

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla dr. Dóka Zsolt jogtanácsos által képviselt felperesnek Szűcs Tímea felszámolóbiztos által képviselt I. rendű, dr. Ákos Elek ügyvéd által képviselt II. rendű alperesek ellen ingatlan kiürítése és bérleti díj megfizetése iránt indított perében a Pest Megyei Bíróság 2006. december 7. napján kelt 21.G.25.168/2005/19. számú ítélete ellen a II. rendű alperes részéről 20. sorszám alatt benyújtott 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 helybenhagyja.

Kötelezi a Fővárosi Ítéltábla a II. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 100.000 (egyszázezer) forint másodfokú perköltséget.

Kötelezi a Fővárosi Ítéltábla a II. rendű alperest, hogy a Magyar Államnak külön felhívásra fizessen meg 900.000 (kilencszázezer) forint le nem rótt jogorvoslati illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes és az I. rendű alperes - melynek beltagja a II. rendű alperes - 1996. december 27-én 1997. január 1-től 2006. december 31-ig terjedő időre szerződést kötött a felperes tulajdonát képező, a szerződés 1. számú mellékletében megjelölt ... szám alatti 30.203 négyzetméter sporttelep üzemeltetésére. A szerződés 3. pontjában a „használati” díjat 100.000 forint/hó összegben állapították meg azzal, hogy 1998. január 1-től kezdődően a felperes jogosult a díj évenkénti 15 %-os emelésére. A szerződés 4. pontjában az I. rendű alperes a szerződés 2. számú mellékletében részletezett bruttó 19.975.000 forint értékű beruházás saját költségén történő elvégzését vállalta, ennek fejében - a szerződés 5. pontja szerint - „üzemeltetési” díjfizetési kötelezettség nem terheli. A szerződés 6. pontjában rögzítették, hogy amennyiben a beruházásokat I. rendű alperes nem végzi el, a felperes jogosult a szerződést felmondani, és 1997. január 1-től visszamenőleg követelni a szerződés 3. pontja szerinti „bérleti” díjat, ebben az esetben az I. rendű alperes köteles az eltelt időre vonatkozóan elszámolni, és a szerződés tárgyát a felperes rendelkezésére bocsátani. A szerződés 12. pontja szerint a szerződés meghosszabbításában legkésőbb 2006. október 31-ig megállapodhatnak, ennek hiányában az I. rendű alperes köteles az ingatlant visszaadni, az átvett vagyontárgyakkal elszámolni a szerződésbe foglalt feltételek, valamint az üzemeltetés alatt megvalósított beruházásokhoz adott tulajdonosi hozzájárulások alapján.

A fenti szerződést a felek 1997. május 16-án - többek között - akként pontosították, hogy a „használati”, „üzemeltetési”, illetve „bérleti” díj kifejezések alatt egyaránt üzemeltetési díjat kell érteni, továbbá a beruházások elvégzésének határidejét 1998. december 31. napjáig meghosszabbították, valamint rögzítették, hogy az I. rendű alperesnek a beruházások határidőben történő elvégzése esetén 2006. december 31-ig bérleti díjat fizetnie nem kell, függetlenül attól, hogy a szerződés 6. pontja szerinti elszámolás milyen eredménnyel zárul.

1998. május 21-én a szerződő felek megállapodásban rögzítették, hogy az I. rendű alperes engedély nélkül egy 12x5 méter alapterületű bemutatótermet létesített a sporttelepen, melyet a szerződés megszűnésekor ellenszolgáltatás nélkül köteles a felperes birtokába adni, az épület nem képezi az üzemeltetési szerződés szerinti elszámolás tárgyát.

A felperes 2000. január 18-án és 2002. november 13-án kelt levelében felhívta az I. rendű alperest, nyilatkozzon a sporttelepen végzett beruházások elvégzésére.

A felperes 2004. május 25-én - hivatkozva a 102/2004. (V. 11.) Kt. számú határozatban foglaltakra -, az üzemeltetési szerződést felmondta, kérte az ingatlan kiürítését, és a szerződés 3. pontja szerinti tartozás kiegyenlítését.

