

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Papp Róbert ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt felperesnek (felperes címe) a dr. Szilvássy László ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt alperes (alperes címe) ellen felmondás érvényességének megállapítása és egyéb iránt a Csongrád Megyei Bíróságon 2.P.20.714/2009. szám alatt megindított, és a Szegedi Ítéltábla Pf.II.20.689/2009/5. szám alatt meghozott és 7. sorszám alatt kijavított ítélete ellen a felperes 18. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelme folytán tárgyaláson kívül meghozta az alábbi

i t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 100.000 (Egyszázezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

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

I n d o k o l á s :

A felperes a tulajdonát képező **címl** ... hrsz-ú vendéglő megjelöléssel nyilvántartott a **XY** elnevezésű ingatlant a 2002. szeptember 3-án létrejött szerződéssel bérbe adta az alperesi jogelőd, a **Kft.** részére 20 év időtartamra. A szerződő felek a bérleti díjat 2003-tól 5.000.000 forint + ÁFA összegben határozták meg és megállapodtak abban, hogy azt 2004. évtől a KSH által közölt inflációs rátával emelik. Az éves bérleti díjat a bérlő az adott év január 31. napjáig volt köteles átutalással teljesíteni, a bérbeadó által kiállított számla alapján. A szerződés 10. pontjában az azonnali hatályú felmondás jogát kötötték ki, többek között a bérlő szerződésszegése miatt. A felmondásra írásbeli alakot írtak elő azzal, hogy azt meg kell előznie a felmondásra jogosult részéről egy megfelelő határidőt tartalmazó, a szerződésszegő magatartás és az eredeti állapot helyreállítására vonatkozó, a jogkövetkezményeket megjelölő felszólításnak. A 11. pontban rögzítették, hogy a szerződés rendkívüli felmondással történő

megszűnése esetén a felmondással élő fél jogosult kárának és elmaradt hasznának megtérítését követelni a másik féltől.

A felperes 2007. január 4. napján 2007. január 12-i teljesítési határidővel 6.157.000 forint összegű számlát állított ki a 2007. évi bérleti díjra vonatkozóan. Az alperes a 2007. január 17-én kelt levelében a számlát visszaküldte vitatva a bérleti díj összegét azzal, hogy a felperes a díjat 6,4 %-kal emelte meg, míg az infláció mértéke a 2006. évi adatok alapján 3,9% volt. A felperes ezt követően újabb számlát nem állított ki, majd a 2007. július 17. napján kelt levelében felszólította az alperest a 2007. évre járó fentiek szerinti bérleti díj, valamint annak késedelmi kamata 5 napon belül történő megfizetésére. Ennek elmulasztása esetére kilátásba helyezte a szerződés azonnali hatályú felmondását. Az alperes a 2007. július 18. napján kelt válaszlevelében megismételte a 2007. január 17.-i küldeményében írtakat és utalt arra, hogy a felperes számlája alapján azt nem áll módjában teljesíteni, mert az ellene folyó végrehajtási eljárások során a bérleti díjkövetelés lefoglalásra került.

A felperes a 2007. július 23. napján kelt levelében a szerződést a bérleti díj fizetésének elmulasztására hivatkozással azonnali hatállyal felmondta. A felmondást az alperes részére július 26. előtt kézbesítették.

A felperessel szemben több végrehajtási eljárás indult, így a 46.AV.27/2007. számú végrehajtási eljárásban a **Bt.** 2003. és 2004. évi adótartozásai miatt a felperes mögöttes felelőssége alapján 11.037.761 forint tőke és járulékai, ugyanezen az ügyszámon a felperes mint magánszemély ellen 2003. és 2004. és 2005. évi adótartozás miatt 2.049.204 forint tőke és járulékai, **Követeléskezelő** végrehajtást kérő kérelmére 177.V.212/2006. szám alatt 6.661.187 forint és járulékai, **F.Sz.Zs.** végrehajtást kérő kérelmére a 46.V.430/2006. számon 500.000 forint és járulékai, **B.Cs.** végrehajtást kérő kérelmére 46.V.508/2006. számon 3.000.000 forint és járulékai megfizetése iránt. A 46.V.230/2006. szám alatt indult végrehajtási eljárásban 2007. július 26. napján a perbeli ingatlan árverés útján értékesítésre került, melynek eredményeként annak tulajdonjogát az alperes szerezte meg.

