

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a ... Ügyvédi Iroda (ügyvédi iroda címe; ügyintéző: dr. Búza Ottó ügyvéd) által képviselt I.rendű felperes (I.rendű felperes címe) és a ... Ügyvédi Iroda (ügyvédi iroda címe; ügyintéző: dr. Fister Mihály ügyvéd) által képviselt II.r. felperesnek (II.rendű felperes címe) a dr. Buglos Katalin ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt alperes (alperes címe) ellen kártérítés megfizetése iránt a Pest Megyei Bíróság előtt 10.G.28.197/2004. számon megindított, és a Fővárosi Ítéltábla 2010. június 17-én 5.Pf.20.234/2010/4. számon hozott jogerős ítéletével befejezett perében az alperes 73. sorszámú felülvizsgálati kérelme folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletnek a felülvizsgálati kérelemmel támadott rendelkezéseit hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II. rendű felperesnek 50.000 (Ötvenezer) forint + ÁFA felülvizsgálati perköltséget.

Az alperes személyes illetékmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

5 n d o k o l á s :

A jogerős ítéletben megállapított tényállás szerint a **cím** alatti 110,4 m2 alapterületű üzlethelyiség tulajdonosa az alperes. Az alperes jogelődje a Budaörsi Tanács VB 1966. november 23-án határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötött a perbeli üzlethelyiségre a ...-tal. A bérlő neve 1988. május 31-én ...-ra változott, majd 1994. március 15-én átalakult ...-vé, mely társaság létrehozta a II. rendű felperest. (A per folyamán az Rt. átalakult

Kft.-vé.) A perbeli üzlet bérleti joga az I. rendű felperest illetve meg, de 2000. július 24-én az alperes és a II. rendű felperes a bérleti szerződést módosította. Eszerint az ingatlan bérlője a II. rendű felperes lett mint az I. rendű felperes átalakulással létrejött jogutóda.

A felperesek által az alperes ellen indított, a Budaörsi Városi Bíróság előtt 7.G.20.214/2000. számon folyó perben a felek 2000. szeptember 5-én egyezséget kötöttek, amelyben az alperes elismerte, hogy a bérlő a II. rendű felperes mint az I. rendű felperes jogutódja.

Az ... a Budaörsi Városi Bíróság előtt 10.G.21.862/2001. számon a peres felek ellen pert indított, amelyben jogszabályba ütközésre hivatkozással kérte a 2000. július 24-én létrejött bérleti szerződésmódosítás és a 2000. szeptember 5-én kötött egyezség érvénytelenségének a megállapítását. Az elsőfokú bíróság a keresetnek helyt adott, de a másodfokon eljáró Pest Megyei Bíróság a 9.Gf.23.265/2003/12. számú ítélete az elsőfokú határozatot megváltoztatta és a felperes keresetét elutasította.

A felperesek 2001. július 14-én megállapodást kötöttek egymással, amelyben rögzítették, hogy amennyiben az üzlet bérleti joga átruházásra vagy bármely más módon megszüntetésre kerül, akkor a bérleti jogért kapott ellenérték 50%-a engedményezés folytán az I. rendű felperest illeti meg.

A II. rendű felperes 2003. október 21-én az üzlethelyiség elhagyására kényszerült. A bérleményt az alperes birtokába adta annak ellenére, hogy a szerződést az alperes nem mondta fel és a felek között a szerződés megszüntetése kérdésében sem jött létre megállapodás. A II. rendű alperes a felajánlott csereingatlant nem találta megfelelőnek, ezért azt nem fogadta el.

Az I. rendű felperes keresetében 6.125.000 forint és kamatai, a II. rendű felperes leszállított keresetében 6.125.000 forint és kamatai kártérítés megfizetésére kérte az alperes kötelezését. A felperesek álláspontja szerint az alperes jogellenes magatartása abban áll, hogy a bérleti jog megszűnése előtt, nem jogerős bontási határozat alapján elvégeztette a bontást és nem vette figyelembe a bontási határozat végrehajtásának a felfüggesztését. Mivel a bérleti jog vagyoni értékű jog, - a csereingatlan elfogadására nem volt köteles -, ezért a felperesek kára a bérleti jog értéke, amelyre vonatkozóan a perben kirendelt szakértő véleményét elfogadták.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Vitatta a felperesek keresetének a jogalapját és összegszerűségét. Álláspontja szerint a Ptk. 339.§-ának (1) bekezdése alapján a felelősségének megállapítására jogellenes magatartás hiányában nem kerülhet sor. A II. rendű felperessel szemben viszontkeresetet terjesztett elő, amelyben 7.912.778 forint és kamatai bérleti díj megfizetésére kérte kötelezni. Előadta, hogy a 28/2000. (02.16.) Pénzügyi Bizottsági határozat 2000. február 1-től a bérleti díj összegét 1.500 forint/m²/hó + ÁFA összegben határozta meg, amelyet 2000.

