

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a ... Ügyvédi Iroda (ügyvédi iroda címe; ügyintéző: dr. Császár Mátyás ügyvéd) által képviselt felperesnek (felperes címe) dr. Rakonczainé dr. Mészáros Gabriella ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt alperes (alperes címe) ellen bérleti díj és egyéb megfizetése iránt a Budapesti II. és III. Kerületi Bíróságon 9.P.23.905/2007. szám alatt indult, és másodfokon a Fővárosi Bíróság 42.Pf.638.841/2009/4. számú ítéletével befejezett perében a másodfokú határozat ellen a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

r é s z í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Fővárosi Bíróság 42.Pf.638.841/2009/4. számú ítéletét hatályon kívül helyezi, a Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság 9.P.23.905/2007/17. számú ítéletét, az alperest 291.600 (Kettőszázkilencvenegyezer-hatszáz) forintban és annak az ítéletben írt kamataiban valamint 35.000 (Harmincötezer) forint perköltségben marasztaló részében helybenhagyja.

Ezt meghaladóan az első fokú ítéletet hatályon kívül helyezi, és ebben a keretben az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasítja. A hatályon kívül helyezett rész tekintetében a felperes elsőfokú perköltségét 105.000 (Egyszázötezer) forintban, az alperesét 52.500 (Ötvenkettőezer-ötszáz) forintban állapítja meg.

Kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 35.000 (Harmincötezer) forint másodfokú és felülvizsgálati perköltséget.

A hatályon kívül helyezett rész tekintetében a felperes másodfokú és felülvizsgálati perköltségét 105.000 (Egyszázötezer) forintban, az alperes másodfokú perköltségét 78.750 (Hetvennyolcezer-hétszázötven) forintban állapítja meg.

A részítélet ellen további jogorvoslatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az elsőfokú bíróság 17. sorszámú ítéletében 1.166.640 forint és késedelmi kamatai megfizetésére kötelezte az alperest, ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Az ítélet tényállása szerint a felperes 2005. szeptember 1. napjától az általa bérelt üzlethelyiséget határozatlan időre bérbe adta az alperesnek havi 72.920 forint bérleti díj ellenében. A felek közös vállalkozási tevékenységet kívántak a bérleményben folytatni és megállapodtak abban, hogy e célból az üzlethelyiséget közösen átalakítják.

Az átalakítási munkálatokat az alperes szervezte meg és a kivitelezés költségeire a felperes 3.084.543 forintot fizetett ki. Az alperes a felperes által 291.600 forint összegben leszámlázott beruházási költséget és 12 havi, összesen 875.040 forint bérleti díjat nem fizette meg.

Az elsőfokú bíróság a felperes követelését a Ptk. 198.§-a és 423.§-a alapján alaposnak találta. Nem fogadta el az alperes védekezését, miszerint a felperes a szerződést megszegte, mert szeptember 1-én nem adta a helyiséget az alperes birtokába; hogy a felperes által kötött bérleti szerződés kizárta ugyanarra a helyiségre újabb bérleti szerződés kötését; és hogy a bérlemény nem volt alkalmas az alperesi tevékenység céljára. A bizonyítási eljárás lefolytatása alapján arra a ténybeli következtetésre jutott, hogy a felek módosították a birtokbaadás időpontját az átalakítási munkák miatt. A bérbeadó hozzájárult ahhoz, hogy a felperes a helyiséget albérletbe adja és az alperes az üzlethelyiség adottságai és a felperes tevékenységének ismeretében szerződött, ezért a Ptk. 4.§-ának (4) bekezdésére tekintettel nem hivatkozhat arra, hogy a perbeli üzlethelyiség nem alkalmas az alperes tevékenységének folytatására.

A másodfokú bíróság az alperes fellebbezése folytán meghozott ítéletében az első fokú ítélet fellebbezett részét megváltoztatta, és a keresetet elutasította.

A másodfokú bíróság jogi álláspontja szerint az 1993. LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 33.§-a szerint albérletbe csak a lakás egy része adható. A teljes üzlethelyiségre albérleti szerződés érvényesen nem jöhetett létre, és a bérbeadó sem járult hozzá az albérletbe adáshoz. Az érvénytelen szerződésre a felperes jogot nem alapíthat és az alperes érdekében kialakított próbafülke nem alkalmas az alperes tevékenységének folytatására. Abból a tényből, hogy a felperes a bérleti díj iránti igényét késedelmesen érvényesítette arra kell következtetni, hogy a felperes maga is „bizonytalan volt”. Az alperes elzárkózására tekintettel a bérleti díj nem fizetése miatt a szerződést felmondhatta volna. Az

érvénytelen szerződésre tekintettel az eredeti állapot helyreállítása körében intézkedni nem kellett, mert az alperes nem került birtokba.

