

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága mint felülvizsgálati bíróság a dr. Singer Péter ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt felperesnek (felperes címe) a ... Ügyvédi Iroda - ügyintéző: dr. Czakó Károly ügyvéd - (ügyvédi iroda címe) által képviselt alperesnek (alperes címe) ellen bérleti szerződés módosítása iránt a Miskolci Városi Bíróságon 18.P.22.693/2007. számon megindított, és a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 2.Gf.40.295/2009/3. számú jogerős ítéletével befejezett perében a felperes 36. sorszámu felülvizsgálati kérelme folytán 2010. november 4. napján tartott nyilvános felülvizsgálati tárgyaláson meghozta és kihirdette a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 40.000 (Negyvenezer) forint - az ÁFA-t is magában foglaló - felülvizsgálati perköltséget.

A felperes a saját felülvizsgálati perköltségét maga, míg a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

I n d o k o l á s :

A peres felek a jogelődjeik által kötött bérleti szerződésüket 2003. január 1-ei hatállyal akként módosították, hogy a **cím** alatti 387 m² alapterületű ingatlan bérleti díja 196 m² után 12.267 forint/m²/év + 25% ÁFA, míg 191 m² után fizetendő bérleti díj 3.401 forint/m²/év + 25% ÁFA. Ennek alapján az alperes 254.494 forint + 25% ÁFA, összesen 318.118 forint havi bérleti díjat tartozott fizetni a **T.** használata ellenében. A bérleti szerződés módosítása a felperes 211 m² alapterületű **S.** fantázianevű helyiségére is kiterjedt, aminek 116 m² után az alperes által fizetendő bérleti díja 12.412 forint/m²/év + 25% ÁFA, 95 m² után fizetendő bérleti díja 3.224 forint/m²/év + 25% ÁFA, amely alapján a helyiség bérleti díja 145.506 forint + 25% ÁFA, azaz összesen 181.883 forint. 2005. április 29-én a felperes a bérleti jogviszonyt 2006. április 30. napjára felmondta. A felmondás közlésének időpontjában a **S.** 145.506 forint/hó, a **T.**ra pedig 254.494 forint/hó bérleti díj volt érvényben.

A felperes a keresetében annak megállapítását kérte, hogy felmondása jogszerű volt. Kérte továbbá a bérleti szerződés 2006. június 1-től kezdődő módosítását akként, hogy a **S** után 156.925 forint, míg a **T.** után 274.465 forint legyen a havonta fizetendő bérleti díj.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a **T.** fantázianevű üzlethelyiség tekintetében fennálló bérleti szerződést akként módosította, hogy az alperes által fizetendő bérleti díj mértékét 2006. szeptember 1. napjától kezdődően 327.500 forint/hó összegre felemelte. A **S** helység tekintetében fennálló bérleti szerződést akként módosította, hogy az alperes által fizetendő bérleti díj mértékét 2006. szeptember 1. napjától kezdődően 191.100 forint/hó összegre emelte fel.

Megállapította, hogy az alperesnek 2006. szeptember 1. napja és 2009. április 30. napja közötti időszakban 5.510.900 forint bérleti díjhátraléka keletkezett. A bíróság kötelezte az alperest ezen összeg, valamint annak 2008. január 31. napjától számított kamata 15 napon belüli megfizetésére. Kötelezte továbbá az alperest perköltség viselésére is. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Tekintettel arra, hogy a felperes 2005. április 29-i keltezésű felmondását az alperes 2005. május 3-án vette kézhez, az Ltv. 43.§ (1) bekezdése szerinti egyéves felmondási idő hiányzott, így a felmondás „érvénytelen”. A bíróság a szakértői véleményt aggálytalannak minősítve, ítélezése alapjául elfogadta, és a szakértői vélemény alapján határozta meg az alperest terhelő díjat és a 2006. szeptember 1. és 2009. április 30. között fennálló bérleti díjhátralék összegét is.

Az alperes fellebbezése alapján eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét fellebbezett részében részben megváltoztatta. Az alperest terhelő marasztalás összegét 2009. január 1. napjától 2009. október 15. napjáig terjedő időszakra 4.750.000 forintra, és ezen összeg után 2009. május 24. napjától a kifizetés napjáig járó időre az elsőfokú ítélet szerinti mértékű késedelmi kamatára leszállította. A szerződés módosítására irányuló keresetet elutasította. Mellőzte az alperest a felperes javára elsőfokú perköltség megfizetésére vonatkozó rendelkezést és kötelezte a felperest perköltség, valamint az alperest eljárási illeték megfizetésére.

Megállapította, hogy a legutolsó szerződésmódosítás szerint a jelenleg hatályos rendelkezések értelmében az alperes a két üzlet után (bruttó) 500.000 forintot teljesít havonta. A felperes ezen összeg helyett havonta összesen bruttó 518.600 forintra kérte a díj mértékének felemelését. A szerződés szerint fizetendő és az első fokú ítélet szerinti, a felperes által nem is fellebbezett mértékű díj különbözete olyan minimális, amely nem alapoz meg lényeges, jogos felperesi bérbeadói érdeksérelmet, ezért a szerződés módosítása iránt a Ptk. 241.§-ára alapított kereset nem volt

alapos. A fennálló bérleti szerződés alapján a felek közötti legutóbbi szerződésmódosításnak megfelelő mértékű, havonta, a két üzlet után összesen 500.000 forint összegben az alperes köteles bérleti díjat fizetni a felperesnek. Nem volt vitás a felek között, hogy e kötelezettséget az alperes nem teljesítette. A 2009. január 1. napjától 2009. október 15. napjáig terjedő elszámolási időszakra 500.000 forint/hó bérleti díjjal számolva 4.750.000 forint az a hátralék, amely megfizetésére az alperes köteles.

