

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 Szegedi Ítéltábla dr. Berethalmi András ügyvéd (6722 Szeged, Kossuth Lajos sgt. 8. II/18.) által képviselt **felperes neve (címe)** alatti székhelyű felperesnek - a Molnár és Tóth Ügyvédi Iroda (6721 Szeged, József A. sgt. 4. III/3., ügyintéző: dr. Mészáros Gábor ügyvéd) által képviselt **I.rendű alperes neve (címe)** alatti székhelyű I. r. és **II.rendű alperes neve (címe)** alatti lakos II. r. alperesek ellen a Csongrád Megyei Bíróság 2007. szeptember 24. napján kelt 3.G.40.310/2006/23. számú ítélete ellen az alperesek 24. sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét **helybenhagyja.**

Kötelezi az alpereseket, hogy fizessenek meg a felperesnek egyetemlegesen 15 nap alatt 120.000.- (Egyszázhuszezer) Ft fellebbezési eljárási költséget, -

valamint az államnak az adóhivatal felhívására egyetemlegesen 434.200.- (Négyszázharmincnégyezer-kettőszáz) Ft fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S :

A ... „üzem” megnevezésű ingatlan 112/200-ad eszmei hányada az ... Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (cég 1) tulajdonában állt.

Az **cég 1** és az alperes jogelődje között 2001. szeptember 8. napján határozott időtartamú bérleti szerződés jött létre, amely szerint az **cég 1**, mint bérbeadó a fenti ingatlan az ún. ... Üzletház 156 m2 alapterületű részét kávézó tevékenység céljára az alperesi jogelőd kizárólagos használatába adja havi 350.000.-Ft + ÁFA bérleti díj ellenében azzal, hogy a bérleti díj összege az inflációs rátának megfelelően évente korrekcióra kerül. Rögzítették, hogy az üzlethelyiség használatához szükséges vizet, fűtést, világítást, csatornahasználatot, őrzést, szemétszállítást a bérbeadó a bérbevevő költségére biztosítja. Az elektromos energia ellenértékét almérővel mért tényleges elhasználás alapján, a többi költséget költségátalányként négyzetméter-arányosan köteles a bérbevevő fizetni, ez utóbbi a tényleges számlák alapján negyedévenként utólag, a mindenkori tárgynegyedévet követő hónap 15. napjáig esedékes a bérbeadó által kiállított számla alapján.

A szerződés 7. pontja szerint a bérbeadó rendkívüli felmondással azonnal hatállyal felmondhatja a szerződést - többek között akkor - ha a bérleti díj, illetve rezsiköltség átalaný megfizetésével a bérlő késedelembe esik.

Az **cég 1** a 2005. április 1. napján kelt szerződéssel a perben nem álló **cég 2**-nek számítástechnikai eszközök forgalmazása céljára 20 m2 területet adott bérbe a fenti időponttól 2008. április 1. napjáig terjedő határozott időre azzal, hogy az üzlethelyiséget 2005. szeptember 30-ig terjedő időszakra az alperes jogelődje használja, az erre az időszakra felmerülő bérleti díjat, illetve rezsiköltséget a **alperesi jogelőd a cég 1** felé rendezi. A bérleti díj összege havi 86.000.-Ft + ÁFA volt (bruttó 107.500.-Ft), a víz, fűtés, világítás, csatornahasználat költségét költségátalányként négyzetméter-arányosan köteles a bérbevevő fizetni negyedévenként utólag, a mindenkori tárgynegyedévet követő hónap 15. napjáig a bérbeadó által kiállított számla alapján.

Az **cég 1** a 2005. május 11. napján kelt szerződéssel a felperesi társaságba apportálta az ... Üzletház megnevezésű ingatlanilletőséget, az ingatlan birtokbaadása e szerződés megkötésével egyidejűleg megtörtént. Az **cég 1** és a felperes 2005. május 17. napján kelt levelükben értesítették az alperest a tulajdonosváltásról, arról, hogy az alperes jogelődjével kötött bérleti szerződésben bérleti pozícióba a jelen per felperese lép, az ebből származó jogok 2005. május 11. napjától a felperest illetik meg, egyben felhívták, hogy 2005. július 1. napjától kezdődően járó bérleti díjat a felperes részére fizesse meg.

A felperes és az **cég 1** között jogvita alakult ki, többek között az apportálási szerződés érvényességét illetően, ezért az I. r. alperes a bérleti díjat ügyvédi letét útján teljesítette, a rezsiköltségről kiállított számlákat visszaküldte a felperesnek, ezért a felperes a szerződést 2005. szeptember 23. napján 2005. október 31. napjával felmondta. Az alperesi jogelőd a felmondás ellenére nem adta a bérleményt a felperes birtokába. 2005. IV. negyedévvél bezárólag 2.881.240.-Ft tartozása keletkezett a rezsiköltség ki nem egyenlítése folytán.

