

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága mint felülvizsgálati bíróság a dr. Lippai Pál ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt felperesnek (felperes címe) a dr. Molnár István ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt alperes (alperes címe) ellen bérleti díj megfizetése iránt a Szegedi Városi Bíróságon 4.P.22.308/2008. szám alatt megindított, és a Csongrád Megyei Bíróság 4.Pf.22.869/2009/3. számú jogerős ítéletével befejezett perében az alperes 32. sorszámú felülvizsgálati kérelme folytán tárgyaláson kívül meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy külön felhívásra az államnak fizessen meg 66.400 (Hatvanhatezer-négyszáz) forint felülvizsgálati eljárási illetéket, továbbá a felperesnek 15 napon belül 15.000 (Tizenötezer) forint + ÁFA felülvizsgálati eljárási költséget.

Felmerült felülvizsgálati eljárási költségét az alperes maga viseli.

I n d o k o l á s :

A felek a 2005. április 14-én megkötött ... számú, határozatlan idejű szerződésben abban állapodtak meg, hogy az alperes által fizetendő bérleti díj minden év második negyedévétől kezdődően automatikusan változik a KSH által közzétett hivatalos infláció mértékével. Ezt a szerződést a felek két alkalommal módosították, először 2008. február 1-én, majd 2008. május 1-én. A fentiekén túlmenően a felek 2007. január 11-én január 1.-i hatállyal a ... számú további határozatlan időre szóló valamint márciusban egy 2008. február 1-től határozott időre szóló számú bérleti szerződést kötöttek. Valamennyi szerződésben meghatározták az alperest terhelő bérleti díj összegét. Ez nem volt azonos a felperes által közzétett, a 2004. évtől 2008. évre vonatkozó tarifátáblázatában meghatározott összegekkel, mely a felperes honlapján aktuálisan elhelyezésre került.

A felperes módosított keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest hogy fizessen meg 1.273.535 forintot, ennek különböző részösszegei után késedelmi kamatot és a perköltséget.

Előadta, hogy a területhasználati díjat a mindenkor hatályban lévő szerződések alapján számította, és a számlák korrekciójára is tekintettel az alperesnek a módosított kereset szerinti bérleti díjtartozása áll fenn.

Az alperes a keresetet 166.122 forint és annak 2008. október 11-től járó késedelmi kamatai erejéig elismerte, ezt meghaladóan azonban a kereset elutasítását kérte arra hivatkozva, hogy a felperessel szemben az ezt meghaladó követelés beszámítására alkalmas túlfizetése áll fenn. Ez utóbbi jogalapjaként a tévedés, közös téves feltevés, megtévesztés illetve jogalap nélküli gazdagodás jogcímére hivatkozott.

Az elsőfokú bíróság az alperest 1.273.535 forint, és abból 1.022.818 forint után 2008. július 1-től járó kamat, míg 250.717 forint után 2008. október 11. napjától járó kamat megfizetésére kötelezte, ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

A másodfokú bíróság az alperes fellebbezése folytán hozott ítéletével az első fokú ítéletet részben, és akként módosította, hogy az alperes által fizetendő marasztalási összeget 1.272.813 forintra, a 2008. október 11. napjától kamatozó tőke összegét pedig 249.995 forintra leszállította, egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

Az ítélet indokai szerint az nem volt vitás, hogy az alperes a felperes által számlázott bérleti díjakat nem fizette meg, ezért az alperest az 1993. évi LXXVIII. törvény 36.§ (1) bekezdésén és 2.§ (2) bekezdésén alapuló bérleti díjfizetési kötelezettség terhelte. Az alperes meghatalmazottjának állításával szemben a bíróság **H.K.É.** tanúvallomását elfogadva azt állapította meg, hogy az alperes az aktuális díjtáblákat megismerhette, miután a tanú 2008. március 17-ét megelőzően faxon és email-ben is küldött részére díjtáblákat. A felek a díjak meghatározása során eltértek a díjtáblában meghatározott bérleti díjaktól. Erre lehetőségük is volt, miután semmilyen jogszabály nem írta elő a díjtáblában meghatározott bérleti díjak alkalmazását.

Az alperes fellebbezése alapján - kismértékben módosítva az általa fizetendő összegeket - a megyei bíróság ítéletének indokaiban arra tért ki, hogy a szerződéses szabadság lehetővé tette a feleknek azt, hogy a szerződés tartalmát szabadon állapítsák meg, ez kiterjedt a díjmegállapítás szabadságára is. A szerződések megkötésére a perben minden esetben akként került sor, hogy a felperes az alperes részére megküldött szerződési ajánlathoz csatolva mellékletekben megküldte a bérleti díj szempontjából jelentőséggel bíró tényezőket, és ezeket összességükben építette be az ajánlatban szereplő bérleti díjba. Ezeket az ajánlatokat az alperes elfogadta, ezért a felek szerződési jogviszonyának

megítélése szempontjából az általuk megküldött szerződések az irányadók.

