

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Katona és Társa Ügyvédi Iroda által képviselt felperes neve(felperes címe) felperesnek - a Dr. Seenger Ügyvédi Iroda által képviselt alperes neve(alperes címe) alperes ellen bérleti díj megfizetése iránt indított perében a Fővárosi Bíróság által 2010. szeptember 2. napján kelt 17.G.40.914/2010/3. számú ítélete ellen az alperes által 4. és Pf. 3. alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 nap alatt 312.500 (háromszáztizenkettőezer-ötszáz) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

A felperes módosított keresetében 19.209.102 forint és ezen összeg után a kifizetés napjáig járó a Ptk. 301/A. §-ának (2) bekezdése szerinti késedelmi kamat és perköltség megfizetésére kérte kötelezni az alperest.

Előadta, hogy az alperessel 2006. január 26-án bérleti szerződést kötött a tulajdonát képező ingatlanból 2136 m² területre, amely bemutatótermet és irodákat is magában foglalt. A szerződést 5 évre kötötték azzal, hogy 6 hónapos felmondási idővel a bérleti szerződés felmondható. Az alperes kötelezettséget vállalt arra, hogy a havi 5.700 euró + áfa összegű bérleti díj forintértékét negyedévenként - a számla kiállításának napján érvényes MNB árfolyam alapján számított összegben - megfizeti. Az alperes nem fizette meg a 2008. augusztus 15-én, október 10-én, 2009. január 5-én, április 9-én és július 20-án esedékessé vált számlákat. A bérleti jogviszonyt 2009. március 19-én szeptember 30. napjára szólóan felmondta. A bérleti szerződés megszűnésekor a bérleményt a felperes birtokába adta. A hátralékos bérleti díj megfizetését azonban megtagadta, mert a beruházásai

megtérítéseként 23.316.391 forint erejéig beszámítással kívánt élni, amelyre a bérleti szerződés alapján nem volt lehetőség, mert a beszámítást a szerződés 4. §-ának (8) bekezdése kizárta. A beruházások megtérítését a szerződés 9. §-ának (1) bekezdése korlátozott összegben és az ott meghatározott feltételek teljesülése esetén lehetővé tette volna, de e feltételek nem valósultak meg.

Az alperessel 2009. szeptember 30-án megállapodást kötött, amelyben az alperes tartozáselismerő nyilatkozatot tett 26.760.755 forint bérleti díjra és késedelmi kamatára vonatkozóan. A felek rögzítették azt is, hogy az óvadék és kamatai 5.805.370 forint, amely összeget a bérleti díjtartozásba beszámítanak. A szerződés 3.2. pontjában a felperes úgy nyilatkozott, hogy követeléséről 10.000.000 forintot elenged, ha az alperes a megállapodás 3.3. pontjában írt kötelezettségét határidőben teljesíti, és az ingatlanban a beépített bútorokat, fényvédőket és gépészeti berendezéseket a bérbeadónak hátrahagyja. A 3.3. pontban az alperes vállalta, hogy a fennmaradó összeget 12 havi egyenlő részletben, minden hónap 15. napjáig esedékesen, de legkésőbb 2010. október 15-ig megfizeti. Az alperes a részletfizetési kötelezettségének nem tett eleget, egyetlen esedékessé vált részletet sem fizetett meg. A felperesi álláspont szerint az első részlet határidőben történő teljesítésének elmulasztásával az alperes a részére biztosított 10.000.000 forint kedvezményt elvesztette, mert a Ptk. 228. §-ának (1) bekezdése szerint az feltételhez volt kötve, amely nem teljesült.

Az elsőfokú eljárásban, a szünetelés tartama alatt 2010. április 22-én 7 havi részlet megfizetésére szólította fel az alperest, és nemteljesítés esetére a Ptk. 300. §-ának (2) bekezdése alapján a szerződéstől elállt. Az alperesi teljesítés elmaradása folytán az elállás 2010. május 1. napjával hatályosult, de a folytatódó eljárásban az elállásra nem kívánt hivatkozni. Keresetét le is szállította 11 havi részlet megfizetésére, mert ezek teljesítési határideje a megállapodás alapján már lejárt.

Az alperes elsődlegesen a per megszüntetését kérte a Ptk. 157. §-ának a) pontja alapján időelőttiségre hivatkozással. Másodlagosan a kereset elutasítását kérte és perköltséget igényelt.