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy a felek között a bérleti szerződés 2007. július 25. napján rendkívüli felmondással megszűnt. Kérte továbbá, hogy kötelezze a bíróság az alperest 2007. július 25. napjától a szerződés lejártáig számított és a felmondás folytán esedékessé vált 77.186.157 forint + ÁFA bérleti díj és ezen összeg 2007. július 25. napjától járó törvényes mértékű késedelmi kamata megfizetésére kártérítés címén. Keresete indokolásaként előadta, hogy az alperes a 2007.

évre vonatkozó bérleti díjakat - a kiállított számla ellenére - nem fizette meg, és ez a mulasztása valamint egyéb - a keresetlevélben részletezett szerződésszegő magatartása - megalapozta az azonnali hatályú felmondást. Előadta, hogy az alperes fizetési késedelmei miatt nem tudta rendezni az ellene indult végrehajtási eljárások alapjául szolgáló tartozásait, így az alperes szerződésszegésére vezethető vissza, hogy sor került a bérlet tárgyát képező ingatlan árverésére, ahol annak értékesítésére a valós érték töredékéért került sor. Kártérítési igénye további jogalapjaként a Ptk. 312.§ (2) bekezdését, 313.§-át jelölte meg.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Védekezése szerint a felmondás jogszerűtlen, a felperes ugyanis a szerződés szerinti bérleti díjnak megfelelő összegre vonatkozó számlát nem állított ki. Hangsúlyozta, hogy a felperes a felmondást csak a 2007. évi bérleti díj meg nem fizetésére alapította, így a perben további szerződésszegésre nem hivatkozhat. Vitatta továbbá a keresetlevélben feltüntetett szerződésszegések tényét. A kárigényt illetően előadta, hogy a felperes tulajdonjoga az ingatlanon az árverési értékesítés következtében megszűnt, ezen időponttól kezdődően a bérlet tárgyán a felperesnek nem volt rendelkezési joga. Ezért elmaradt bérleti díj címén az ezt követő időre kárigényt nem érvényesíthet. Hangsúlyozta továbbá, hogy ha a szerződés felmondással szűnt volna meg, a felperesnek kárenyhítési kötelezettsége körében - kötelessége is lett volna - az ingatlan további hasznosítása.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította és kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 650.000 forint perköltséget.

Megállapította, hogy a felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt eljárási illetéket az állam viseli.

Határozata indokolása szerint a 2000. július 23. napján kelt felmondást a felperes arra alapította, hogy az alperes bérleti díjfizetési kötelezettségének nem tett eleget, a felmondást megelőző írásbeli felszólítás is csak e szerződésszegő magatartásra vonatkozott, így a bíróság a perben csupán a díjfizetési késedelem megvalósulását vizsgálhatta, azt azonban nem találta megállapíthatónak. Rámutatott arra, hogy a bérleti díj teljesítésének feltétele az erre vonatkozó számla kiállítása volt, a felperes azonban e kötelezettségét elmulasztotta, az alperes a számláit visszaküldte, a felperes pedig a későbbiekben új számlát nem állított ki. Utalt arra, hogy a felperes elleni végrehajtási eljárásokban a bérleti díjkövetelés lefoglalásra került, így az alperes a 2007-es évre esedékes bérleti díjat a felperes részére semmiképpen sem teljesítette volna.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyó döntésében utalt arra, hogy a felmondás érvényessége megállapítása