A jogerős ítélet ellen a felperes élt felülvizsgálati kérelemmel, melynek tartalma szerint a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az első fokú ítélet helybenhagyását kérte. Kérelmét azzal indokolta, hogy a másodfokú bíróság jogszabálysértően alkalmazta az Ltv. 33.§-át, a Ptk. 215.§-ának (1) bekezdését és 237.§-ának (1) és (2) bekezdését. Megsértette a másodfokú bíróság a Pp. 3.§-ának (6) bekezdését is, mert az alperesnek a fellebbezési tárgyaláson csatolt beadványát nem kézbesítette a felperes jogi képviselőjének, így az a beadványra nem nyilatkozhatott. A másodfokú bíróság a Pp. 221.§-ának (1) bekezdését megsértve ítéletét nem indokolta megfelelően és az általa megállapított tényállásból „okszerűtlenül következtetett az ítélet rendelkezéseire” a Pp. 206.§ (1) bekezdésének megsértésével. A tényállás iratellenes, mert a tanúvallomásokból – amelyek mellőzését a bíróság ítéletének indokolása nem tartalmazza – az állapítható meg, hogy a tulajdonos ismerte a peres felek közötti megállapodást, ahhoz és az üzlethelyiség átalakításához is hozzájárult. Iratellenes, hogy a próbafülke nem alkalmas az alperes tevékenységének folytatására. A tanúvallomásokból megállapítható, hogy a próbafülke közösen elfogadott és a tulajdonos által jóváhagyott tervek alapján készült el és egyben az alperes tevékenységéhez kötődött. Az Ltv. 33.§-a nem alkalmazható, mert a szerződés nem lakásra, hanem üzlethelyiségre vonatkozott, amely a törvény 42.§ (1) bekezdése szerint akár részben, akár egészben albérletbe adható. A peres felek akarata arra irányult, hogy az üzlethelyiséget közösen használják, tehát az alperes csak egy részét használja, ezt az Ltv. 4.§-a megengedi és ehhez a tulajdonos kifejezetten hozzájárult. Az Ltv. 33.§-a diszpozitív rendelkezés, amelytől a felek az 1.§ (3) bekezdés alapján alkalmazandó Ptk. 200.§ (1) bekezdése értelmében eltérhettek. A másodfokú bíróság nem alkalmazta a Ptk. 237.§ (2) bekezdésének megfelelően az érvénytelenség jogkövetkezményeit, holott a díjakat a felperes a tulajdonosnak megfizette.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A felülvizsgálati kérelem a következők szerint alapos. Ezt meghaladóan sérelmezett eljárási szabálysértésekkel a Legfelsőbb Bíróság nem foglalkozott, mert azok a jogerős döntésre kihatással nem voltak.

Az Ltv. 33.§-ából nem következik, hogy a perbeli albérleti szerződés semmis, és helytelen az a ténybeli következtetés is, hogy a bérbeadó nem járult hozzá az albérleti szerződés megkötéséhez.

Az albérleti szerződés megkötésének időpontjában az Ltv. 42.§-a még nem tartalmazta azt a rendelkezést, hogy a helyiséget a bérlő albérletbe adhatja. Ezt a szabályt csak a 2006. március 31-én hatályba lépett 2005. CXXXII. törvény 19.§-ának (1) bekezdése iktatta a törvénybe. A peres felek között a szerződés határozatlan időre szólt, a felek jogviszonya a törvény módosításakor is fennállt. A módosított rendelkezés a helyiség bérletek esetében az Ltv. 33.§-ától eltérően a teljes helyiség albérletbe adására is lehetőséget adott, ezért a felek közötti tartós jogviszony már nem ütközött jogszabályba. Az érvénytelenséget az új jogszabály maga orvosolta. Egyébként a bizonyítás anyagából megállapíthatóan az írásbeli szerződéssel szemben a felek szóban úgy állapodtak meg, hogy a felperes maga is használja a helyiséget. Az írásbeli alakot a hivatkozott törvény 19.§-a iktatta be az Ltv. 42.§-ába, de a 39.§ értelmében a 2006. március 1-ét megelőzően létrejött albérleti szerződések érvényességéhez nem volt szükség a szerződés írásba foglalására. Az alperes a fellebbezésében nem tette vitássá azt, hogy a felperes is használhatja a perbeli helyiséget, csak arra hivatkozott, hogy a használat nem egyidőben, hanem időbeli megosztásban történhetett. Erre tekintettel tehát az állapítható meg, hogy nem a teljes helyiséget adta a felperes bérbe, a használatot valamilyen formában a felek megosztották.