Az alperes a felperes által előadott tényállást nem vitatta. Az volt az álláspontja, hogy a 2009. szeptember 30-án kötött megállapodás a felperesi elállás ellenére hatályos, maga a felperes is e megállapodás alapján érvényesíti igényét. A megállapodás 3.3. pontja szerint a fizetési határidő még nem járt le, mert a megállapodás szövegéből és a felek akaratából az állapítható meg, hogy tartozását egyösszegben legkésőbb 2010. október 15-ig teljesítheti. A megállapodás a részletfizetési kedvezmény lehetőségét biztosította számára, amelyet azonban nem vett igénybe, részletfizetés részéről nem történt. A szerződésnek azonban nincs olyan rendelkezése, amely szerint bármely részlet megfizetésének elmulasztása esetén a megállapodás hatályát vesztené és a teljes tartozás esedékessé válna. Ezért csak 2010. október 15-ei időpontban vizsgálható, hogy a szerződés 3.2. pontjában írt feltételek teljesültek-e, és ennek folytán a felperes 10.000.000 forint elengedésére vonatkozó nyilatkozata hatályosult-e.

Az elsőfokú bíróság ítéletében kötelezte az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 19.209.102 forintot és ezen összeg után 2010. április 15. napjától a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat + 7 %-kal megegyező mértékű késedelmi kamatát és 1.525.000 forint perköltséget.

Az elsőfokú bíróság ítéletében rögzítette, hogy a perben az nem volt vitás, miszerint a felek között 2006 januárjától 2009. szeptember 30. napjáig bérleti jogviszony állt fenn, amelyből eredően az alperesnek jelentős díjtartozása állt fenn. A felperes 2009. szeptember 30-án a Ptk. 240. §-ának (3) bekezdése alapján megállapodást kötöttek, amelyben a szerződésből eredő vitás kérdéseket rendezték. Az alperes a Ptk. 242. §-ának (1) bekezdése alapján tartozáselismerő nyilatkozatot tett a fennálló bérleti díj és késedelmi kamattartozás tekintetében. Az elismert 26.760.755 forint összegbe azonban beszámították az alperesnek óvadék és kamat címén fennálló követelését, erre figyelemmel az alperes tartozása 20.955.385 forintra csökkent. A felek megállapodtak abban is, hogy az alperes a fennálló tartozását 12 havi egyenlő részletben fizeti meg, legkésőbb 2010. október 15-ig. A szerződés 3.2. pontja a Ptk. 228. §-ának (1) bekezdése szerinti felfüggesztő feltételt tartalmazott 10.000.000 forint elengedésére, abban az esetben, ha a bérlő a megállapodás 3.3. pontjában foglalt kötelezettségét határidőben teljesíti és az ingatlanba beépített bútorait, egyéb berendezéseit a bérbeadónak hátrahagyja.

A szerződés 3.2. és 3.3. pontjait a Ptk. 207. §-ának (1) bekezdése alapján értelmezve arra a megállapításra jutott, hogy az alperesi értelmezés a „legkésőbb 2010. október 15-ig” megfogalmazást a szövegből kiragadja, holott azt csak a teljes szöveggel együtt lehet értelmezni. A 3.3. pontból egyértelműen kiderül, hogy a beszámítást követően fennmaradó összeget a bérlő 12 egyenlő részletben köteles megfizetni, amely részesletek minden hónap 15. napjáig esedékesek. Azt a szerződés valóban nem tartalmazza, hogy egy részlet kifizetésének elmulasztása esetén a teljes tartozás esedékessé válik, de ez nem jelenti azt, hogy a teljesítés elmaradásának a 10.000.000 forint elengedésének elvesztése mellett ne lenne más szankciója és az alperes saját belátása szerint dönthetne a részletfizetés helyett a teljes összeg 2010. október 15. napjáig történő kifizetése mellett. A 12 havi egyenlő részletben való teljesítést és az ahhoz tartozó esedékességi időpontot és a legkésőbb 2010. október 15-ig kitételt csak együtt lehet értelmezni. Ennek folytán az alperes a megállapodást a részletfizetés elmulasztásával megszegte, a teljesítést a Ptk. 313. §-a alapján megtagadta. A felperes ezért választhat a késedelem és a lehetetlenülés jogkövetkezménye között. A késedelem jogkövetkezményei közül a Ptk. 300. §-ának (1) és (2) bekezdése alapján érvényesítheti igényét a felperes. Mivel az alperesnek minden hónap 15. napjáig kellett a szerződés szerint számított 1.746.282 forintot megfizetnie, ennek folyamatos elmulasztásával az érdekmúlás a felperesi oldalon bekövetkezett, amelyre tekintettel 2010. április 22-én az elállás jogát gyakorolta.

Nem fogadta el az elsőfokú bíróság az alperes azon érvelését, hogy 12+1 hónapot határoztak meg a tartozás teljesítésére, mert a Ptk. 207. §-ának (4) bekezdése alapján a felperes joglemondó nyilatkozatát nem lehet kiterjesztően, egyösszegű

fizetési halasztásként értelmezni. Ebből következően a felperesi követelés nem időelőtti, ezért a per megszüntetésének nem volt helye.

