

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Krasznai és Dr. Kollár Ügyvédi Iroda (1052 Budapest, Párisi u. 2. szám, ügyintéző: dr. Kollár Károly ügyvéd) által képviselt felperesnek a dr. Szabó László ügyvéd (1056 Budapest, Nyári Pál utca 4. szám) által képviselt I. rendű és II. rendű alperesek ellen helyiség kiürítése és használati díj megfizetése iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2007. március 6-án kelt 10.G.41.730/2005/11. számú ítélete ellen a felperes részéről 12. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, a fellebbezett részében helybenhagyja.

A felperes személyes illetékmentessége folytán le nem rótt 321.018 (Háromszázhuszonegyezer- tizennyolc) forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás:

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás lényege szerint a felperes jogelődje, a ... Vállalat mint bérbeadó 1981. január 21-én bérleti szerződést kötött az ...MgTsz-szel mint bérlővel a Budapest ... szám alatti ingatlanban lévő több helyiségére, közöttük az ingatlan-nyilvántartásban ...0/A/1 helyrajzi szám alatt szereplő 34 m2 alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiségre. Az ... MgTsz az általa bérelt helyiségcsoportból 1998. január 28-án megvásárolta a ...A/3 helyrajzi számú, 2000.

október 9-én pedig a ...A/4 helyrajzi számú ingatlant, a ...0/A/1 helyrajzi számú ingatlan pedig továbbra is a bérleménye maradt.

Az ... MgTsz 1997. szeptember 1-jén a Budapest ... szám alatti 34 m² alapterületű irodahelyiséget bérbe adta az I. rendű alperesnek.

A felperes jogelődje, az ... Részvénytársaság a 2000. október 31-én kelt levelében értesítette az ... MgTsz-t, hogy tudomására jutott a perbeli ingatlan albérletbe adása, ami ellentétes ... Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének szabályairól szóló 11/1995. (VI. 7.) önkormányzati rendelet 23. § (1) pontjával, ezért kezdeményezni fogja a bérleti jogviszony azonnali hatállyal történő felmondását.

A felperes a 2001. január 9-én kelt levelében az ... MgTsz-szel 2000. november 13-án megkötött bérleti szerződésre hivatkozással a 33.186/0/A/1 helyrajzi számú, 34 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó bérleti szerződést 2001. február 1-i hatállyal felmondta, és arról tájékoztatta a címzettet, hogy albérleti jogviszony létesítéséhez nem járul hozzá, mivel azt a 11/1995. (VI. 7.) önkormányzati rendelet 23. § (1) bekezdése tiltja.

Az I. rendű alperes a felmondást követően is használta a helyiséget, amely tény a felperes által 2003. szeptember 13-án felvett „helyiség bejárasi jegyzőkönyv” rögzítette. Az I. rendű alperes a használatért ellenértéket a felperesnek nem fizetett.

Az I. rendű alperes többször bejelentette a felperesnek a perbeli ingatlanra vonatkozóan bérleti szerződés megkötésére irányuló szándékát, azonban közöttük a szerződés nem jött létre.

A felperes 2004. március 30-án kereseti kérelmet terjesztett elő a perbeli ingatlan kiürítése és a felperes részére történő birtokbaadása, valamint használati díj megfizetése iránt.

Az elsőfokú bíróság a 2006. október 12-én kelt 10.G.41.730/2005/8.számú részítéletével kötelezte az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül a helyiséget ürítse ki és azt adja a felperes birtokába. A részítélet 2006. december 8-án jogerőre emelkedett.

A felperes a módosított keresetének a használati díj megfizetése iránti részében a II. rendű alperes mögöttes felelősségének megállapítása mellett az I. rendű alperes kötelezését kérte összesen 6.731.214 forint használati díj és ezen összeg után 2003. február 15. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű kamat, valamint a perköltség megfizetésére. A felperes a használati díj összegét ... Önkormányzatának Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 28/2000. (XII. 23.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: Önkorm. rendelet) 21. §-ában foglaltak alapján határozta meg a 2001. február 1-től és 2005. február 28. közötti időszakra vonatkozóan, ezen túlmenően 2005. március 1-től 2005. december 31-ig havi 194.543 forint, míg 2006. január 1. napjától a kiürítés napjáig havi 186.262 forint használati díjra tartott igényt.

Az alperesek a felperes keresetét összegszerűségében vitatták és annak részbeni elutasítását kérték, de nem vitatták, hogy a felperes és az I. rendű alperes között nincs érvényes és hatályos bérleti szerződés, az I. rendű alperes az ingatlant 2001. óta jogcím nélkül használja.