Az I. rendű alperes a felmondásban foglalt felhívásnak nem tett eleget, a felperes az ingatlan kiürítése és az üzemeltetési szerződés alapján fennálló fizetési kötelezettség teljesítése iránt kereseti kérelmet terjesztett elő a Pest Megyei Bíróság előtt, mely 2005. június 20. napján kelt 11.G.20.447/2005/3. számú jogerős ítéletével - a felperesi felmondás érvénytelensége okán - a keresetet elutasította.

A felperes 2005. július 4. napján kelt levelében - felmondás terhe mellett - felhívta az I. rendű alperest, hogy az üzemeltetési szerződésben vállalt beruházási kötelezettségét 2005. július 20. napjáig teljesítse, annak ellenőrzését tegye lehetővé, és adja át a teljesítést igazoló dokumentumokat.

A felszólítást az I. rendű alperes 2005. július 5. napján átvette.

A felperes 2005. július 21. napján kelt levelében az üzemeltetési szerződést - hivatkozva arra, hogy az I. rendű alperes az abban vállalt munkákat csak részben teljesítette és az 1998. december 31-i szerződéses határidő, valamint a felszólító levélben megadott 2005. július 20-i határidő eredménytelenül telt el - 2005. augusztus 31. napjára felmondta, és felhívta az I. rendű alperest a terület felmondási idő lejártáig történő kiürítésére.

A felmondást az I. rendű alperes 2005. július 25. napján átvette.

A felperes 2005. szeptember 14-én beérkezett kereseti kérelmet terjesztett elő, melyben a Ptk. 98. §-a, 115. § (3) bekezdése, 193. §-a, 277. §-a, 298. §-a alapján kérte az I. rendű alperest kötelezni az üzemeltetési szerződés tárgyát képező terület kiürítésére. Kérte továbbá a Ptk. 231. §-a, 277. §-a, 298. §-a, 301. §-a alapján az I. rendű alperest, valamint az 1997. évi CXLIV. tv. 101.§ (1) bekezdése alapján mögöttes felelősséggel terhelt II. rendű alperest kötelezni 27.669.939 forint pénztartozás és annak a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamata megfizetésére, hivatkozva arra, hogy az üzemeltetési szerződés alapján 2005. augusztus 31. napján fennálló tökekövetelés és - középarányos kamattal számítva - 2005. szeptember 7. napján fennálló lejárt kamatkövetelés együttes összege a keresetben megjelölt tartozás, melynek számítását táblázati formában részletezte. A 2006. január 19-i tárgyaláson a felperes a pénzkövetelés iránti kereseti kérelmét - hivatkozva a 2005. december 31-i állapotra - 29.666.097 forintra felemelte.

A felperes a keresetében arra hivatkozott, hogy a felmondása folytán az üzemeltetési szerződés megszűnt, ezen alapul az ingatlan kiürítése iránti kérelme, pénzkövetelése pedig az üzemeltetési szerződés szerinti beruházási munkálatok elmaradása okán, visszamenőleges bérleti díjra áll fenn.

Az alperesek ellenkérelmükben elsődlegesen mindkét kereseti kérelem elutasítását kérték. Arra hivatkoztak, hogy a felperes és az I. rendű alperes között létrejött üzemeltetési szerződés bérleti és vállalkozási elemeket tartalmazott. Annak felmondása ténybelileg megalapozatlan és jogszerűtlen; a felmondást megelőző felhívás, tekintve, hogy az elvégzendő munkálatokra két hetet sem elérő időszakot engedélyezett, formálisnak tekinthető, az I. rendű alperes célja a jogviszony

mindenáron történő megszüntetése volt. Emellett vitatták a szerződéses kötelezettségek elmulasztását, arra hivatkoztak, hogy az el nem végzett munkálatok háttérében felperesi szerződésszegés állt, a beruházás feltételrendszerét nem biztosította. Előadták, hogy az I. rendű alperes okiratokkal igazolhatóan 20 millió forintot meghaladó összeget investált a perbeli ingatlanba, melynek a javára történő elszámolását a szerződés 6. és 12. pontjában foglaltak jogellenesen kizárják, ezért ezen szerződési rendelkezések Ptk. 200. § (1) és (2) bekezdésén alapuló semmisségére hivatkoztak kifogás útján.