A felperesi alkalmazottak tanúvallomásának értékelésével összefüggésben a másodfokú bíróság megállapította, hogy a tanúk kizárólag a szerződések illetve a szerződésmódosítások előkészítésében működtek közre, a szerződéstervezeteket a felperes ügyvezetője bírálta felül, azok az ő aláírásával érkeztek meg az alpereshez, aki azokat utóbb nem vitásan minden esetben el is fogadta. Ezért a tanúvallomások nem alkalmasak az alperesi védekezés alátámasztására.

Mindezekre tekintettel a szerződések alapján fizetendő és a ténylegesen fizetett díjak összevetésével 1.272.813 forint összegű bérleti díj megfizetésére kötelezte az alperest.

Az alperes a jogerős ítélet elleni felülvizsgálati kérelmében annak megváltoztatását, 1.107.418 forint követelésének beszámításával marasztalása 166.122 forint tőke és kamataira való leszállítását és a felperes perköltségben való marasztalását kérte.

Az alperes felülvizsgálati kérelmét a Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálat Pp. 275.§ (2) bekezdésének korlátai között vizsgálva megállapította, hogy az alperes rendkívüli perorvoslati kérelme nem megalapozott.

Az alperes jogszabálysértésként a Ptk. 200.§-ában, 210.§-ában, 361.§-ában és a Pp. 206.§-ának (1) bekezdését jelölte meg. Vitatta a bíróság által megállapított tényállást, továbbá állította, hogy a bíróság a bizonyítékokat jogszabálysértően mérlegelte, mert a felek szerződésükben és azok módosításaiban az önkormányzati tarifarendelet előírásait tartották szem előtt, és ezt alátámasztotta a kihallgatott felperesi ügyvezető vallomása is. Tévesen értékelték **H.K.É.** vallomását is, ezért kifogása elbírálása kapcsán tévesen hagyták figyelmen kívül a tévedésre, közös feltevésre illetőleg jogalap nélküli gazdagodásra történt hivatkozását. Ez a hivatkozás a Pp. 206.§ (1) bekezdésében biztosított bírósági mérlegelő jogkört támadja, már pedig a felülvizsgálati eljárásban felülmérlegelésnek csak akkor van helye, ha az kirívóan, feltűnően okszerűtlen, irreleváns és logikátlanak tűnik, ezáltal az anyagi jogszabályokat sért.

A Legfelsőbb Bíróság megítélése szerint az alperes érvelésével szemben a bíróság helytállóan állapította meg, hogy a perbeli időszakban nem volt olyan jogszabály, amely kötelezően meghatározta volna az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok bérleti díját, ezért annak mértékében a peres feleknek a Ptk. 200.§ (1) bekezdésén alapuló szabad megállapodása volt az irányadó. A felperesi alkalmazottak vallomásával összefüggésben a bíróság helytállóan állapította meg azt is, hogy a tanúk kizárólag a szerződések illetve a szerződésmódosítás előkészítésében működtek közre,

szerződéstervezeteiket a felperesi ügyvezető felülbírált, majd azok az ő aláírásával érkeztek meg az alpereshez, aki azt nem vitatva minden esetben el is fogadta. Ezért az alperesi védekezés alátámasztására a tanúvallomások nem voltak alkalmasak. A szerződés tartalmi valóságát támasztja alá, hogy a szerződő felek az őket terhelő együttműködési kötelezettség keretében arra is lehetőséget biztosítottak, hogy a felperes bárki számára hozzáférhető díjtábláiról az alperes tájékozódjék. Miután az alperes üzleti tevékenységét a perbeli időszakot megelőzően is hosszabb idő óta végezte, kellő körültekintéssel eljárva tudomása kellett hogy legyen arról, hogy a felperes díjtábláiban foglalt tarifák az adott esetben a felperessel kötött szerződések esetében is alkalmazhatók-e.

A fentiekből következően a tényállás megállapítása hibátlan, a bíróság a Pp. 206.§ (1) bekezdésében foglalt mérlegelési szabályt nem sértette meg. A bíróság ítéletében logikai ellentmondástól, így jogszerűtlenségtől mentesen számot adott arról, hogy mely bizonyítékot mi okból vett figyelembe, és mely bizonyítékot miért mellőzött.

A Legfelsőbb Bíróság ezért azt állapította meg, hogy a jogerős ítélet az adott tényállásból kifolyólag nem sértette a Ptk. 200.§-át és 210.§-át valamint 205.§-át, ezért azt a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Az eredménytelen felülvizsgálat következtében az alperes köteles a felperes perköltségének megfizetésére. [Pp. 270.§ (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdés]

Budapest, 2010. november 18.

Dr. Bősinger Zsuzsanna a tanács elnöke s.k., Csánitzné Dr. Csiky Ilona előadó bíró s.k., Dr. Kiss Mária bíró s.k.

Sipos

a kiadmány hitelélül:

bírósági ügyintéző