróság Gfv.X.30.359/2006/7. számú ítéletében is.) Ebből következően 2003. április 30-án a felperest a zálogjog gyakorlásának joga megillette, és az akkor szűnt meg, amikor az alperes bértartozása megszűnt. A zálogjog megszűnhetett volna, a törvény erejénél fogva a Ptk.429.§ /3/ bekezdése alapján, de ennek az adott ügyben jelentősége nincs, figyelemmel arra, hogy a 8 napos perindítási határidő lejártá előtt a felperes a zálogjogból eredő fenti jogosultsága gyakorlásával - a nem vitatott tényállás szerint - felhagyott. Ezért a Legfelsőbb Bíróság mellőzte a jogerős ítéletnek a Ptk.429.§ /3/ bekezdésével összefüggő indokolási rendelkezéseit. A Legfelsőbb Bíróság hangsúlyozza, hogy az alperes által a felülvizsgálati kérelemben is hivatkozott csatolt okiratok, tanúvallomások mind 2003. április 30-ával, vagy azt követő időponttal összefüggésben igazolják, hogy az alperes akadályozva volt a raktárkészlethez történő hozzáférésben, ugyanakkor az április 30. utáni magatartás jelen jogvita eldöntése szempontjából jelentőséggel nem bír, hiszen azt kell vizsgálni, hogy felmondásban szereplő felmondási okok megalapozták-e a felmondás jogszerűségét.

A Legfelsőbb Bíróság nem osztotta az alperes azon álláspontját, hogy az elsőfokú bíróság az egyéb felmondási indokokat nem vizsgálta. Nem vitásan az elsőfokú ítéletben szerepel, hogy a többi felmondási ok valóságának bizonyítása szükségtelen, továbbá ezekkel kapcsolatban az elsőfokú bíróság „megjegyzéseket” tesz. Ezen kijelentések ellenére az elsőfokú bíróság részletesen megindokolta, hogy a többi felmondási okot miért nem tartotta megalapozottnak, s ezen álláspontját, jogi érveit a másodfokú bíróság maradéktalanul osztotta.

Helytállóan foglaltak állást a perben eljáró bíróságok, amikor nem vették figyelembe, hogy az alperes ügyvezetője olyan személy volt, aki a felperesnek is tagja volt. Az alperes ügyvezetését az alperes választotta meg, a jogszabályi rendelkezésekre tekintettel az ügyvezető az alperes képviselője volt, esetleges mulasztásai, nyilatkozatai a felperes terhére nem értékelhetők. Az alperes által

követhetetlennek minősített számlázások miatt a Legfelsőbb Bíróság megítélése szerint az alperest azonnali hatályú felmondási jog nem illette meg, evonatkozásban figyelembe veendő, hogy az alperes korábbi ügyvezetője útján (F. J.-né ügyvezetése alatt) ezt nem vitatta, nem kifogásolta csak azt követően az új ügyvezető. A Legfelsőbb Bíróság értékelte, hogy a felek közötti bonyolult elszámolási és egyéb összefonódás volt, illetve, hogy az alperes által is elismerten és később megfizetetten alperesi rezsi tartozás is fennállt, ahogy bérleti díj tartozás is. Ezen körülmények között a Legfelsőbb Bíróság megítélése szerint az alperesi felmondás nem volt jogszerű a követhetetlen számlázásokra tekintettel. Az alperes által a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott dokumentumok nem igazolják a bérbeadói szolgáltatások megvonását, az a csatolt dokumentumok szerint csak kilátásba helyezésre került. Az alperes ügyvezetésének akadályozásáról szóló, hivatkozott okirat pedig 2003. júliusi keltű, így a felmondás jogszerűségét nem érinti.

A Legfelsőbb Bíróság nyomatékkal hangsúlyozza, hogy a felülvizsgálati eljárásban, mint rendkívüli jogorvoslati eljárásban a bizonyítékok felülmérlegelésére csak kivételesen van lehetőség, ha a bizonyítékok mérlegelésére okszerűtlenül, iratellenesen került sor, de ez az adott ügyben nem állapítható meg.

A fent kifejtettekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp.275.§ /3/ bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Az alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp.270.§ /1/ bekezdése folytán megfelelően irányadó Pp.78.§ /1/ bekezdése alapján a Legfelsőbb Bíróság az alperest kötelezte a felperes felülvizsgálati perköltségének megfizetésére.

Budapest, 2008. február hó 15. napján.

Dr.Bodor Mária sk. a tanács elnöke, Dr.Vezekényi Ursula sk. előadó bíró, Dr.Pethőné dr.Kovács Ágnes sk. bíró.

A kiadmány hitelül:

(.....)
Szécsiné Horváth Ildikó
bíróági tisztviselő