

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla dr. Kiss Andrea ügyvéd által képviselt felperesnek dr. Végh Katalin ügyvéd által képviselt alperes ellen megállapítás és használati díj megfizetése iránt indított perében a Nógrád Megyei Bíróság 2008. szeptember 30. napján kelt 16.G.21.303/2007/31. számú ítélete ellen a felperes részéről 32., az alperes részéről 33. sorszámon benyújtott fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, a felperes keresetét elutasítja, mellőzi az alperes felperes és állam felé történő perköltség fizetésére kötelezését, a felperest terhelő, alperes felé fizetendő első fokú perköltség összegét 714.000 (hétszáztizennégyezer) forintra, az állam felé fizetendő, le nem rótt kereseti illeték összegét 790.100 (hétszázkilencvenezer-nyolcszáz) forintra felemeli, egyéb rendelkezéseit helybenhagyja.

A Fővárosi Ítéltábla kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 447.300 (négy száznegyvenhétezer-háromszáz) forint másodfokú perköltséget, és az államnak külön felhívásra 699.800 (hatszázkilencvenkilencezer-nyolcszáz) forint le nem rótt jogorvoslati illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az ... Rt. az alperessel 2002. január 23-án kötött, 2002. február 1-jétől 2008. április 15-ig szóló megállapodásban hozzájárult ahhoz, hogy a tulajdonában álló iparterületen az alperes földgáz-, valamint hőtávvezeték rendszert építsen ki, valamint hozzájárult ahhoz, hogy a meglévő oszlopokat, csőhidakat, csőtartó konzolokat az alperes igénybe vegye a szerződés 4. és 6. pontjában részletezett bérleti díj fizetése ellenében. Az infláció mértékével a bérbeadó részéről egyoldalúan megemelhető bérleti díj számla alapján, a tárgyhó 15. napjáig volt esedékes.

Az ... Rt. bérbeadóként, az alperes bérbevevőként 2002. január 23-án 2002. február 1-jétől 2008. április 15-ig szóló szerződést kötött a bérbeadó tulajdonában álló iparterületen található 36 m² ... úti hőátadó állomás bérbeadásáról, a szerződés 7. pontjában részletezett bérleti díj fizetése ellenében, mely a bérbeadó részéről egyoldalúan, az infláció mértékével volt emelhető, és számla alapján, a tárgyhó 15. napjáig volt esedékes.

A 2006. október 9-én alakult felperesi társaság az időközben felszámolás alá került ... Rt.-től megvásárolta a fenti bérleti szerződésekkel érintett ingatlant.

A felperes 2006. november 20-án, 2006. december 13-án és 2007. január 10-én a fenti bérleti szerződések alapján - egyenként - bruttó 97.520 forint bérleti díjról állított ki számlát az alperes felé.

Az alperes 2006. december 20-án és 2007. január 31-én kelt leveleiben tájékoztatta a felperest, hogy a leszámlázott bérleti díj tartozását a hődíj-követelésébe beszámította, így az kompenzációval kiegyenlített nyert.

A felperes 2007. február 28-án jóváíró számlát állított ki a 2007. januári bérleti díjról, s azt visszautalta az alperesnek.

A felperes módosított keresetében annak a megállapítását kérte, hogy közte és az alperes között 2007. január 1-jétől bérleti szerződés nincs, és 2007. január 1-jétől 2008. április 15-ig terjedő időszakra alperest havi 708.000 forint + ÁFA használati díj megfizetésére kérte kötelezni. A keresetében arra hivatkozott, hogy a bérleti szerződésekkel érintett ingatlan megvásárlásával nem vált a bérleti jogviszony vonatkozásában a bérbeadó jogutódjává, a bérleti szerződéseket a felszámolótól nem vette át. 2006. november-december hónapokban tévesen került sor a bérleti díj számlázására és a teljesítés elfogadására, közöttük legfeljebb 2007. január 1-jéig volt hatályban - akár ráutaló magatartással létrejött - bérleti szerződés. Ezen időpontra történt meg a megvásárolt ingatlan feltérképezése, ekkor vált ismertté, hogy a vezetékek jelentősen akadályozzák a gyár működését, korszerűsítését, a csövek által igénybevett terület használati díjában pedig nem tudtak megállapodni. A felperes előadása szerint a csövek hossza 336 méter, szélessége 1 méter, a védőtávolság 1 méter, így a csövek által használt terület 672 m², további 36 m² a raktárhelyiség, így 708 m² az alperes által használt terület, mely 1.000 forint/m² + ÁFA használati díj alapulvételével számítandó. A használati díj mértékének alátámasztására hivatkozott a ... Kft. 2007. július 19-én kelt levelében foglaltakra.