- 3 -

Gf.II.30.067/2008/9. szám

Az I. r. alperes jogelődje ugyancsak nem adta 2005. szeptember 30. napján a **cég 2** birtokába a 2005. április 1. napján kelt szerződés szerint az általa birtokolt 20 m2 alapterületű bérleményt, a bérleti díjat sem egyenlítette ki.

Az **alperesi jogelőd** beltagja a II. r. alperes volt, az **alperesi jogelőd** jogutóda a **I.rendű alperes** a 2006. november 2-i átalakulás folytán.

A felperes módosított keresetében kérte, hogy kötelezze a bíróság az I. r. alperest a **/cím/** alatti ... Üzletházban birtokban tartott 156 m² alapterületű kávézó üzlethelyiség, illetve a 20 m² üzlethelyiség 15 napon belül történő birtokbaadására, kérte továbbá az I. r. alperest 3.849.240.-Ft tőke és annak középátlagos időponttól járó késedelmi kamatában marasztalni. Ezen összeg az alperesi jogelőd által meg nem fizetett rezsiköltséget, továbbá a 20 m² terület 2005. június 1. napjától 2006. február hónappal bezáró időszakra járó bérleti, illetve használati díját (967.500.-Ft) foglalja magában. A II. r. alperest mögöttes felelőssége alapján kérte kötelezni a fenti összeg megfizetésére.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Vitatták a felperes bérbeadói pozícióját és ezzel együtt a jogviszony felmondására való jogosultságát. Az I. r. alperes hivatkozott arra, hogy az **cég 1** és a felperes vitája miatt nem állapítható meg, hogy ki a bérleti díj, illetve a rezsiköltség jogosultja, a bérleti díjat letétbe helyezés útján teljesítette, állítása szerint a rezsiköltséget megfizette. Vitatta a felperes által e címen érvényesíteni kívánt összeget.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte a kereseti kérelem szerint az I. r. alperest mindkét üzlethelyiség 15 napon belül történő felperes birtokába adására, továbbá 3.849.240.-Ft tőkeösszeg és késedelmi kamata megfizetésére. Megállapította, amennyiben a marasztalás összege az I. r. alperestől behajthatatlan, azt a II. r. alperes köteles megfizetni. Ítéletének jogi indokolásában kifejtette, hogy a Szegedi Ítéltábla Gf.I.30.314/2006/6. számú jogerős ítélete alapján a felperes és az **cég 1** között 2005. május 11. napján létrejött apportálási szerződés érvényes. Ebből következően a felperes a bérbeadó jogutódként gyakorolja az I. r. alperessel, illetve annak jogelődjével szemben a bérleti szerződésből fakadó jogosultságokat. Az I. r. alperest a jogutódlás tényéről 2005. május 17. napján értesítették, ezért az I. r. alperes jogelődjének a szerződésben rögzített kötelezettséget a felperesnek kellett teljesítenie. A perben a felperes kimutatást, valamint a számlák kiállításának alapjául szolgáló közüzemi számlákat csatolt, továbbá azoknak a közszolgáltatók részére történő kiegyenlítését okiratokkal igazolta. Az alperesek a bíróság Pp. 3. § (3) bekezdésére, valamint 141. § (2), (6) bekezdésére történő figyelmeztetése ellenére nem tettek érdemi nyilatkozatot, hogy a számlák összegszerűségét tartalmilag milyen okból vitatják. A szerződés részletesen tartalmazza a rezsiköltség elszámolásának módját, a felperes ennek alapján készítette el a kimutatását, ezért indokolatlan az alperesek szakértői bizonyítás lefolytatására irányuló indítványa. Az I. r. alperes jogelődje a rezsiköltség átalány megfizetésével késedelembe esett, ez olyan szerződésszegés, amely alapján a felperes jogosult volt a szerződés azonnali hatályú rendkívüli felmondására.

- 4 -

Tény, hogy az I. r. alperes jogelődje a 20 m² alapterületű ingatlant nem bocsátotta a felperes birtokába a szerződésben rögzített időpontig, nem bizonyított továbbá az sem, hogy a szerződésben vállalt fizetési kötelezettségének eleget tett, ezért kötelezte az I. r. alperest ezen ingatlanrész birtokba adására, valamint a ki nem egyenlített bérleti, illetve használati díj megfizetésére. A II. r. alperes mögöttes felelősségét a Gt. 90. § (1) és (2) bekezdésére alapította.