augusztus 1. napjával érvényesítették. Az értesítést a ...-vel és ...fel is közölték. A ... ugyan a megemelt bérleti díjat vitatta és a számlát visszaküldte, de a jogerős ítélet alapján a II. rendű felperes volt a bérlő 2000. júliusától, így a bérleti díjat neki kellett volna megfizetni 2000. augusztus 1-től. Ennek a kötelezettségének nem tett eleget.

A II. rendű felperes a viszontkereset elutasítását kérte arra hivatkozással, hogy a kapott számlákat kifizette, fizetési felszólítást nem kapott, s az alperes által csatolt számlák a ... nevére lettek kiállítva. Azt elismerte, hogy 1999. novemberétől bérleti díjat nem fizetett.

Az elsőfokú bíróság ítéletében kötelezte az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. rendű felperesnek 4.900.000 forint és ÁFA összeget, valamint ennek 2003. október 22. napjától a kifizetés napjáig járó kamatait. Megállapította az alperes kártérítési felelősségét a II. rendű felperessel szemben. Kötelezte a II. rendű felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 3.012.778 forint + ÁFA összeget és ennek 2002. március 11. napjától járó kamatait. Megállapította, hogy az alperes az érvényes bérleti szerződés hatálya alatt bontotta el jogellenesen a perbeli ingatlant, a felfüggesztett bontási határozat ellenére kezdte meg és fejezte be a bontást. Az alperes álláspontjával szemben úgy ítélte, hogy a bérleti szerződés a Ptk. 430.§-ának (2) bekezdése alapján 2003. november 4-én a bérlemény elpusztulásával és nem az alperes „alaki hibás” felmondásával szűnt meg. A bérleti szerződés megszűnése független attól, hogy a megszűnés kinek felróható, de a bíróság álláspontja szerint ez nem volt alkalmas az alperes felelősségének a kimentésére. A bekövetkezett kár az alperes jogellenes magatartásával állt okozati összefüggésben, ezért az alperes 50% arányban köteles a bérleti jog - a perben kirendelt szakértő által megállapított - ellenértékének a megfizetésére. A II. rendű felperes javára az alperes marasztalását mellőzte a viszontkereseti követelés beszámítása folytán. A viszontkereset vonatkozásában megállapította, hogy a II. rendű felperes volt a perbeli üzlet bérlője, ezért őt terheli a bérleti díj megfizetésének a kötelezettsége. A bérleti díjfizetés elmulasztását ... vallomása is alátámasztotta. A bérleti díj összegét az alperes által érvényesített felemelt összeg alapján állapította meg. Álláspontja szerint a II. rendű felperes a ... használati idejére eső bérleti díjigényét a Bt.-vel szemben érvényesítheti.

A II. rendű felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel nem támadott részét nem érintette. Fellebbezett rendelkezését részben és akként változtatta meg, hogy az alperesnek a II. rendű felperessel szemben kártérítési felelősséget megállapító rendelkezést mellőzte. Kötelezte az alperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt a II. rendű felperesnek 5.594.720 forintot és ezen összeg 2003. október 22.