Az alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy nem állnak fenn a megállapítási kereset előterjesztésének Pp. 123. §-a szerinti jogszabályi feltételei. Álláspontja szerint a Ptk. 432. § (2), (3), (4) bekezdéseiben foglaltakból az következik, hogy a bérleti szerződés nem szűnik meg akkor, ha a bérbe adott dolog tulajdonosa megváltozik. A Ptk. 431. § (1) bekezdése szerint csak a határozatlan időre kötött bérleti szerződést lehet felmondani, a határozott időre

kötött bérleti szerződést főszabályként felmondani nem lehet, felmondásra kizárólag a bérelő örökösei jogosultak. Ebből következik, hogy a bérleti jogviszony közöttük ugyanolyan tartalommal fennáll, amilyen tartalommal a felperesi jogelőddel az alperes megkötötte. Utalt arra is, hogy a hőátadó állomásra kötött bérleti szerződésben rögzített bérleti díj megfelel a keresetlevélhez csatolt levélben előírányzott bérleti díj összegének. Hivatkozott arra, hogy a felperes a peresített időszakban számlát nem állított ki, a szerződésük és a számviteli szabályok alapján az alperes számla hiányában teljesítésre nem köteles.

Az elsőfokú bíróság 2008. szeptember 30. napján kelt 16.G.21.303/2007/31. számú ítéletében a felperes szerződés megszűnésének megállapítása iránti kereseti kérelmét elutasította, és megállapította, hogy a peres felek között 2007. január 1. napja és 2008. április 15. napja között bérleti jogviszony állt fenn, amely alapján a felperes az alperesnek bérleti díjat köteles fizetni. Kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek ÁFA-val együtt 1.504.980 forint bérleti díjat, ebből 646.360 forint után 2007. április 1. napjától 2007. június 30. napjáig évi 15 %-os, 1.101.680 forint után 2007. október 1. napjától 2007. december 31. napjáig évi 14,75 %-os, 1.504.780 forint után 2008. február 23. napjától 2008. június 30. napjáig évi 14,50 %-os, 2008. július 1. napjától a kifizetés napjáig évi 15,5 %-os késedelmi kamatát. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította, és kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 699.840 forint perköltséget, továbbá kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 112.270 forint perköltséget. Kötelezte a felperest 700.000 forint, az alperest 90.100 forint feljegyzett kereseti illeték állam javára, külön felhívásra történő megfizetésére.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a Pp. 123. §-a szerinti jogszabályi feltételek nem állnak fenn, elfogadva az alperes Ptk. 432. § (2)-(4) bekezdéseire alapított védekezését, megállapította, hogy a bérleti szerződés nem szűnik meg akkor, ha a bérbe adott dolog tulajdonosa megváltozik. Álláspontja szerint a felperes és az alperes között a bérleti jogviszony ugyanolyan tartalommal fennáll, mint amilyen tartalommal keletkezett a felperesi jogelőd és az alperes között, ezért a bérleti szerződés megszűnésére vonatkozó megalapozatlan kereseti kérelmet elutasította. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a bérleti jogviszony fennállására tekintettel az alperesnek nem használati, hanem bérleti díjat kell fizetnie. A lefolytatott igazságügyi szakértői bizonyítás eredménye alapján az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a peresített időszakban a gázellátáshoz igénybe vett csőhidak, tartók bérleti díja bruttó 395.990 forint, a hőtávvezetékhez igénybe vett csőhidak, tartószerkezetek bérleti díja bruttó 780.000 forint, a hőátadó állomás bérleti díja bruttó 328.790 forint, mindösszesen 1.504.780 forint, melyet az alperes a felperesnek a Ptk. 423. §-a alapján megfizetni tartozik.

Az ítélet ellen mindkét peres fél fellebbezést terjesztett elő.