Az ítélet ellen az alperesek éltek fellebbezéssel annak megváltoztatása és a felperes keresetének elutasítása iránt. Hivatkoztak arra, hogy a felperes és a **cég 1** egymás közötti vitája a terhükre nem eshet, a jogerős ítélet csak 2006. október 20. napján állította meg, hogy a felperes az érvényes szerződés alapján kérheti apportálás jogcímén a tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését a pénzbeli ellenérték egyidejű megfizetése mellett. Az ingatlan tulajdonjogának megszerzéséhez a Ptk. 117. § (3) bekezdése alapján annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzése is szükséges, mely nem történt meg, ezért téves az az elsőfokú ítéleti megállapítás, hogy a felperest a bérbeadói jogok 2005. július 1. napjától megilletik és ez időponttól kezdődően jogosult a bérleti díjra. Sétrelmezték, hogy az elsőfokú ítélet nem vette figyelembe azt a tény, hogy az I. r. alperesi jogelőd kft.-vé alakulásának időpontjától a beltagság és a mögöttes felelősség már nem értelmezhető. A fellebbezésük kiegészítéséhez a **cég 1**-vel kötött szerződés módosítást és az elszámolásra vonatkozó megállapodást csatoltak annak alátámasztásaként, hogy a perrel érintett időszakban a felperes nem gyakorolhatta a bérbeadói jogokat.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Tulajdoni lap másolatot csatolt, amely szerint a perbeli ingatlan vonatkozásában tulajdonjogát 2005. május 12. napjától bejegyezték.

A fellebbezés **nem alapos.**

Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján a tényállást helyesen állapította meg, abból a jogszabályoknak megfelelő következtetést vont le, érdemi döntése helytálló, ítéletét jól megindokolta. A felperes fellebbezésében nem jelölt meg olyan tény, vagy körülményt, amelyet az elsőfokú bíróság nem értékelt, anyagi és eljárási szabályok megsértése sem állapítható meg, ezért az ítélet az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése és a Pp. 254. § (3) bekezdése alapján annak helyes indokai szerint helybenhagyta.

A fellebbezés kapcsán az alábbiakra mutat rá:

Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a perbeli ingatlan vonatkozásában 2005. július 1. napjától kezdődően a felperest illetik meg a bérbeadó jogai, illetőleg terhelik a bérleti szerződés szerinti kötelezettségek. Bérbeadói pozíciója a **cég 1**-vel kötött apportálási szerződésen alapul, amelynek érvényességét a bíróság jogerős ítéletével megállapította. Az a körülmény, hogy a felperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére csak a jogerős döntés után kerülhetett sor, a felperes bérbeadói pozícióját nem érinti, ugyanis bérleti szerződést nem kizárólag a tulajdonos köthet, hanem más olyan személy is, akinek erre egyéb jogviszonyon alapuló jogosultsága fennáll.

- 5 -

Gf.II.30.067/2008/9. szám

Az ítélet egyetért azzal a fellebbezési érveléssel, hogy a felperes és az **cég 1** közötti jogvitából fakadóan az alpereseket hátrány nem érheti. Ez nem jelentheti azt, hogy az I. r. alperes jogelődének a jogvitára tekintettel nem kellett eleget tennie a rezsiköltség fizetési kötelezettségének. Az alperesek az elsőfokú eljárásban ugyan hivatkoztak arra, hogy az I. r. alperesi jogelőd a rezsiköltséget kiegyenlítette, ennek alátámasztására azonban semmilyen bizonyítást nem ajánlottak fel. A másodfokú eljárásban azt adták elő, hogy a

felperes és a **cég 1** jogvitájára tekintettel a rezsiköltséget a **cég 1-nek** teljesítették. Ennek igazolására nem alkalmas a fellebbezésük kiegészítéseként csatolt, 2006. november 15. napján kelt megállapodás. Ez az apportálási szerződés érvénytelensége iránti perben hozott jogerős döntés után keletkezett, amikor már nyilvánvaló volt, hogy a **cég 1** az ingatlant illetően jogosultságokkal nem rendelkezett. A szerződésből kitűnően a bérlet díj és a rezsiköltség fizetési kötelezettségének 2005. június 30. napjáig tett eleget. Ezentúl az I. r. alperes hátralékos bérleti díj címén 2.064.003.-Ft + ÁFA összeg megfizetését vállalta a szerződés aláírásával egyidejűleg, rögzítették, hogy ezen összeg, valamint az I. r. alperesnek a jelen per felperese felé fennálló egyéb jogviszonyából fakadó igénye **cég 1** részére történő engedményezésével tekintik kiegyenlítettnek 2006. december 31. napjáig a bérleti díjat, illetve a rezsiköltségeket. Ebből tehát egyértelműen következik, hogy 2005. június 30-át követően az I. r. alperes jogelődje sem a felperesnek, sem pedig a **cég 1-nek** nem teljesített rezsiköltséget. A rezsiköltség összegének az **cég 1** részére történő megfizetése sem jelentett volna az I. r. alperes jogelődje részéről szerződésszerű teljesítést az alábbiak miatt:

A Ptk. 432. § (3) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a bérbeadó személyében bekövetkezett változás esetére a bérkövetelés átszállásának időpontjára az engedmény szabályait kell alkalmazni. Ezt irányadónak kell tekinteni a bérlet a bérleti szerződés alapján terhelő egyéb fizetési kötelezettséget illetően is. A felperes és a korábbi bérbeadó, a **cég 1** 2005. május 17. napján kelt levelében a bérbeadó személyében bekövetkezett változásról az I. r. alperesi jogelődöt értesítette, ezért az I. r. alperes jogelődje a Ptk. 328. § (4) bekezdése alapján szerződésszerűen csak a felperesnek teljesíthetett, függetlenül a felperes és az **cég 1** között fennálló jogvitától. Az I. r. alperes jogelődje e kötelezettségének nem tett eleget. A felperes a Ptk. 434. §, (2) és (3) bekezdése alapján alkalmazandó 1993. évi LXXVIII. tv. 36. § (1) bekezdése és a 24. § (1) bekezdés b/ pontja alapján jogszerűen mondta fel a bérleti szerződést. A bérleti szerződés alapján az I. r. alperes köteles az ingatlant a felperes birtokába adni.

Az alperesek a fellebbezésükben konkrétan már nem vitatták a követelt rezsiköltség összegszerűségét, ezért csak megjegyzi az ítéletábra, hogy az elsőfokú bíróság helytállóan mellőzte a szakértő kirendelésére irányuló bizonyítási indítványt, mert ahogyan arra az elsőfokú bíróság ítéletében is rámutatott, az alperesek a bíróság erre irányuló Pp. 3. § (3) bekezdésére és 141. § (2) és (6) bekezdésére történő figyelmeztetése ellenére konkrét indokát nem adták, hogy milyen okból vitatják a követelés összegszerűségét, melyet a felperes okirati bizonyítékokkal és kimutatással alátámasztott, ezért nem volt indokolt szakértő kirendelése.

- 6 -

Megjegyzi az ítéletábra, hogy a felperes által kiegyenlített bérleti díjat az alpereseknek a felperes bérbeadói pozíciójának megállapítása hiányában is meg kellene fizetniük a Ptk. 361. §-a alapján a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint.

A perben irányadó, gazdasági társaságokról szóló 1997. évi CXLIV. törvény (Gt.) 101. § (3) bekezdése alapján alkalmazandó 90. § (1) bekezdése szerint a betéti társaság kötelezettségeiért elsősorban a társaság felel vagyonával. Amennyiben a társasági vagyon

a követelést nem fedezi, a társaság kötelezettségeiért a tagok saját vagyonukkal korlátlanul és egyetemlegesen felelnek.

A perbeli esetben a betéti társaság átalakulással korlátolt felelősségű társasággá alakult, ily módon az I. r. alperes a Gt. 67. § (1) bekezdése alapján az átalakult betéti társaság jogutódjává vált, őt illetik a jogelőd gazdasági társaság jogai, illetve terhelik kötelezettségei. A perben érvényesített követelés az átalakulást megelőzően keletkezett (2006. február hónappal bezárólag). A Gt. 55. § (1) bekezdése kimondja, a gazdasági társaság jogutódlással történő megszűnése esetében a jogelőd kötelezettségeiért a jogutód társaság tartozik helytállni. A jogelőd gazdasági társaság tagjainak (részvényeseinek) felelőssége csak akkor állapítható meg, ha jogutód gazdasági társaság helytállási kötelezettségének nem tudott eleget tenni.

Az 56. § (1) bekezdése szerint ha a tag felelőssége a társaságot terhelő kötelezettségekért a társaság fennállása alatt korlátlan és egyetemleges volt, a helytállási kötelezettsége is korlátlan és egyetemleges a megszűnt gazdasági társaság kötelezettségeiért. Mindezen jogszabályi rendelkezésekből következően az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg a II. r. alperes, mint a jogelőd betéti társaság beltágjának mögöttes felelősségét a korlátolt felelősségű társasággá átalakult betéti társaság tartozásaiért (EBH. 2007/1627. Komplex Jogtár).

Az eredménytelenül fellebbező alperesek a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelesek a felperesek 32/2003. (VIII. 22.) IM. rendelet szerint megállapított másodfokú perköltségének, valamint az Itv. 64. §-a alapján alkalmazandó 6/1986. (VI. 26.) IM. rendelet 14. § (2) bekezdése alapján a személyes illetékfeljegyzési joguk folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illetéknek a megfizetésére.

S z e g e d, 2008. június 18.

Dr. Sággy László sk.	Zanócné dr. Ocskó Erzsébet sk.	Dr. Rakita Zsuzsanna sk.
a tanács elnöke	előadó bíró	táblabíró