napjától járó kamatait. Ezt meghaladóan az alperes viszontkeresetét elutasította. A másodfokú bíróság nem érintette az I. és II. rendű felperes keresetének helytadó ítéleti rendelkezéseket, mert az - az alperesi fellebbezés visszavonása folytán - fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett. A II. rendű felperes fellebbezése pedig csak az alperes viszontkeresete tárgyában hozott döntést támadta a beszámításra kiterjedően. A II. rendű felperes fellebbezését a másodfokú bíróság az általa felhozott indoktól eltérő okból túlnyomórészt alaposnak találta. Álláspontja szerint a II. rendű felperes eljárási szabálysértésre történt hivatkozása annyiban volt alapos, hogy az alperes leszállított viszontkeresetében 1999. november 1-től 2000. július 31. napjáig bérleti díjat nem igényelt, ezért ezen időszakra a bérleti díj elszámolása a Pp. 215.§-ába ütközik. A fenntartott igény 2000. augusztus 1. napjától 2003. október 22. napjáig 1.500 forint/m²/hó + ÁFA összegű, összesen 7.912.778 forint volt, amelyet az elsőfokú bíróság megalapozottnak talált. A másodfokú bíróság szerint megállapítható volt, hogy a perbeli bérlemény bérlője 2000. augusztus 1. napjától a II. rendű felperes volt, a társaságnak azonban a bérleti díj felemeléséről nem volt tudomása. Feltárt tény ugyanis, hogy a peres felek 2000. szeptember 5-én jogerős egyezségeket kötöttek a Budaörsi Városi Bíróság előtt (7.G.20.214/2000/8.). Mivel az egyezés csak a bérleti jogviszony alanyait érintette, egyéb tekintetben az eredeti szerződést tartották fenn. Ezért az egyezésben a bérleti díj összegének módosítása nem történt meg. Az egyezés - és a korábbi szerződésmódosítás szerint is - a bérlő a II. rendű felperes részére volt köteles a Ptk. 423.§-a alapján a bérleti díjat megfizetni, mert a ... csak a II. rendű felperes jogán használhatta a bérleményt, mely társaság az alperessel jogviszonyban nem állt. A másodfokú bíróság álláspontja szerint a 28/2000. (02.16.) számú Pénzügyi Bizottsági határozat tartalmának sincs jelentősége, mert határozattal nem lehet a bérleti szerződések alapján fizetendő bérleti díj összegét módosítani. Az, hogy történt-e a II. rendű felperessel szemben a bérleti díj felemelésére vonatkozó díjkielégítés - amelyet egyébként az alperes nem is bizonyított - a perbeli egyezés mellett irreleváns. A bérleti díjkielégítés előtt a ténylegesen fizetett havi bérleti díj összege 12.416 forint + ÁFA, azaz 15.520 forint volt. A bérleményt a II. rendű felperes 2003. október 22-ig használta, így 2000. augusztus 1. napjától 2003. október 22-ig köteles bérleti díjat fizetni, amely 39 hónapra összesen 605.280 forint. Az alperes kimutatásából (58/A/III.) megállapítható volt, hogy 2000. december hónapban 75.000 forint bérleti díj befizetése megtörtént, amit a II. rendű felperes javára kellett elszámolni. Erre figyelemmel az alperes viszontkeresete 530.280 forint erejéig megalapozottnak, ezt meghaladóan alaptalannak nyilvánult. A II. rendű felperes javára megítélt kártérítés 6.125.000 forint összegébe beszámítva az alperesnek fizetendő bérleti díjat (Ptk. 296.§) az alperes által fizetendő összeg 5.594.720 forintra csökkent, a bérleti díj iránti igény

megszűnése mellett [Ptk. 298.§ (2) bekezdés]. Az alperes által kiállítandó számla hiányának nem a II. rendű felperes fizetési kötelezettségének fennállása, hanem a késedelmi kamat szempontjából volt jelentősége.