A felperes a fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezését kérte. Álláspontja szerint tévesen vont következtetést az elsőfokú bíróság arra, hogy a felperes az ... Rt. jogutódja. Fenntartotta azon előadását, hogy a felszámolás során történő adásvétellel tehermentes ingatlanokat szerzett, így a

bérleti szerződés alapján kötelezettségek nem terhelhetik, továbbá a vagyonértékesítés körülményei okán nem alkalmazhatók a Ptk. 432. § (2) és (3) bekezdésében foglaltak. Változatlanul hivatkozott arra, hogy a bérleti szerződéseket részére a felszámoló nem adta át, azokról utólag értesült, mindezért az alperes fizetési kötelezettsége használati díj jogcímén kell, hogy fennálljon. Az elsőfokú bíróság a lefolytatott szakértői bizonyítás eredményét nem fogadhatta volna el a döntése alapjául; a szakértő a feladatkörét túllépve tett szakértői megállapításokat, továbbá jelentősen eltért a felperes által csatolt magánvéleményben foglaltaktól, így az indítványa alapján ellenőrző szakértő kirendelésének lett volna helye, melyet az elsőfokú bíróság indokolás nélkül mellőzött.

Az alperes a fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének a részbeni megváltoztatását, a kereset teljes elutasítását kérte. Álláspontja szerint tévesen figyelmen kívül maradt, hogy a bérleti szerződések 9., illetve 10. pontjai szerint az alperes számla alapján köteles bérleti díjat fizetni. A felperes 2007. január 1-jét követően számlát nem állított ki, számla kibocsátása hiányában a szerződésekben rögzített fizetési feltétel nem valósult meg, így a bérleti díj megfizetése nem terhelheti.

A felperes fellebbezése megalapozatlan, az alperes fellebbezése az alábbiak szerint adott alapot az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatására, a felperesi kereset teljes elutasítására.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a tényállást kellően feltárta, abból azonban érdemben részben téves jogi következtetésre jutott.

A kérelemhez kötöttséget előíró Pp. 3. § (2) bekezdése szerinti polgári eljárásjogi alapelvnek az ítélethozatal során akként kell érvényesülnie, hogy egyfelől a Pp. 213. § (1) bekezdése szerint a döntésnek ki kell terjednie a perben, illetőleg a 149. § alapján egyesített perekben érvényesített valamennyi kereseti kérelemre, másfelől a Pp. 215. §-a szerint a döntés nem terjedhet túl a kereseti kérelmen, illetőleg az ellenkérelmen; ez a szabály a főkövetelés járulékaira (kamat, költség stb.) is kiterjed.

Az első fokú eljárás irataiból kitűnően a felperes a per során módosított keresetében egyfelől annak a megállapítását kérte, hogy közte és az alperes között 2007. január 1-jétől kezdődően nem áll fenn bérleti jogviszony, másfelől bérleti szerződés hiányára alapítottan kérte az alperest az általa elfoglalt terület használatáért 2007. január 1-jétől 2008. április 15-ig havi 708.000 forint + ÁFA használati díj megfizetésére kötelezni.

A fentiek szerint a felperes egyfelől a Pp. 123. §-a szerinti negatív megállapítási, másfelől az alperes pénzbeli marasztalására irányuló kereseti kérelmet terjesztett elő.

A Pp. 123. §-ának második fordulata szerint megállapításra irányuló kereseti kérelemnek csak akkor van helye, ha a kért megállapítás a felperes jogainak az alperessel szemben való megóvása végett szükséges, és a felperes a jogviszony természeténél fogva vagy a kötelezettség lejártának hiányában, vagy valamely más okból teljesítést nem követelhet.

Ezen jogszabályi rendelkezés szerint a megállapításra irányuló kereset előterjesztésének két konjunktív feltétele van; a jogvédelem szükségessége, valamint a teljesítés követelésének kizártsága, bármelyik feltétel hiánya a megállapítási kereset elutasítására kell, hogy vezessen.

A felperes a megállapítás iránti kereseti kérelmében egyrészt nem adta elő, hogy mely jogainak az alperessel szemben való megóvása végett és mennyiben szükséges a kért megállapítás, másrészt a keresetben állított használati jogviszony természete, az állított fizetési kötelezettség lejárt teljesítés követelését teszi lehetővé, utóbbira vonatkozóan a felperes - a megállapítási kereset mellett - önálló, az alperes pénzbeli marasztalására irányuló kereseti kérelmet elő is terjesztett.

Mindezekből következően a Pp. 123. §-a szerinti jogszabályi feltételek egyike sem teljesült, ezért a felperes megállapítás iránti kereseti kérelme ezen okból alaptalan.