A felmondás jogszerűségének megállapítása és a semmisségi kifogás adatainak alaptalansága esetére másodlagosan akként nyilatkoztak, hogy az alperesi beruházás elszámolására a felperesi pénzkövetelés erejéig beszámítási kifogással kívánnak élni. Tanúbizonyítási indítványt terjesztettek elő a beruházások értékének igazolására, illetve azon felperesi magatartás bizonyítására, aminek következtében az I. rendű alperes a szerződésben vállalt kötelezettségének nem tudott eleget tenni.

Az elsőfokú bíróság 2006. december 7. napján kelt 21.G.25.168/2005/19. számú ítéletében kötelezte az I. rendű alperest, hogy a ..., valamint ... helyrajzi szám alatt nyilvántartott belterületi, ténylegesen ... szám alatt található ingatlant ürítse ki, és 60 nap alatt bocsássa a felperes birtokába.

Kötelezte az I. rendű alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg felperesnek 18.839.402 forint tőkét és annak 2001. május 1. napjától 2004. december 31. napjáig évi 11%-os, és 2005. január 1. napjától a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatát, ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Kötelezte a II. rendű alperest, hogy amennyiben az I. rendű alperes társasági vagyona a fent megjelölt összeget nem fedezi, a behajthatatlanság megállapításától számított 15 napon belül a fenti összeget fizesse meg a felperesnek.

Kötelezte az elsőfokú bíróság az alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 15 nap alatt 10.000 forint perköltséget, valamint az államnak külön felhívásra 900.000 forint eljárási illetéket.

Ítélete indokolásában megállapította, hogy az 1996. december 27-én létrejött szerződésben döntően a bérleti szerződés elemei domináltak; a szerződés arra jött létre, hogy a perbeli ingatlan az alperes használatába, hasznosítása alá kerüljön. A szerződés 2. számú mellékletében részletezett beruházás nem a felperes részéről megrendelt munkálatok - amely a vállalkozási szerződés lényeges eleme lenne -, hanem a felperesi szolgáltatás ellenszolgáltatása, ennek megfelelően a bérleti szerződésre vonatkozó szerződés-megszüntetés került meghatározásra az üzemeltetési szerződésben.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felperes 2005. július 21-én kelt felmondása megfelelt az 1993. évi LXXVIII. tv. (Lt.) 24. § (1) bekezdés b) pontjában, 25. § (2) és (5) bekezdésében foglaltaknak, így a szerződés 2005. augusztus 31. napjával megszűnt.

Nem osztotta az elsőfokú bíróság a felmondás adatainak alaptalanságára vonatkozó alperesi védekezést; a felmondást megelőző felszólítás nem volt teljesíthetetlen, figyelemmel

arra, hogy a módosított üzemeltetési szerződés 1998. december 31-i meghosszabbított határidőt írt elő, továbbá 2000-ben, illetőleg 2004-ben is számon kérte a felperes a teljesítést. Nem fogadta el az elsőfokú bíróság az alperesek azon védekezését sem, hogy a szerződésben foglaltakat teljesítették, e körben felhívás ellenére nem csatoltak bizonyítékot és a bizonyítási indítványt sem pontosították, a bizonyítatlanság pedig a terhükre esett.

Az elsőfokú bíróság, figyelemmel arra, hogy a felmondás mind a fenti jogszabálynak, mind a szerződés 6. pontjában foglaltaknak megfelelt, az Lt. 17. § (1) bekezdése alapján az ingatlan kiürítésére vonatkozó kereseti kérelem megalapozottságára vont következtetést.

A Ptk. 321. §-a szerint a felmondás a szerződést megszünteti, a Ptk. 319. § (2) bekezdése szerint a szerződő felek elszámolni kötelesek, ennek megfelelően adott helyt az elsőfokú bíróság a pénztartozás megfizetésére irányuló kereseti kérelemnek, figyelembe véve az üzemeltetési szerződés 3. pontjában, továbbá az 1997. május 16-i szerződésmódosítás 6. pontjában rögzítetteket. Azösszagszerűség kiszámításánál a szerződés szerinti éves, illetve emelt összegű éves bérleti díjakat vette alapul, az így adódó tartozást meghaladó tőkekövetelés megfizetésére irányuló kereseti kérelmet elutasította. Részben találta alaposnak az elsőfokú bíróság a felperes késedelmi kamatigényét is; a kamatfizetési kötelezettségről a Ptk. 301. § (1) bekezdése, és a 2002. évi XXXVI. tv. 5. és 6. §-a alapján rendelkezett.