Az elsőfokú bíróság 2007. március 6-án kelt 10.G.41.730/2005/11. számú ítéletében kötelezte az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 1.380.950 forintot, valamint 2006. január 1. napjától kezdődően a helyiség kiürítéséig és annak felperes részére történő birtokba adásáig az I. rendű alperes köteles megfizetni a felperesnek havonta 18. 672 forint használati díjat. Megállapította, hogy a II. rendű alperes ezen összegek megfizetésére abban az esetben köteles, ha a marasztalás összege az I. rendű alperestől nem volt

behajtható. Ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította. Kötelezte az I. rendű és a II. rendű alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 187.200 forint perköltséget, míg az államnak külön felhívásra 447.980 forint illetéket. A felperes illetékmentessége folytán le nem rótt 323.120 forint illetéket az állam viseli. A 2006. október 12-én kelt 10.G.41.730/2005/8. számú, 2006. december 8-án jogerőre emelkedett részíteleket hatályában fenntartotta.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása szerint a Ptk. 193. § (1) bekezdése értelmében az I. rendű alperes jogalap nélkül tartja birtokban a perbeli üzlethelyiséget. A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) 20. § (1) bekezdése értelmében a lakást jogcím nélkül használó I. rendű alperes lakáshasználati díjat köteles fizetni a felperes részére. A nem lakás céljára szolgáló helyiségek használati díja a lakásra megállapított lakbérrel azonos összegű, ugyanis az Ltv. 20. § (1) bekezdését a 36. § (1) bekezdése értelmében a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre is megfelelően alkalmazni kell. Ezért az I. rendű alperes 2001. február 1-től kezdődően köteles használati díj fizetésére. Az Önkorm. rendelet szerint a perbeli helyiség bérleti díja 5.492 Ft/m²/év+áfa, azaz 15.560 Ft/hó+áfa. Ennek megfelelően az I. rendű alperes 2001. február 1-től 2005. február 28-ig összesen 949.160 Ft+áfa, azaz 1.186.450 Ft használati díj fizetésére köteles. Az elsőfokú bíróság ugyanilyen módon számítottan 2005. március 1-től 2005. december 31-ig tartó időszakra 194.500 forint, 2006. január 1. napjától kezdődően a helyiség kiürítéséig havi 15.563 Ft+áfa, azaz 18.672 Ft/hó használati díj fizetésére kötelezte az I. rendű alperest. Az elsőfokú bíróság a gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV. törvény (új Gt.) 108. § (3) bekezdése folytán alkalmazandó 97. § (1) bekezdése és 108. § (1) bekezdése alapján megállapította a II. rendű alperes mögöttes kötelezettségét az I. rendű alperes vagyonából nem fedezett tartozásokra. Az elsőfokú bíróság nem látta megalapozottnak a felperesnek az Önkorm. rendelet 21. §-ában foglaltakra alapított emelt összegű használati díj iránti igényét. Az Önkorm. rendelet 21. §-a szerint a helyiség jogcím nélküli használója által fizetendő használati díj mértéke a helyiség jogszerűtlen használatának kezdetétől számított 7.

hónaptól a megszűnt szerződés szerint megállapítható bérleti díj háromszorosa, a 12. hónaptól a megszűnt szerződés szerint megállapítható bérleti díj hatszorosa, a 25. hónaptól a megszűnt szerződés szerint megállapítható bérleti díj tízszerese. Az Önkorm. rendelet 21. § a megszűnt szerződést követően a helyiséget jogcím nélkül használó használati díját rendezi, azonban a perbeli esetben a felperes és az I. rendű alperes között érvényes és hatályos helyiségbérleti szerződés nem volt, ezért az Önkorm. rendelet 21. §-a felperes és I. rendű alperes jogviszonyára nem alkalmazható, így az I. rendű alperes nem viseli a helyiségbérleti szerződés megszűnése esetére a jogcím nélküli használóval szemben meghatározott jogkövetkezményeket. A felperes a 6.731.214 forint összegű használati díj után 2003. február 15. napjától kezdődően késedelmi kamat megfizetésére is igényt tartott, azonban az összegről számlát nem bocsátott ki. Ez jogosulti késedelemnek minősül a Ptk. 303. § (3) bekezdése és a GK 66. számú állásfoglalás alapján, ami a kötelezett egyidejű késedelmét kizárja. Az elsőfokú bíróság a perköltség viseléséről a Pp. 81. § (1) bekezdésének megfelelően a pernyertesség és perveszteség aránya alapján határozott.