A jogerős ítélet ellen előterjesztett felülvizsgálati kérelmében az alperes a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését kérte az elsőfokú bíróság ítélete fellebbezéssel érintett részének helybenhagyása mellett. Előadta, hogy a másodfokú bíróság a II. rendű felperes fellebbezésében, illetve viszontkeresettel szembeni ellenkérelmében foglaltakon túlterjeszkedett, a II. rendű felperest terhelő bérleti díj összegét a felek nyilatkozataitól eltérően állapította meg. A II. rendű felperes fellebbezésének indokolásában kizárólag a korábbi ellenkérelmében foglaltakat tartotta fenn, a 2005. szeptember 5-i perbeli egyezségekre nem hivatkozott. Az alperes álláspontja szerint a másodfokú bíróság indokolása és az erre alapított ítéleti rendelkezése a bérleti díj összege kérdésében a Pp. 215.§-ába, a Pp. 163.§-ába, a Pp. 221.§ (1) bekezdésébe, illetve a Ptk. 205.§, 207.§, 216.§ (1) bekezdésébe, valamint a 240.§-ba ütközik. Előadta, hogy az egyezés, illetve az ezt megelőző szerződésmódosítás körében a felek akarata kifejezetten a bérleti jogviszony alanyainak meghatározására, így a II. rendű felperes bérlőként történő jogviszonyba lépésére irányult. A másodfokú bíróság ezért a Ptk. 207.§-ába ütköző módon, a felek nyilatkozataitól eltérően értelmezte az egyezséget. Álláspontja szerint megalapozatlanul jutott a másodfokú bíróság arra a következtetésre, hogy a felek között létrejött egyezés a bérleti díj összegszerűségét is érintette. Iratellenesen jutott arra a következtetésre is, hogy a II. rendű felperes a megemelt bérleti díjról nem bírt tudomással. A perben a II. rendű felperes képviselője előadta, hogy volt olyan időszak, hogy a bérleti díjakat, így a megemelt bérleti díjat sem fizették, azt eltulzottnak tartották. Kifogásolta továbbá, hogy a másodfokú bíróság ítéletében nem tért ki annak indokolására, hogy a Pénzügyi Bizottság által hozott határozat alapján érvényesített megemelt összegű bérleti díj megállapítását milyen okból hagyta figyelmen kívül. Előadta, hogy az Ötv. 8.§ (3) bekezdése alapján alperes neve képviselő-testületének 12/1997. (IV.7.) számú rendelete és annak 9/1998. (IV.14.) számú módosítása tartalmazza a képviselő-testület átruházott hatásköreit, melynek értelmében a Pénzügyi Bizottságnak volt felhatalmazása a bérleti díj megállapítására.

A II. rendű felperes felülvizsgálati ellenkérelme a felülvizsgálattal támadott jogerős ítéleti rendelkezés hatályban való fenntartására irányult. Többek között arra hivatkozott, hogy a bérleti szerződés körében a felek ítéleti hatályú egyezséget kötöttek. Ezért megalapozatlanul hivatkozik az alperes arra, hogy

az egyik szerződő fél egyedi döntése, határozata alapján a szerződés egyoldalúan módosítható.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

A Pp. 270.§-ának (1) bekezdése értelmében a jogerős ítélet felülvizsgálata mind az anyagi, mind az eljárásjogi szabályok megsértése esetén kérhető. A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati eljárás eredményeként azt állapította meg, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okokból nem jogszabálysértő.

Alaptalanul hivatkozott az alperes felülvizsgálati kérelmében arra, hogy a másodfokú bíróság a II. rendű felperes fellebbezésében, illetve a viszontkeresettel szembeni ellenkérelmében foglaltakon túlterjeszkedett. A Pp. 253.§-ának (2) bekezdés értelmében, ha a másodfokú bíróság érdemben helyesnek találja az elsőfokú bíróság ítéletét, akkor ennek helybenhagyásáról dönt, ellenkező esetben - főszabályként a fellebbezési kérelem, illetve ellenkérelem korlátai között - az első fokú ítéletet részben vagy egészben megváltoztathatja. A Pp. 253.§-ának (3) bekezdésében írt korlátok között azonban a perben érvényesített jog illetőleg az azzal szemben felhozott védekezés alapjául szolgáló olyan kérdésekben is határozhat, amelyekben az elsőfokú bíróság nem tárgyalta, illetőleg nem határozott. A másodfokú bíróság teljes egészében felülbíráhatja az első fokú ítéletben rögzített tényállást és a bizonyítás eredményét.

A perbeli esetben a II. rendű felperes fellebbezési kérelme az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatására, az alperes kereseti kérelme szerinti marasztalására és az alperes viszontkeresetének az elutasítására irányult. Ezért a másodfokú bíróság a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai között eljárási jogszabálysértés nélkül vette figyelembe teljes terjedelmében a per anyagát a II. rendű felperes fellebbezésének elbírálása során. A felülvizsgálati bíróság az alperes indokaira figyelemmel csupán utal arra, hogy az elsőfokú eljárásban a II. rendű felperes az alperes viszontkeresetének az elutasítását kérte (elsőfokú bíróság 10.G.28.197/2004/67. számú ítélete 7. oldal első bekezdés). A másodfokú bíróság tehát a Pp. 253.§ (3) bekezdésének megsértése nélkül döntött a II. rendű felperes fellebbezése alapján az első fokú ítélet megváltoztatásáról.