Az elsőfokú bíróság az alperesek semmisségi és beszámítási kifogása alaptalanságára vont következtetést.

Az alperesek által kifogásolt szerződési rendelkezések nem irányultak a beruházás elszámolásának kizárására, illetőleg arra, hogy az alperesi szolgáltatásból eredő előny kizárólag a felperesi oldalon legyen elszámolható. A védekezés előterjesztésekor az alperesek figyelmen kívül hagyták, hogy a beruházások a felperesi szolgáltatás ellenértékét, az ellenszolgáltatás meghatározását jelentették, a beruházással egyidejűleg vált jogosulttá az I. rendű alperes az ingatlan használatára és hasznosítására.

Az elsőfokú bíróság a beszámítási kifogást azért találta alaptalannak, mert a Pp. 141. § (6) bekezdésében foglaltakra történő figyelmeztetés ellenére az alperesek a beszámítási kifogást semösszagszerűségében, sem tényállásában nem pontosították, emellett a rendelkezésre álló adatok alapján nem volt megállapítható az alperesi teljesítés, illetőleg annak értéke.

Az elsőfokú bíróság a II. rendű alperest az 1997. évi CXLIV. tv. 101. §-a alapján, mögöttes felelőssége szerint kötelezte a bérleti díjtartozás megfizetésére.

Az ítélet ellen a II. rendű alperes terjesztett elő fellebbezést, melyben elsődlegesen annak megváltoztatását, a kereset teljes elutasítását, másodlagosan hatályon kívül helyezését kérte, hivatkozva arra, hogy a tényállás feltárása, az eset releváns körülményeinek a megállapítása elmaradt. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság bizonyítási indítványainak nem adott helyt, és az előterjesztett semmisségi kifogást érdemben nem vizsgálta.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását kérte.

Az I. rendű alperes a marasztalása, a felperes a kereseti kérelme részbeni elutasítása vonatkozásában fellebbezést nem terjesztett elő, ezért a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a fenti körben a Pp. 228. § (3) bekezdése szerint nem érintette.

A II. rendű alperes fellebbezése nem megalapozott.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a fellebbezéssel érintett körben a tényállást kellően feltárta, és helytálló az abból levont jogi következtetése is.

Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az 1996. december 27-i üzemeltetési szerződéssel határozott időre szóló bérleti jogviszony jött létre a felperes és az I. rendű alperes között, és nem tévedett annak megállapításakor sem, hogy az I. rendű alperes részéről a szerződés 4. pontjában vállalt beruházás - a szerződés 5. pontja szerint - a felperesi szolgáltatás ellenértékeként, a beruházás megszabott határidőre történő megvalósításának elmaradása pedig - a szerződés 6. pontja szerint - egyfelől bérbeadói felmondási okként került meghatározásra, másfelől a szerződés 3. pontjában rögzítettek szerinti bérleti díj visszamenőleges, egyösszegű követelésére keletkeztetett jogosultságot a bérbeadó részére.

A felperes a perbeli ingatlan kiürítésére és pénzkövetelésre fennálló kereseti kérelme körében egyaránt hivatkozott a szerződés 4. pontjában rögzített értékű, a 2. számú mellékletben részletezett beruházás teljes körű megvalósításának elmaradására, egyrészt felmondása, másrészt visszamenőleges bérleti díj követelése okaként megjelölve.

Az alperesek védekezésükben a felmondás jogszerűtlenségét állították, egyfelől a felmondást megelőző felszólítás alkalmatlansága okán, másfelől hivatkozva a beruházás megtörténte, és arra, hogy annak részleges elmaradása a felperes szerződésszegésére vezethető vissza, továbbá a szerződés részbeni érvénytelenségére semmisségi kifogást, a megvalósult beruházás elszámolására beszámítási kifogást terjesztettek elő.

A II. rendű alperes fellebbezésében az alperesi védekezés és az előterjesztett tanúbizonyítási indítvány mellőzését sérelmezte.

Az elsőfokú bíróság a peres felek nyilatkozatai alapján szükséges bizonyítást lefolytatva, a rendelkezésére álló bizonyítékok okszerű értékelésével adott helyt a keresetnek, és vont következtetést az alperesi védekezés megalapozatlanságára, a szerződés részbeni érvénytelenségére előterjesztett semmisségi kifogás alaptalanságára, valamint a beszámítási kifogás bizonyítatlanságára az alábbiak szerint.