Az ítélet ellen a felperes fellebbezett, kérte az elsőfokú bíróság ítéletének részben történő megváltoztatását és a felperes kereseti kérelmének teljes egészében történő helyt adást, valamint az alperesek kötelezését a másodfokú perköltség megfizetésére. A fellebbezés kizárólag azon alapult, hogy a felperest megilleti az Önkorm. rendelet 21. §-ának alkalmazásával számított használati díj a kereseti kérelme szerint. A felperes megismételte, hogy a peres felek által nem vitatott az a tény, amely szerint a felperes és az I. rendű alperes nem kötött írásba foglalt bérleti szerződést a perbeli üzlethelyiségre. Előadta, hogy az I. rendű alperes több alkalommal ígéretet tett, és szóban meg is állapodott felperessel, hogy az általa eddig jogcím nélkül használt helyiségre bérleti szerződést köt és azt írásba foglalják. Az I. rendű alperes e szóbeli megállapodás alapján birtokolta és használta a fenti ingatlant. A bérleti szerződés azonban a többszöri egyeztetés ellenére - az I. rendű alperes hibájából és neki felróható okból - nem került írásba foglalásra. A felperes megismételte, hogy a per lezárása érdekében 2005. április 28-án az I. rendű

alperessel megállapodást kötöttek, amelyben az I. rendű alperes vállalta, hogy használati díj címén 2005. június 30-ig egyösszegben megfizet a felperesnek 1.405.043 forintot, valamint a bérleti jog ellenértékeként további 1.011.840 forint + áfa összeget, és megállapodtak abban, hogy a fizetési kötelezettség teljesítését követően írásban bérleti szerződést kötnek. A felperes kijelentette, hogy az I. rendű alperes a fizetési kötelezettségét nem teljesítette megállapodásukban foglaltak szerint, így a bérleti szerződés megkötésére nem került sor. Ezért a felek jogviszonyára irányadó az Önkorm. rendelet 21. §-a.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

A fellebbezés megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást a felperes nem vitatta a fellebbezésében, így az a másodfokú eljárásban is irányadó.

A megállapított tényállás szerint a felperes és az I. rendű alperes között nem volt érvényes és hatályos bérleti szerződés a perbeli ingatlanra vonatkozóan, ezért az elsőfokú bíróság helyesen jutott arra a jogi álláspontra, hogy a felek jogviszonyára az Önkorm. rendelet 21. §-a nem alkalmazható, a felperest nem illeti meg az e rendelkezés szerint számított felemelt összegű használati díj.

A felperes a fellebbezésében hivatkozott először arra, hogy az I. rendű alperessel szóban bérleti szerződést kötött.

A Pp. 235. § (1) bekezdés második fordulata szerint a fellebbezésben új tény állítására, illetve új bizonyíték előadására akkor kerülhet sor, ha az új tény vagy új bizonyíték az elsőfokú határozat meghozatalát követően jutott a fellebbező fél tudomására, feltéve, hogy az - elbírálása esetén - reá kedvezőbb határozatot eredményezett volna.

Ezért a felperesnek az a hivatkozását, amely szerint a felperessel szóban bérleti szerződést kötött, a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 235. § (1) bekezdése alapján nem vizsgálhatta, mert erre a felperes először a fellebbezésében hivatkozott, továbbá az Ltv. 36. § (1) bekezdése szerint irányadó 2. § (5) bekezdése értelmében az önkormányzat tulajdonában lévő lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó szerződést írásba kell foglalni.

Mindezek alapján a Fővárosi Ítéltábla - a fellebbezés korlátai között eljárva - a Pp. 254. § (3) bekezdésének alkalmazásával az elsőfokú bíróság ítéletét indokai alapján helybenhagyta.

A felperes az Ltv. 5. § (1) bekezdésének b) pontjában teljes személyes illetékmentességben részesült, így a fellebbezése benyújtásakor a 321.018 forint fellebbezési illetéket nem kellett megfizetnie. A fellebbezés azonban sikertelen maradt, ezért a 321.018 forint fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a alapján az állam viseli. A másodfokú eljárással kapcsolatosan a felperesnél esetleg felmerült egyéb költséget a felperes viseli. Az alpereseknek a másodfokú eljárással kapcsolatosan költségük nem merült fel, fellebbezési ellenkérelmet sem terjesztettek elő, ezért az alperesek esetleges költségeinek viseléséről a Fővárosi Ítéltáblának nem kellett rendelkeznie.

A fellebbezés elbírálása a Pp. 256/A. § (1) bekezdésének f) pontja alapján tárgyaláson kívül történt.

, 2007. október 30.

. Koday Zsuzsanna sk.

a tanács elnöke

. Molnár József sk.
sk.

előadó bíró

Tamáné dr. Nagy Erzsébet

bíró

A kiadmány hitelül:
bíróági tisztviselő