íránti keresetnek nem volt helye, mert hiányoztak a megállapítási perindítás feltételei. A bérbeadó a felmondás érvényessége iránt nem indíthat pert, mert a jogszerű felmondás önmagában megszünteti a bérleti jogviszonyt. Tény, hogy a szerződés a bérlemény bérbeadása következtében a Ptk. 322.§-a alapján 2007. július 26. napján megszűnt, így a felperes kiürítést nem követelhet. Nincs viszont olyan jogvédett érdeke, amely a felmondás jogszerűségének a megállapítását indokolná. Emellett a felperes a szerződés jogszerű felmondására alapított kártérítési igénnyel élt, amely marasztalási kereset. Ennek megfelelően a megállapításra irányuló kereseti kérelem a jogszabályban írt eljárásjogi feltételek hiányában alaptalan.

Mindezekre tekintettel az ítéletábra csupán megjegyezte, hogy a felperes egyébként jogszerűen mondta fel a szerződést. Az alperes fizetési késedelmét a számla megfelelő kiállításának hiánya nem befolyásolja. Nem zárja ki ugyanis a jogosult késedelmét, ha a kiállított számla összege téves, de a kötelezett a tartozását pontosan megállapíthatja. [BH 1986. 68.]. Az alperes fizetési kötelezettsége a bérleti díjkövetelés időpontjáig a felperes felé fennáll. Vitathatatlan, hogy a 2007. évre kiállított felperesi számla nem felel meg a szerződésben foglaltaknak, a bérleti díj összegét illetően azonban ettől függetlenül fennáll az alperes fizetési késedelve. Nem állapítható meg ugyanis a jogosulti késedelem, ha a kiállított számla összege téves, de a kötelezett tartozása pontos összegét ismeri, vagy azt meg tudja állapítani. Az alperes bérleti díjfizetési kötelezettségét a bérleti díjkövetelés végrehajtó általi lefoglalása csak annyiban érintette, hogy a követelés összegét a végrehajtói letéti számlára kellett volna teljesíteni.

A másodfokú bíróság osztotta az elsőfokú bíróság állásfoglalását a felperes kártérítési igénye megalapozatlanságát illetően is. A Ptk. 318.§-a alapján alkalmazandó 339.§ (1) bekezdése szerint a károsultnak kell bizonyítani, hogy kára következett be és azt a károkozó magatartása okozta. A feltételek bármelyikének hiánya kizárja a kártérítési felelősség megállapíthatóságát. Jelen ügyben hiányzik az okozati összefüggés mint a kártérítési felelősség szükségképpen eleme. A felperes kárigényét arra alapítja, hogy a bérleti jogviszony a szerződésben meghatározott határidő elteltét megelőzően szűnt meg, ami kétségtelen. Lehetséges az is, hogy a felperest ebből eredően kár érte, hiszen a szerződés megszűnése miatt nem jut hozzá az őt megillető bérleti díjhoz. Ez a kár azonban nem függ össze a bérleti szerződés alperes szerződésszegő magatartása miatti felmondásával, hiszen a szerződés ettől függetlenül a felmondás hatályosulását követő napon confusio révén megszűnt. Ennek folytán 2007. július 26. napján megszűnt a felperesnek a bérleti jogviszonyból fakadó valamennyi, így a bérleti díjra való jogosultsága is.

A felperes a jogerős ítélet ellen annak hatályon kívül helyezésére irányuló felülvizsgálati kérelmet terjesztett elő.

Kérte, hogy a Legfelsőbb Bíróság hozzon hivatkozott korábbi elvi eseti döntéseivel összhangban álló új határozatot.