A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint a másodfokú bíróság jogszabálysértés nélkül foglalt állást a Fővárosi Bíróság előtt 7.G.20.214/2000/8. szám alatt 2000. szeptember 5-én kötött jogerős egyezség értelmezése kérdésében is. Az I., II.r. felperes és az alperes által megkötött perbeli egység szerint az alperes elismerte, hogy az 1966. november 23-án kötött **cím** (korábban ...) szám alatti helyiség bérlője a ... mint a ... jogutódja. Az

egyezség tartalmazza továbbá: "Egyebekben a bérleti szerződés nem változik". Helytállón állapította meg tehát a másodfokú bíróság, hogy az egyezségben a bérleti díj összegét nem módosították.

Helytálló a következők szerint az az álláspont is, hogy az alperes 28/2000. (II.16.) számú Pénzügyi Bizottsági határozatával nem lehet a bérleti szerződés alapján fizetendő bérleti díj összegét módosítani.

A lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) megszüntette a helyiséggazdálkodásba való hatósági beavatkozást. Biztosította a tulajdonosoknak a helyiségekkel való rendelkezést, és megteremtette a piaci elven alapuló bérleti rendszer feltételeit. A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletére külön rendelkezések vonatkoznak azzal, hogy az Ltv. 36.§ (1) bekezdésének utaló szabálya folytán főszabályként ezekre a szerződésekre is a lakásbérlet szabályait kell megfelelően alkalmazni. Az Ltv. jelen ügyre irányadó 36.§ (2) bekezdése értelmében az önkormányzat tulajdonában lévő helyiség bérbeadásának feltételeit - az önkormányzati lakásokra vonatkozó szabályok megfelelő alkalmazásával - önkormányzati rendelet határozza meg. Az önkormányzati helyiség bérleti díját azonban nem kell rendeletben meghatározni, a fizetendő bérleti díj mértékében a felek szabadon állapodnak meg [Ltv. 38.§ (1) bekezdés]. Ebből következik, hogy az önkormányzat mint jogalkotó hatásköre nem terjed ki a tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek után fizetendő bérleti díj egyoldalú meghatározására. A per adataiból kitűnően az alperes ilyen rendeletet nem is alkotott. Az Ltv. hivatkozott rendelkezéseiből következően az alperes Pénzügyi Bizottsága sem volt jogosult - a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott átruházott hatáskörre figyelemmel sem - a helyiségbér felemeléséről egyoldalú határozattal dönten. Ezért a felülvizsgálati kérelemnek az alperes Pénzügyi Bizottságával kapcsolatos érvelése megalapozatlan.

Az alperes a felülvizsgálati kérelmében maga sem állította, hogy a Pénzügyi Bizottsági határozattal megállapított, felemelt bért a II. rendű alperesi társasággal írásban közölte [Ltv. 6.§ (2) bekezdés]. Erre vonatkozóan okiratot sem csatolt. Ezért megalapozott a jogerős ítélet megállapítása, amely szerint az alperes nem bizonyította, hogy a II. rendű felperessel szemben a bérleti díj felemelésére vonatkozó díjkielégítés megtörtént.

Minderre figyelemmel a másodfokú bíróság jogszabálysértés nélkül vette figyelembe a perbeli helyiség díjvitájában a korábban fizetett bérleti díjakat.

A kifejtett indokokra tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 274.§-ának (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül meghozott határozatával a jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott

rendelkezéseit a Pp. 275.§-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felülvizsgálati kérelem nem vezetett eredményre. Ezért az alperes köteles a II.r. felperes jogi képviseletével felmerült ügyvédi munkadíjat a Pp. 270.§-ának (1) bekezdés szerint alkalmazandó Pp. 78.§-ának (1) bekezdése alapján megfizetni. A felülvizsgálati bíróság az ÁFA-t is magában foglaló ügyvédi munkadíjat a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3.§-ának (2) és (5) bekezdés alkalmazásával állapította meg. Az alperes személyes illetékmentessége [1990 évi XCIII. törvény 5.§ (1) bekezdés b) pont] folytán a le nem rótt felülvizsgálati illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM. rendelet 14.§-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2011. április 28.

*dr. Kiss Mária tanácselnök s.k., dr. Rédei Anna előadó bíró s.k.,
dr. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes bíró s.k.*

Sipos

a kiadmány hitelélül:

bírósági ügyintéző