

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Szilágyi Attola ügyvéd (cím) által képviselt név Önkormányzat (cím) felperesnek, a Bárándy és Társa Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Bárándy György ügyvéd, cím) által képviselt név Korlátolt Felelősségű Társaság (cím) alperes ellen, bérleti díj megfizetése iránt indított perében, a Fővárosi Bíróság 2006. január 12. napján meghozott, 18.G.40.340/2004/47. számú ítélete ellen, a felperes részéről 49. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán, meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel meg nem támadott részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit pedig helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 500.000 (ötszázezer) forint másodfokú perköltséget.

Megállapítja, hogy a le nem rótt 900.000 (kilencszázezer) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes módosított keresetében azt kérte, hogy a bíróság módosítsa az alperessel megkötött bérleti szerződést a bérleti díj tekintetében, továbbá kötelezze az alperest 43.483.374 Ft + áfa bérhátralék, és 42.508.072 Ft + áfa használati díj

megfizetésére. Keresetét a Ptk. 241. §-ára, valamint az 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv) 6. § (2) bekezdésére alapította. Álláspontja szerint a szerződés megkötése óta megváltozott körülmények indokolják a bérleti szerződés módosítását a bérleti díj tekintetében. A helyiségben található galéria vonatkozásában elsődlegesen használati díj iránti igényt terjesztett elő, másodlagosan jogalap nélküli gazdagodásra alapozta ezzel megegyező összegű igényét. Az alperes azért kérte a kereset elutasítását, mert álláspontja szerint nem állnak fenn a bérleti díj módosításának jogszabályi feltételei. A galéria tekintetében azért minősítette alaptalannak a keresetet, mert a bérbeadóval kötött megállapodás alapján megfelelő jogcímmel tartja birtokában azt. Viszontkeresetet terjesztett elő annak megállapítása iránt, hogy a bérelt helyiségcsoport alapterülete összesen 1523 m², amelyből a bérlő 1037 m² után köteles bérleti díjat fizetni, míg 486 m² alapterületi helyiségcsoport után a jogviszony fennállásáig ellenszolgáltatás fizetési kötelezettség nem terheli.

Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban hozott ítéletével a bérleti díj tekintetében 2002. március 1. napjától kezdődően módosította a bérleti szerződést, továbbá kimondta, hogy a bérbeadó minden év január 1-étől jogosult megemelni a bérleti díjat, az előző év KSH által meghatározott fogyasztói árindexének 75 %-ával. Emellett 43.483.374 Ft+áfa, valamint kamatai, továbbá 1.000.000 Ft perköltség megfizetésére kötelezte az alperest. Az ezt meghaladó keresetet, valamint a viszontkeresetet elutasította, továbbá rendelkezett a le nem rótt kereseti illeték megtérítéséről is. Tényként állapította meg, hogy 1986-ban a felperes jogelődjének bérbeadói hozzájárulása alapján a ... Vállalat - bérbeszámítási igény nélkül - felújítási és átalakítási munkákat végzett a perbeli helyiségben. A bérbeadó a hozzájárulásában kötelezettséget vállalt arra, hogy a bérleti jogviszony fennállása alatt a bért nem módosítja. A korábbi bérlő jogutódlással megszűnt, általános jogutódja a ... Rt. lett. Az utóbbi gazdálkodó szervezet átalakult, jogutóda az alperes lett, melyre figyelemmel a kerületi polgármesteri hivatal Város és Lakásgazdálkodási Igazgatósága 1995-ben tudomásul vette, hogy a perbeli üzlethelyiség további jogszerű használója az alperes, jogutódlás címén. A felperes és az alperes több alkalommal módosították a bérleti szerződést a fizetendő bér tekintetében, azonban e módosítások írásba foglalás hiányában érvénytelenek voltak.

Az elsőfokú bíróság azért adott helyt a szerződés módosítása iránti kereseti kérelemnek, mert úgy foglalt állást, hogy fennállnak azok a feltételek, amelyeket a Ptk. 241. §-a megkövetel a szerződés bírósági úton történő módosításához. Ezért a hátralékos bérleti díj megfizetésére is kötelezte az alperest. Nem találta azonban a galéria tekintetében megalapozottnak a felperes keresetét. Kiemelte, hogy az alperes magát a helyiséget nem jogcím nélkül, hanem érvényes bérleti szerződés alapján használja. Ez a helyiségcsoport szerves egységet képez az abban kialakított galériával. Amennyiben a bérleti szerződést a felek úgy kötötték meg, hogy a galéria alapterületét figyelmen kívül hagyták, ez jogcím nélküli használatot nem eredményez, csupán a szerződés tévedés címén történő megtámadásához szolgálhat alapul. Ugyancsak nem találta teljesíthetőnek a felperes keresetét

jogalap nélküli gazdagodás címén sem, mivel a Ptk. 361. § szubszidiárius tényállása csak a felek közötti jogviszony hiányában alkalmazható.