A felmondást megelőző, 2005. július 4-i felszólító levélben megszabott határidő betarthatatlanságára vonatkozó alperesi előadás kapcsán helytállóan mutatott rá az elsőfokú bíróság arra, hogy az 1997. május 16-i szerződésmódosítás szerint a teljesítési határidőt 1998. december 31. napjában határozták meg, ezen határidő eltelt, és figyelemmel a felperes 2000. és 2002. években küldött felszólításaira is, a határidő elteltétől kezdődően a határidő elmulasztásának szerződéses jogkövetkezményével az alpereseknek számolniuk kellett.

Az alperesek a felmondás jogszerűtlenségét arra hivatkozással is állították, hogy a beruházás részleges elmaradása a felperes szerződésszegésére vezethető vissza, a szerződésszegő magatartásra azonban konkrét ténybeli előadást - felhívás ellenére - nem tettek, az e körben előterjesztett tanúbizonyítási indítványt azt nem pótolja, így helyesen mellőzte az elsőfokú bíróság a tanúk meghallgatását.

Alaptalan a II. rendű alperes fellebbezési okfejtése a semmisségi kifogás érdemi vizsgálatának mellőzésére is; az elsőfokú bíróság ezen alperesi védekezést elbírálta, és helytállóan vont jogi következtetést annak alaptalanságára. A szerződés 6. és 12. pontjában foglaltak Ptk. 207. § (1) bekezdése szerinti helyes értelmezésével állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a sérelmezett rendelkezések nem irányultak a beruházás alperes javára történő elszámolásának a kizárására.

Az alperesek a beruházás megtörténte a felmondás jogszerűtlenségére alapított érdemi védekezésükben, valamint a beruházás elszámolására alapított beszámítási kifogásukban hivatkoztak, az elsőfokú bíróság a Pp. 164. § (1) bekezdésében foglaltakból következő bizonyítási terhet a fenti körben helyesen telepítette az alperesekre, és a bizonyítatlanságot helytállóan értékelte az alperesek terhére.

Az eljárás irataiból kitűnően az elsőfokú bíróság a 2006. január 19-i tárgyalási jegyzőkönyvbe foglalt 21.G.25.168/2005/6. számú végzésben, a 2006. június 6-i tárgyaláson hozott 21.G.25.168/2005/10. számú végzésben - melyet 2006. augusztus 30-án kelt 21.G.25.168/2005/12. számú végzésében megismételt - az érdemi védekezés és beszámítási kifogás konkrét előterjesztésére, ténybeli előadásra és az ezek alátámasztásául szolgáló bizonyítékok csatolására, bizonyítási indítványok megjelölésére hívta fel az alpereseket, a jogkövetkezmény kilátásba helyezése ellenére, eredménytelenül.

A II. rendű alperes ehhez kapcsolódó fellebbezési okfejtése kapcsán rámutat a Fővárosi Ítéltábla, hogy a beruházásra előterjesztett tanúbizonyítási indítvány a szükséges ténybeli előadást nem pótolta, így a Pp. 139. §-ában foglaltaknak meg nem felelő védekezésre tekintettel az elsőfokú bíróság a tanúk meghallgatását e körben is jogszerűen mellőzte.

Mindezek figyelembevételével helytállóan vont következtetést az elsőfokú bíróság a védekezés és beszámítási kifogás bizonyítatlanságára, és azt helytállóan értékelte az alperesek terhére.

Tekintettel arra, hogy a fellebbezésben előadottak eltérő tényállás megállapítására, illetve eltérő jogi következtetés levonására nem adtak alapot, a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét - a fellebbezéssel érintett körben - a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A II. rendű alperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 239. §-a szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felperes jogorvoslati perköltsége megfizetésére, mely a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendeletben foglaltak figyelembevételével megállapított, általános forgalmi adót is tartalmazó jogi képviseleti munkadíjból áll, továbbá kötelezte az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt jogorvoslati illeték megfizetésére a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján.

Budapest, 2007. október 2.

. Bánki Horváth Mária s. k.,

a tanács elnöke

Levek Istvánné s. k.,
előadó bíró

Dr. Rédei Anna s. k.,
bíró