Az albérletbe adáshoz a bizonyítás anyaga alapján a tulajdonos hozzájárulása megállapítható. Az alperes jogi képviselője által szerkesztett ezzel ellenkező tartalmú okirattal szemben a tulajdonos tanúkénti meghallgatásakor úgy nyilatkozott (14. sorszámú jegyzőkönyv 3. oldal), hogy „ismételt bírói kérdésre előadom; biztos vagyok abban, hogy hozzájárulásomat adtam az átalakításhoz és a ... Kft. ottani tevékenységéhez”. Ez a vallomás összeesengett az írásbeli szerződés 7. pontjának azzal a kikötésével, hogy az albérletbe adási tilalom alól kivételt képezett az ... illesztés, amely mint az ... segédeszközök méretezése, az alperes tevékenységét jelentette.

Az érvényes bérleti szerződés alapján a felperes kötelezettsége volt az Ltv. 7.§-ának (1) bekezdése értelmében, hogy a helyiséget a bérlő használatába adja.

A bérleti díj a használatért jár. A Ptk. 428.§-a értelmében arra az időre, amely alatt a dolgot a bérlő rajta kívül álló okból nem használhatja bér nem jár. Nem vitás, hogy a felújítás ideje alatt az alperes nem került birtokba, a helyiséget nem használhatta. Az alperes a tulajdonossal úgy állapodott meg, hogy az üzlethelyiséget az üzleti tevékenység számára alkalmassá teszi bizonyos átalakítási munkálatokkal. A bizonyítás anyagából azonban az is megállapítható volt, hogy az alperes számára sem volt teljesen alkalmas az üzlethelyiség a rendeltetésszerű használatra, mert a bérleményben nem volt elkülönített próbafülke, amely a 7/2004. (XI.23.) EüM rendelet 2. számú melléklete szerint a ... segédeszközöket

forgalmazó szaküzlet tárgyi feltételei közé tartozott. Az alperes részéről a szerződés lebonyolításával megbízott **Ö.Zs.** tanúként vallotta, hogy a próbafülke vonatkozásában az átalakítási terveket elfogadták. Azt azonban a felperes nem bizonyította, hogy a több hónapig tartó mintegy 3 millió forint értékű beruházás tekintetében megállapodtak volna a költségviselés arányában, vagy annak ellenére kötelezettséget vállalt az alperes a bérleti díjak 2005. szeptember 1-től kezdődő fizetésére, hogy a használatbavétel lehetősége illetve annak időpontja bizonytalan volt. Túlnyomó részben az átalakítás a felperes érdekében zajlott, így az alperesen kívül álló oknak minősült a birtokbavétel illetve a használat elmaradása. A felperes magatartása is azt erősítette meg, hogy az átalakítás befejezéséig nem kívánt az alperessel szemben bérleti díjat érvényesíteni. A felperes a szerződésben írtakkal ellentétben 2005. szeptemberétől decemberig nem számlázott díjat az alperesnek és 2006. januárjában csupán a január hónapra járó bérleti díjat kérte. Az elsőfokú bíróság az ítéletében azt állapította meg, hogy 2005. októberétől 2006. augusztusáig állított ki a felperes 2007. január 11-én újabb számlát, ezt azonban az alperes az ítélet elleni fellebbezésének a kiegészítésében vitatta.

Az iratok között a bérleti díjról kiállított számlák nem találhatók, ezért érdemben a tényállásnak ez a része nem volt felülbírálható. A felperes a bérleti díjra azt követően tarthat tehát igényt, hogy az üzlethelyiség használatát az alperes számára lehetővé tette és addig az ideig amíg a felek szerződése meg nem szűnt. A felperes a

4. sorszámú beadványában maga is úgy tekintette az alperesnek a számlákra tett írásbeli kifogását, hogy az alperes a szerződést felmondta. Ez a levél azonban nincs az iratok között és a tanúvallomásokból sem állapítható meg, hogy a felmondás mikor történt. Ennek azért is jelentősége van, mert a felek szerződése szerint a felmondás 3 hónapos felmondási idővel történhetett. A felek szerződése érvényes, az alperest attól az időponttól, amikor a felperes használatba adási szándékát kinyilvánította, addig az időpontig, amíg a szerződés a felmondási idő leteltével meg nem szűnt, bérleti díjfizetési kötelezettség terheli. **Ö.Zs.** 13. sorszámú jegyzőkönyvbe foglalt tanúvallomása szerint „akkor szóltak nekik, amikor már be lehetett költözni”. Azt, hogy ez mikor volt, az iratokból nem állapítható meg, minthogy az sem, hogy mikor szűnt meg a felek szerződése.

Az alperes érdekében is megtörtént a bérleménynek az üzlethelyiség céljára való alkalmassá tétele. A látványtervek az alperes tudtával és beleegyezésével elkészültek, ennek ismeretében az alperes tudott arról, hogy az átalakítás ennek megfelelően fog történni, tehát ráutaló magatartásával elfogadta, hogy a felperes az ő érdekében álló üzleti tevékenységhez szükséges átalakítást elvégeztesse. Ebben a körben a megállapodás közöttük a Ptk. 205.§ és 216.§ (1) bekezdése értelmében létrejött.

A Ptk. 201.§-ának (1) bekezdésében megfogalmazott visszterhesség vélelme szerint a felperes szolgáltatásáért ellenszolgáltatás jár. A felperes a beruházásnak az alperesre eső kiszámlázott költségét 16. sorszámú beadványában részletezte, az alperes 17/A/1. alatti beadványában ennek ismeretében bejelentette, hogyösszegszerűségben a követelést nem vitatja. Köteles tehát a Ptk. 198.§-a értelmében a felperes által bizonyított költségeket annak késedelmi kamataival együtt megfizetni a felperesnek.

A felperes hibás teljesítése nem állapítható meg, mert az alperes nem tudta bizonyítani, hogy a bérleti szerződés időben osztott használatra vonatkozott volna. Az időben osztott használat ellen szól, hogy a felek a bérleti díjat megfizették, **Ö.Zs.** a tanúvallomásában a térbeli közös használat hátrányát részletezte (13. számú jegyzőkönyv 5. oldal vége 6. oldal eleje), és a felperes gazdasági érdeke sem indokolta az alperes által állított, de tartalmában meg nem határozott időbeli megosztást.

A kifejtettekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 270.§-ának (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és a Pp. 213.§-ának (2) bekezdése értelmében részítéletet hozott, amelyben az elsőfokú bíróság ítéletét 291.600 forint és ennek az ítéletben írt kamatai tekintetében helybenhagyta. Ezt meghaladóan hatályon kívül helyezte és ebben a keretben az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította.

A részítélettel elbírált döntés a kereset 25%-át érintette, ebben a körben a felperes pernyertes lett. A Legfelsőbb Bíróság a perköltség viseléséről a Pp. 81.§-ának (2) bekezdése alapján döntött, illetve a hatályon kívül helyezett rész tekintetében a költségeket megállapította, amelynek viseléséről az elsőfokú bíróságnak kell döntenie. A perköltség a felek által lerótt illetéket és a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet szerint megállapított ügyvédi munkadíjakat tartalmazza.

A felperes költsége az elsőfokú eljárásban 70.000 forint lerótt illetékből és bruttó 70.000 forint ügyvédi munkadíjból áll, az alperes költsége 70.000 forint ügyvédi munkadíjat foglal magába. A részítélettel elbírált részre esik a felperest illető 35.000 forint perköltség és a hatályon kívül helyezett részre esik a felperes 105.000 forintban megállapított perköltsége. Az alperes maga visel 17.500 forint elsőfokú perköltséget és a hatályon kívül helyezett részre esik 52.500 forint részére megállapított költség.

A másodfokú eljárásban az alperes lerótt 70.000 forint illetéket, munkadíja 35.000 forint, ebből 25%-ban pervesztes lett, a további 75% 78.750 forint a részére megállapításra került. A felperes 35.000 forint ügyvédi munkadíjának 25%-ára azaz 8.750 forintra igényt tarthat, míg a fennmaradó 26.250 forintot részére bíróság megállapította.

A felülvizsgálati eljárásban a felperes rótt le 70.000 forint felülvizsgálati illetéket, ezt és 35.000 forint munkadíjat figyelembe véve a felperesnek jár 26.250 forint felülvizsgálati perköltség, míg 78.750 forint a részére megállapításra került. Az alperesnek a felülvizsgálati eljárásban költsége nem volt.

A megismételt eljárásban az elsőfokú bíróságnak a hiányzó okiratok beszerzésével és szükség esetén további bizonyítás felvételével meg kell állapítani, hogy mely időpontban történt az alperes részére a helyiség használatba adásának felajánlása és milyen időpontban szűnt meg a felek között a bérleti szerződés és erre az időre járó bérleti díjat meg kell állapítani.

Budapest, 2011. március 24.

dr. Kiss Mária a tanács elnöke s.k., dr. Rédei Anna előadó bíró s.k., dr. Udvary Katalin bíró s.k.

Sipos

a kiadmány hitelével:

bírószági ügyintéző