Az elsőfokú bíróság a pervesztesség - pernyertesség arányára és a felek által előlegezett költségekre figyelemmel rendelkezett a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján a részperköltség viseléséről.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben annak részbeni megváltoztatását, keresete teljesítését kérte. Azért támadta az elsőfokú bíróság döntését, mert a galéria használati díja tekintetében a keresetét elutasította. Álláspontja szerint iratellenesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az 1992. március 25-i bérleti szerződés megkötésekor a peres felek a galéria tekintetében tévedésben voltak. Előadta, hogy a felperes - mint a korábbi bérbeadó jogutóda - rendelkezett a bérbeadói hozzájárulás irataival, és tisztában volt a galéria létesítésével, mint ahogy az alperesnek, amely az eredeti bérlő jogutóda, ugyancsak tisztában kellett ezzel lennie. Hangsúlyozta, hogy a bérleti szerződés megkötésekor a felek tudatosan, az 1986-os bérbeadói hozzájárulás alapján hagyták figyelmen kívül a galériát. Érvelése szerint az alperes a bérbeadói hozzájárulás folytán úgynevezett jogcímes, jóhiszemű helyiséghasználónak minősül, használatának ingyenessége a korábbi felperesi hozzájáruláson alapul. A felperes ezt az általa biztosított ingyenességet többször meg kívánta vonni az alperessel megkötött egyezség formájában. Majd a perben kívánta ezt megszüntetni, mivel erre nem került sor. Álláspontja szerint az erre irányuló, tulajdonosi minőségéből fakadó jogát a bíróság nem vitathatja el. Másodlagosan arra hivatkozott, hogy keresete a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint is megalapozott, mivel a tulajdonos jogelődje által adott bérbeadói hozzájárulás az idő múlásával hatálytalanná vált. A tulajdonosváltás a korábban megadott bérbeadói hozzájárulás tekintetében a körülmények lényeges változását eredményezte. A felperes külön kifogásolta az ítéletnek a perköltségre vonatkozó rendelkezését is. A fellebbezési tárgyaláson a keresetét a bérhátralék tekintetében - a jogerőre emelkedett részt is magában foglalóan - 43.640.919 Ft-ra, míg a használati díj vonatkozásában 50.183.632 Ft-ra felemlerte.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme az első fokú ítélet helybenhagyására irányult.

Fellebbezés hiányában a Pp. 228. § (4) bekezdése értelmében az első fokú ítéletnek a bérleti szerződést módosító, valamint az alperest 43.483.374 Ft és járulékai megfizetésére kötelező rendelkezése, úgyszintén a viszontkeresetet elutasító rendelkezése jogerőre emelkedett.

A Fővárosi Ítéltábla megállapította, hogy a fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen megállapította, és az irányadó jogszabályok helyes alkalmazásával hozta meg érdemi döntését is.

Az ítéltábla mindenk előtt azt vizsgálta, hogy a felperes fellebbezési tárgyaláson előterjesztett kereset változtatása megengedett volt-e. E szempontból különbséget kell tenni a bérre, illetve a használati díjra irányuló kérelem között.

A Pp. 247. § (1) bekezdés b) pontja úgy rendelkezik, hogy a másodfokú eljárásban a keresetet megváltoztatni nem lehet. Ez a rendelkezés nem zárja ki, hogy a fél a keresetét felemelhesse vagy leszállíthassa, illetőleg az eredetileg nem követelt járulékokra vagy a követeléseknek, illetőleg járulékoknak a per folyamán esedékessé vált részleteire is kiterjeszthesse.

A használati díj tekintetében az elsőfokú bíróság a keresetet egészében elutasította. A felperes az ítélethozataltól a fellebbezési tárgyalásig eltelt időszakra járó, álláspontja szerint lejárt havi használati díj összegével emelte fel a keresetét. Erre a Pp. idézett rendelkezése alapján volt eljárásjogi lehetőség. Ugyanakkor az erre az időszakra esedékes bér tekintetében az elsőfokú bíróság, ugyanakkor bérfizetésre kötelező rendelkezést sem hozott, de a bér megállapításáról nem rendelkezett. Ezáltal a felperes megváltoztatott keresetében nem időközben lejárt részlet megfizetését kérte. Az elsőfokú bíróság arra jogosította fel a felperest a bérleti szerződés módosítása útján, hogy évente érvényesítse az új bérközléseiben az inflációs hatás egy részét. Ez alapján a felperest nem illeti meg a magasabb bér, csupán az esetben, ha a bérközlést az alperes nem vitatja. Ellenkező esetben az új bér megállapítása iránt újabb pert kell kezdeményeznie. Mindezekre figyelemmel nem volt lehetőség arra, hogy a 2006. évre járó magasabb bér iránti igényét a felperes a fellebbezési eljárás során megváltoztatott keresetével érvényesítse.