Álláspontja értelmében a kártérítési felelősség elemei fennállnak. Vagyoniában csökkenés állott be, ami nem azonos a szerződésben írt 20 évi bérleti díjjal, de irányadó a hosszútávú jogviszony megállapítása. Az okozati összefüggést érintően előadta, hogy az alperes a tulajdoni lap tanúsága szerint csak 2007. november 16. napján szerezte meg az ingatlant. Az ingatlan a felmondástól számítva még négy hónapig az alperes tulajdonában volt. Az alperes tisztában volt azzal, hogy az ingatlan hitel fedezete, hiszen a bérleti szerződés erre külön kitért. Az ingatlan értéke - szerződésszerű bérlői magatartás esetén - többszöröse lehetett volna az árverési vételárnak. Károsodását eredményezte az is, hogy az ingatlan bérbeadásánál arra számított, hogy 20 évig évi 5 millió forint körüli összeget kaphat. A 20 éves határozott idejű szerződéssel ő csak mint bérbeadó vállalt kockázatot. A felülvizsgálati kérelmét kiegészítve a felperes vitatta a bérleti szerződés megszűnésének módját és időpontját.

Az alperes ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában fenntartására és a felperes felülvizsgálati eljárási perköltségében marasztalására irányult.

A felperes felülvizsgálati kérelme újabb kiegészítésében vitatva a confusio 2007. július 27-i szerződés megszüntető voltát előadta, hogy a rendkívüli és azonnali hatályú felmondás az árverés napja előtt a bérleti szerződést megszüntette, tehát 2007. július 27. napja előtt a szerződés már megszűntnek minősül.

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

Rámutat arra, hogy felülvizsgálat tárgyát csak a perben elbírált tény-, és jogkérdések képezhetik (alperes tulajdonszerzésének időpontja), továbbá a Pp. 273.§ (5) bekezdése értelmében a felülvizsgálati kérelmet megváltoztatni nem lehet. A felperes felülvizsgálati kérelem kiegészítése és módosítása elnevezést viselő beadványai a felülvizsgálati határidő eltelte után készültek, tehát azok tartalmát nem lehetett figyelembe venni. Ezért a Legfelsőbb Bíróság azt vizsgálta, hogy a jogerős ítélet tartalmazza-e a felperes által a Ptk. 339.§, 355.§ (4) bekezdésében, Pp. 206.§ (1) bekezdésében, továbbá a Ptk. 4.§-ában és 354.§-ában írtak megsértését.

A felperes a kárigényét arra alapozta, hogy a bérleti jogviszony a szerződés szerint meghatározott határidő elteltét megelőzően szűnt meg. Az nem kizárt, hogy a felperest az előzőekből eredően kár érte, mivel nem jutott hozzá a szerződés megszűnésének hiányában őt megillető bérleti díjhoz. Ez a kár azonban nem függ össze a bérleti szerződés alperes szerződésszegése miatti megszűnésével. Az nem volt vitás, hogy a bérleti szerződés azonnali hatállyal történő felmondása megelőzte a confusiot. A másodfokú bíróság azt is vizsgálta, hogy van-e okozati összefüggés az alperes késedelme, illetve a felperes ingatlanának végrehajtási értékesítése között. A Legfelsőbb Bíróság egyetért a jogerős ítélet álláspontjával, amely szerint ez az adott ügyben nem volt megállapítható. Nem vitás előadások szerint az alperes 2005. márciusában több mint 10 millió forintot, míg 2006. februárjában 4.150.000 forintot fizetett a felperesnek, mely összegeket a felperes fennálló tartozásai rendezésére fordíthatta volna még végrehajtási eljárások megindítását megelőzően.

A peradatokkal ellentétesen hivatkozott továbbá a felperes az okozati összefüggés körében arra, hogy szerződésszerű alperesi bérfizetés esetén az ingatlan árverése elkerülhető lett volna. Ennek az állításnak ellentmond a 46.V.230/2006. végrehajtási eljárás eredménye, amely szerint a 17,4 millió forint feletti árverési vételár mellett is csak részben került a végrehajtást kérők követelése kielégítésre.

A Legfelsőbb Bíróság a fenti indokokkal a jogerős ítéletet a Pp. 275.§-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta. A felülvizsgáló felperest kötelezte az alperes részére 100.000 forint ÁFA-mentes felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére és saját perköltsége viselésére. A felperes személyes költségmentesség folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 14.§-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2011. január 13.

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

Szné

A kiadmány hitelével:
tisztviselő