A jogerős ítélet ellen a felperes élt felülvizsgálati kérelemmel. Az ítéletek megváltoztatását, ennek keretében a Miskolci Városi Bíróság első fokú ítélete rendelkező része első és második bekezdésének megfelelő felülvizsgálati ítélet hozatalát, és azt kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest az elsőfokú bíróság ítélete rendelkező része harmadik bekezdésének megfelelően 5.510.900 forint összegű bérleti díj hátralék és ezen összegnek 2008. január 31. napjától a Ptk. 301.§-a szerint számított késedelmi kamata megfizetésére, továbbá a 2009. május 1. és október 15. között keletkezett - a másodfokú eljárásban eszközölt keresetkiegészítésnek megfelelően - 2.852.300 forint összegű bérleti díj hátralék és ezen összeg 2009. július 31-től a kifizetésig a Ptk. 301.§-a szerint számított mértékű késedelmi kamata megfizetését. Arra hivatkozott, hogy a keresetében összesen 400.000 forint/hó bérleti díj felemelését kérte. A felek a bérleti díj ÁFA része tekintetében 2004-ben a szerződést úgy módosították, hogy a bérleti díjat ÁFA-mentessé tették, így a két helyiség díja összesen 400.000 forint volt, az 500.000 forint összegű bérleti díjat a másodfokú bíróság bizonyítás nélkül fogadta el ítélezése alapjául. 2008-ig az alperes csak nettó bérleti összegeket teljesített, 2009-ben pedig egyáltalán nem fizetett bérleti díjat. A szakvéleményben véleményezett bérleti díj összegekből a nettó összegek alapján pontosították a kereseti kérelmüket, mely az alperes és a bíróság számára is érthető és világos volt, az elsőfokú bíróság ezért módosította a szerződéseket. A másodfokon eljáró bíróság a bérleti díjat összeadta, és megnövelte az ítélet meghozatalakor hatályban lévő 25 %-os ÁFA-mértékével. Ezen összegek alapján számította ki 2009. január 1. és október 15. között a 4.750.000 forint marasztalási összeget. A jogerős ítélet nem ad magyarázatot arra, hogy az 500.000 forint 400.000 forint + ÁFA lenne, erre csak következtetni lehet. A számítás mindenképpen jogszabálysértő, mert az általános forgalmi adó mértéke 2009. július 1. napjától emelkedett 20%-ról 25-re. Figyelemmel a fentebb hivatkozott késedelmi időszakra, abból csupán 3,5 hónap számítható 25%-os adómértékkel, 6 hónapra 20%-os mértékkel kellene számolni.

Az alperes jogi képviselője szóbeli ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte és előadta, hogy a felperes nem tett eleget megfelelően a felülvizsgálati kérelem indokolási kötelezettségének, továbbá az ÁFA mértékének nem

megfelelő alkalmazásával kapcsolatban felülvizsgálat helyett kijavításnak vagy kiegészítésnek lett volna helye.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelmet a felülvizsgálat Pp. 275.§ (2) bekezdésében meghatározott korlátai között vizsgálva megállapította, hogy a felperes rendkívüli perorvoslati kérelme nem megalapozott.

Az általános forgalmi adóról szóló 1992. évi LXXIV. törvény 3.§-a és ezt követő szakaszai értelmében általános forgalmi adót kell fizetni az adóalany által belföldön teljesített termékértékesítés és szolgáltatásnyújtás után. Mivel az alapeljárásban egyik fél sem közölte a bírósággal, hogy időközben módosították a szerződést és ennek megfelelően 2004-től 2008-ig az alperes csak nettó bérleti díj összegeket teljesített, 2009-ben pedig egyáltalán nem fizetett bérleti díjat, a jogerős ítélet ennek megfelelően helytállóan és tévedés nélkül vette alapul - mivel a szolgáltatásnyújtás adóköteles - azt, hogy az 500.000 forint az az általános forgalmi adót is magában foglalta, ehhez képest pedig az adóval együtt fizetendő 518.600 forint nem eredményez az alperesnél olyan jogsérelmet, amely a szerződés módosítását a körülmények változása folytán indokolná. A felperes felülvizsgálati kérelmében fejti ki részletesen, hogy 2004-ben akként módosították a szerződést, hogy a bérleti díjat ÁFA-mentessé tették.

A másodfokú bíróság így okszerűen következtetett arra, hogy az 500.000 forint a két helyiségért fizetendő bérleti díj 400.000 forint + ÁFA összege. Az, hogy az általános forgalmi adó mértéke mikor változott és milyen százalékos mértékben a jogerős ítélet kijavításának vagy kiegészítésének lehet tárgya, de semmiképp sem képezi annak felülvizsgálható jogszabálysértését.

A fenti indokoknak megfelelően a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta, és felperest kötelezte, hogy fizessen meg az alperesnek felülvizsgálati eljárási költséget, míg a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a felperes személyes költségmentessége folytán a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. és 14.§-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2010. november 4.

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