Az elsőfokú bíróságnak a fent kifejtett okból kellett volna a megállapítási keresetet elutasítania, továbbá a Pp. 215. §-ában foglaltak megsértésével járt el, amikor az ítélet rendelkező részében anélkül juttatott kifejezésre a bérleti szerződés fennállására és az alperest annak alapján terhelő fizetési kötelezettségre vonatkozó megállapítást, hogy a felperes erre irányuló kereseti, az alperes viszontkereseti kérelmet előterjesztett volna.

Az elsőfokú bíróság a felperes pénzbeli marasztalására irányuló kereseti kérelme elbírálásakor is megsértette a Pp. 215. §-ában foglaltakat az alábbiak szerint.

A Pp. 3. § (2) bekezdése, 213. § (1) bekezdése, 215. §-a alkalmazásához fűződő egységes bírói gyakorlat szerint, a bíróság a kereseti kérelemben megjelölt jogcímhez nincs kötve, a jogcím téves megjelölése esetén a jogviszonyt a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően kell minősíteni. Abban az esetben azonban, ha fél kifejezetten kéri valamely jogcím mellőzését, a kereseti kérelemhez kötöttség elvét sérti az eljáró bíróság, amennyiben ennek ellenére az adott jogcím alapján dönti el a jogvitát.

A felperes az alperes teljesítésre kötelezését - bérleti jogviszony hiányát állítva - használati jogviszony fennállására alapította.

A keresetben megjelölt használat tárgyáról az alperes és az ... Részvénytársaság 2002. január 23-án kelt megállapodásokban rendelkezett, a per nem vitás adatai szerint a határozott idejű bérleti szerződések lejárt előtt a felperes a szerződésekkel érintett ingatlant megvásárolta.

A Ptk. 432. § (2) bekezdésében foglaltak helytálló alkalmazásával vont következtetést az elsőfokú bíróság arra, hogy az adásvételi szerződéssel a bérleti jogviszony tekintetében csupán a bérbeadó személyében következett be változás, az ingatlan értékesítése - függetlenül attól, hogy felszámolási vagyron körébe tartozott - a bérleti jogviszony megszűnésére nem vezetett.

A fentieket támasztja alá az a körülmény is, hogy a felperes bérbeadóként 2006. november, december és 2007. január hónapokra a bérleti díjat leszámlázta, és az alperes teljesítését elfogadta, önmagában az utolsó havi díj visszafizetéséhez szerződést megszüntető hatály nem fűződik.

A kereseti kérelemben előadottakra, a használati díj megfizetésére irányuló, a bérleti jogviszony hiányára alapítottan előterjesztett határozott petitumra figyelemmel azonban, abból, hogy a peresített időszakban bérleti szerződés állt fenn a peres felek között, a használati díj megfizetésére irányuló kereseti kérelem alaptalansága következik, melynek a kereset elutasítására kell vezetnie, nincs jogi lehetőség a követelés bérleti szerződés alapján történő elbírálására, az alperes ezen jogviszony alapján történő marasztalására.

A Pp. 215. §-ában foglaltak megsértése lényeges eljárásjogi szabálysértés, mely a rendelkezésre álló adatok alapján a jogorvoslati eljárás során a kereset elutasításával orvosolható volt, ezért a Fővárosi Ítéltábla - mellőzve a Pp. 252. § (2) bekezdésében foglaltak alkalmazását - a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján - a megváltozott pernyertességi arányra figyelemmel az első fokú perköltségre is kiterjedően - a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, és a felperes keresetét - a fent kifejtett részben eltérő indokokkal - teljes egészében elutasította.

Érdemben az alperes fellebbezése vezetett eredményre, ezért a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 239. §-a alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezte a peresztes felperest az alperes jogorvoslati perköltsége megfizetésére, amely az általa lerótt 90.300 forint jogorvoslati illetékből, valamint a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése alapulvételével megállapított, általános forgalmi adót is tartalmazó 357.000 forint jogi képviseleti munkadíjból áll, továbbá a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján kötelezte a felperest az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 699.800 forint jogorvoslati illeték állam javára, külön felhívásra történő megfizetésére.

Budapest, 2009. április 7.

. Bánki Horváth Mária s. k.,

a tanács elnöke

Levek Istvánné dr. s. k.,

Dr. Rédei Anna s. k.,

előadó bíró

bíró