A nem vitás tényállás szerint a perbeli helyiségcsoport tekintetében eredetileg a ... Vállalat, valamint a ... Ingatlankezelő Vállalat között állt fenn bérleti jogviszony. A bérbeadónak - jogszabályváltozás folytán - a felperes lett a jogutóda, míg a bérlőnek a ... Rt., ennek pedig az alperes lett az általános jogutóda. Ebből következően a felek, illetve jogelődek között 1992. március 25-i, valamint 1995. október 18-i helyiségbérleti szerződések - elnevezésüktől függetlenül - az eredeti bérleti szerződés módosításai voltak. A felperesi oldalon bekövetkezett törvényen alapuló, valamint az alperesi oldalon bekövetkezett általános jogutódlások következtében, egyéb erre utaló peradat hiányában, nem lehet megalapozottan levonni azt a ténybeli következtetést, hogy a felek a legutóbbi szerződésmódosításuk alkalmával a bérelt helyiség alapterülete tekintetében tévedésben lettek volna. Helytállóan hivatkozott arra a felperes a fellebbezésében, hogy a bérleti szerződés módosításakor a korábbi bérbeadói hozzájáruló nyilatkozat tartalmára figyelemmel tudatosan hagyták figyelmen kívül a galéria területét a bér kiszámításánál. Alaptalanul hivatkozott azonban arra, hogy az időközi tulajdonosváltás az alapul fekvő körülményekben beállott olyan lényeges változásnak minősülne, amelyre figyelemmel a galéria tekintetében fennálló ingyenesség megvonható. A felperes jogelődje ugyanis nem szívességből, a bérbeadó és a bérlő között fennálló személyes viszonyra figyelemmel vállalt kötelezettséget arra, hogy a bérleti jogviszony fennállása alatt nem emeli a bérleti díjat. E nyilatkozatát azzal összhangban kell értelmezni, hogy ezzel egyidejűleg kizárta, hogy a bérlő az

átalakítással, bővítéssel kapcsolatos költségeinek megtérítését igényelje. Ebből pedig az a következtetés vonható le, hogy az alperes nem ellenszolgáltatás nélkül használja a jogelődje által létesített galériát. Ennek ellenértékét jogelődje már előre megtérítette azzal, hogy lemondott az akkor őt a bérbeadóval szemben megillető megtérítési igényéről. Emiatt az elsőfokú bíróság - ha eltérő indokok alapján is - jogszabálysértés nélkül utasította el a felperes használati díj iránti igényét.

Az ítélet tábla a jogalap nélküli gazdagodás tekintetében osztja az elsőfokú bíróság jogi álláspontját, ezért az erre vonatkozó indokolás megismétlése helyett csupán utal arra, a Pp. 254. § (3) bekezdése alapján.

A felperes alaptalanul támadta az első fokú ítéletet a perköltség körében is. Az elsőfokú bíróság a pernyertesség - pervesztesség arányára, a felek által előlegezett költségekre, továbbá a felperes és jogi képviselője közötti megállapodásra is figyelemmel helyesen állapította meg a felperest megillető részperköltség mértékét.

Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A felperes fellebbezése nem vezetett sikerre, ezáltal teljes egészében pervesztett lett. Ezért a Pp. 239. §-a folytán a fellebbezési eljárásban is irányadó 78. § (1) bekezdés alapján kiadásait magának kell viselnie, és köteles megtéríteni az alperes másodfokú perköltségét, amely magában foglalja a jogi képviselő munkadíjának általános forgalmi adóját is.

Az ítélet tábla a felperes illetékmentességére figyelemmel a 6/1986. IM rendelet 14. §-a alapján rendelkezett a fellebbezési eljárási illeték viseléséről.

Budapest, 2006. október 4.

Dr. Molnár Ambrus a tanács elnöke Dr. Németh László s. k. előadó bíró. Szücs József s. k. bíró

A kiadmány hitelül:Gosztola Edit Erzsébettszvtviselő