A felperes elállására figyelemmel az alperes bérleti díjtartozása teljes összegben esedékessé vált, de a felperes csak 11 havi lejárt részlet összegét érvényesítette, ezért az érvényesített összeget megalapozottnak találta a Ptk. 242. §-ának (1) bekezdése és a bérleti szerződés alapján.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes fellebbezett, amelyben elsődlegesen az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését kérte a Pp. 252. §-ának (3) bekezdése alapján, másodlagosan pedig az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a felperes kereseti kérelmének elutasítását és perköltséget (+ áfa) igényelt.

Fellebbezésében arra hivatkozott, hogy az utolsó tárgyaláson ugyan a felperes a megállapodástól való elállását visszavonta, de az nem visszavonható. Az elállás ennek folytán a megállapodást a Ptk. 320. §-ának (1) bekezdése alapján felbontotta, mert az a megállapodásra és nem csak a részletfizetési kedvezményre vonatkozott. A szerződés megszűnése folytán pedig az abban rögzített tartozáselismerő nyilatkozat is érvénytelenné vált. Ennek ellenére az elsőfokú bíróság ítéletét kizárólag az elállással felbontott egyezségi megállapodásra alapította, holott a megállapodás visszamenőleges hatályú megszűnésére figyelemmel a felek közötti jogvitát a bérleti szerződés alapján kellett volna elbírálni. Ennek során vizsgálni kellett volna a felperessel közölt beszámítási kifogásukat, amelyről a felperes is tudott, hiszen azt F/3 alatt csatolta. A beszámítási kifogást pedig a megismételt eljárásban is változatlan összeggel és indokkal a felperessel szemben érvényesíteni kívánja.

A felperes az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. Előadta, hogy a 2009. szeptember 30-ai megállapodás azzal a céllal jött létre, hogy a régóta fennálló tartozás megfizetését megkönnyítsék azzal, hogy rendszeresen, de kisebb összegekben kell azt az alperesnek teljesíteni. Az alperes azonban a részletfizetési kötelezettség teljesítésének nem tett eleget, a 2009. október 15-én esedékes részletet nem fizette meg, ezért a felperes a Ptk. 300. §-ának (1) bekezdése alapján élt az elállás jogával, de kizárólag a részletfizetési megállapodás vonatkozásában, így az nem érinti az alperes tartozáselismerését, amely egyoldalú és címzett jognyilatkozat. Az elsőfokú bíróságnak a Ptk. 313. és 300. §-ával kapcsolatos álláspontját megalapozottnak minősítette. Azt viszont vitatta, hogy az alperes beszámítási kifogást terjesztett volna elő, a perben ugyanis sem beszámítási kifogása, sem viszontkeresete nem volt. A megállapodásban a felek bérleti szerződésből eredő valamennyi jogvitájukat rendezték, amikor kijelentették, hogy egymással szemben a bérleti szerződésből eredő további követelésük nincs, amely vonatkozik az alperesi beruházások megtérítésére is, túl azon, hogy a beruházási költségek megtérítésére a bérleti szerződés alapján sem kerülhetne sor, az abban meghatározott feltételek hiányában.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét teljes terjedelemben vizsgálta felül, mert annak fellebbezés hiányában első fokon jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt (Pp. 228. § (4) bekezdés).

Az alperesi fellebbezés alaptalan.

Az alperes fellebbezése kapcsán elsődlegesen azt kellett vizsgálni, hogy a Pp. 252. §-ának (2) bekezdése vagy (3) bekezdése alapján szükséges-e az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezése. Az alperesnek a beszámítási kifogás elbírálásának hiányára való hivatkozása ugyanis eljárási szabálysértésre történő hivatkozás. A perben azonban az alperesnek beszámítási kifogása nem volt, erre figyelemmel eljárási szabálysértés nem valósult meg. Annak érdekében pedig, hogy a megismételt eljárásban az alperes a beszámítási kifogását előterjeszthesse, az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére nem kerülhet sor. További bizonyítás lefolytatása érdekében az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére azért nem kerülhet sor, mert az alperesnek sem az elsőfokú bíróság által mellőzött, sem a fellebbezésben előterjesztett bizonyítási indítványa nem volt. Mindezekre figyelemmel az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére sem a Pp. 252. §-ának (2) bekezdése, sem a Pp. 252. §-ának (3) bekezdése alapján nem kerülhet sor.

Az elsőfokú bíróság a tényállást - az alperes által is elismerten - helyesen állapította meg, a Fővárosi Ítéltábla döntésével és részben jogi indokaival is egyetértett a következő módosítással.

Azt az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a peres felek a bérleti szerződésből eredő vitás kérdéseket a Ptk. 240. §-ának (3) bekezdésében szabályozott egyezséggel rendezték, amelyben kölcsönösen engedtek egymásnak. Az egyezségben az alperes a bérleti díjra és késedelmi kamatokra vonatkozó tartozáselismerő nyilatkozatot tett. Az óvadék összegére és kamataira viszont a felperes tett tartalmát tekintve tartozáselismerő nyilatkozatot. A felek megállapodtak a követelések beszámításában is. A felperes a tartozás megfizetésére az alperesnek részletfizetést engedélyezett, és a részletfizetés teljesítése és egyes ingóságok bérleményben hagyása esetére 10.000.000 forint követeléséről lemondott. Az alperes viszont a beruházási költségei megtérítéséről mondott le, amikor kijelentette, hogy egyéb követelése a bérleti szerződésből eredően nincs. Az ilyen tartalmú megállapodás vonatkozásában kell azt vizsgálni, hogy a felperes az egyezségtől elállt-e, és elállása ex tunc hatállyal a megállapodást felbontotta-e, vissza kell-e térni a bérleti szerződés alapján történő elbíráláshoz.

Azt is helyesen állapítja meg az ítélet, hogy az alperesnek a megállapodás szövege alapján 12 egyenlő részletben kellett volna a tartozását megfizetni, amelynek nem tett eleget, mert 11 részletet a teljesítés esedékességekor nem fizetett meg. E magatartását mégsem lehet a Ptk. 313. §-a szerinti teljesítés megtagadásának minősíteni, mert az alperes a megállapodást - tévesen ugyan -, de úgy értelmezte, hogy 2010. október 15-ig akár egyösszegben is teljesíthet. Ez a körülmény azonban nem változtat azon, hogy a teljesítéssel az alperes késedelembe esett, ezért a felperes választhatott a késedelem jogkövetkezményei között.

A Ptk. 300. §-ának (1) bekezdése alapján a jogosultnak arra van lehetősége, hogy vagy követelje a teljesítést, vagy - ha ez többé már nem áll az érdekében - elálljon a szerződéstől. A (2) bekezdés azokat az eseteket határozza meg, amikor az elálláshoz nincs szükség az érdekmúlás igazolására. A felperes 2010. április 22-én kelt levelében az alperest a lejárt 7 részlet teljesítésére szólította fel, azaz teljesítést kért. A teljesítés követelése mellett az elállás joga nem illette meg, még akkor sem, ha az elállást a teljesítéstől, mint felfüggesztő feltételtől tette függővé. Elnevezése ellenére jogilag azért nem értékelhető elállásként a nyilatkozat, mert ezt követően nem a bérleti szerződés alapján fennálló teljes tartozást igényelte, sőt a perben követelését leszállította és kizárólag a megállapodás alapján esedékessé vált részleteket követelte. A teljesítés követelésével egyidejűleg tehát az elállási jog gyakorlása a felperest nem illeti meg, ezért ahhoz nem fűződhet a megállapodás ex tunc hatályú megszűnése.

Megjegyzi a bíróság, hogy amennyiben a felperest az elállás joga megillette volna, akkor is a felek egyezsége alapján kellene a jogvitát elbírálni, mert a címzett tudomására jutott anyagi jogi nyilatkozat is visszavonható, ha ahhoz a címzett hozzájárul. A hozzájárulásnak nem kell kifejezettnak lennie, az ráutaló magatartással is kifejezésre juttatható. Az alperes viszont az utolsó tárgyaláson - amikor az elállás visszavonása történt - úgy nyilatkozott, hogy az egyezséget továbbra is hatályosnak tekinti, és azzal védekezett, hogy a teljesítési határidő még nem telt el, amely ráutaló magatartással az elállás visszavonásához történő hozzájárulásként értékelhető. Az elállás tehát az egyezséget nem bontotta fel, a felek jogvitáját az egyezés alapján kell elbírálni. Az elsőfokú bíróság döntése - annak ellenére, hogy azt a bérleti szerződésre és tartozáselismerésre alapította - összecszerűen megalapozott, mert az megfelel az egyezés szerinti elbírálásnak. Az egyezésben az alperes a beruházási költségek megtérítése iránti igényéről lemondott, ezért ebben a kérdésben az elsőfokú bíróságnak akkor sem kellett volna érdemben vizsgálódnia, ha az alperesnek lett volna beszámítási kifogása.

Mindezek alapján a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az alperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján köteles a felperes perköltségének megfizetésére, amelynek összegét az ítéltábla 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-ának (5) bekezdése alapján az elsőfokú perköltség fele összegében határozott meg.

Budapest, 2011. március 10.

. Kertészné dr. Princzinger Márta s.k.
a tanács elnöke

Világhy^{né} dr. Böcskei Terézia s.k.
előadó bíró

Dr. Magosi Szilvia s.k.
bíró

A kiadmány hitel^éül: