

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Gf.II.30.446/2011/4. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla a Dobrossy és Alexa Ügyvédi Iroda (cím, ügyintéző: Dr. Alexa Anikó ügyvéd) által képviselt **felperes neve (címe)** felperesnek - a Dr. Szilágyi Attila Ügyvédi Iroda (cím, ügyintéző: Dr. Szilágyi Attila ügyvéd és Dr. Havasi Gábor ügyvéd) által képviselt alperes neve **(címe)** alperes ellen bérleti jog ellenértékének megfizetése iránt indított perében a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 1.G.40.237/2009/45. számú részítele ellen az alperes által 48. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

részítelest:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság részítelest keresetet részben elutasító részítelestnek tekinti; nem fellebbezett részét nem érinti; fellebbezett részét részben megváltoztatja, az alperest 2 204 323 (Kettőmillió-kettőszáznegyezer-háromszázhuszonhárom) forint és kamatai, továbbá 132 300 (Egyszázharminc-kettőezer-háromszáz) forint illeték megfizetésére kötelező rendelkezését helybenhagyja; ezt meghaladóan az alperest 5 420 677 (Ötmillió-négyszáz-húszezer-hatszázhetvenhét) forint és kamatai, perköltség és további illeték megfizetésében marasztaló rendelkezéseit hatályon kívül helyezi, és ebben a keretben az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 10 000 (Tízezer) forint általános forgalmi adót tartalmazó 50 000 (Ötvenezer) forint fellebbezési eljárási költséget.

A hatályon kívül helyezett rendelkezés körében a peres felek fellebbezési eljárási költségét mindkettejük részére 20 000 (Húszezer) forint általános forgalmi adót tartalmazó 100 000 (Egyszázezer) forintban állapítja meg.

Ez ellen a részítelest ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

1997. január 31-én a peres felek határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötöttek, mellyel a felperes bérbe vette az alperes tulajdonában lévő **D., P.** u. 26. szám alatti, 104 m² alapterületű üzlethelyiséget.

A bérleményből 59 m² volt üzlettér, melynek bérleti díját 1 100 Ft/m²/hó+25% ÁFA összegben határozták meg, míg 45 m² raktár után a bérleti díjat 800 Ft/m²/hó+25% ÁFA összegben kötötték ki.

A szerződés 4. pontja értelmében a bérlő 5 100 000 Ft+25% ÁFA használatba vételi díjat fizetett meg a bérbe adónak az általa megállapított használatba vételi díj 30%-a címén.

A szerződés 13. pontja szerint a bérlő a bérleti jogviszonyának megszűnése esetén, ha a bérleti jogot az **alperes**-nek visszaadja a mindenkori forgalmi értéknek megfelelő térítési díjra tarthat igényt.

A felperes a bérleményben átalakítási munkákat végzett, melynek eredményeként az eladótér 97 m²-re növekedett, míg a szociális blokk területe 7 m²-re változott.

A bérleti jogviszony 2008. december 31-én megszűnt, ekkor a bérleti jog ellenértéke 7 100 000 Ft+20% ÁFA volt.

Az alperes 2009. február 2-án kelt levelében 1 000 000 Ft+ÁFA összegű térítési díjat ajánlott fel a felperesnek a bérleti jog ellenértékeként.

A felperes 2009. február 27-én kelt válaszelevele szerint ez számára elfogadhatatlan, s ezzel szemben 8 000 000 Ft megfizetésére tartott igényt. Magánszakértői véleményt készített **Cs. T.** igazságügyi ingatlanforgalmi szakértővel, aki a 2008. december 31-i időpontban a bérleti jog ellenértékét 8 320 000 Ft+ÁFA összegben határozta meg.

A felperes keresetében 8 320 000 Ft, s ennek 2008. december 31-től járó, a Ptk. 301/A. §-a szerinti késedelmi kamata és a perköltség megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Az eljárás során keresetét a szakértői vélemény figyelembevételével akként módosította, hogy a bérleti jog ellenértékeként 8 450 000 Ft+ÁFA összegre tartott igényt.

Az alperes 1 000 000 Ft+ÁFA erejéig a kereset teljesítését nem ellenezte, azt meghaladóan annak elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy az általa a perindítás előtt is felajánlott térítési díj a reális, figyelemmel a gazdasági válság hatására, a **F.** Üzletközpont okozta kereslet-visszaesésre. Vitatta a szakértői vélemény megalapozottságát, álláspontja szerint indokolt más szakértőtől új szakvélemény beszerzése.

Beszámítási kifogást terjesztett elő a felperes követelésével szemben, előadva, hogy a felperes a bérleményben átalakítási munkákat végzett, s annak eredményeként az üzlettér területe megnövekedett. Ez után magasabb bérleti díjat számolhat fel a raktárterület után felszámítható bérleti díjhoz képest. A kettő közötti különbséget összegét 2003. január 1. és

2008. december 31. közötti időre számította ki, s azután az általános forgalmi adó és a késedelmi kamat elszámolását is igényelte.

Az elsőfokú bíróság a per tárgyalását a beszámítási kifogás tárgyában elkülönítette.

A felperes kereseti kérelméről részítélettel döntött, s abban kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 8 875 000 Ft-ot, ennek 2008. december 31-től a kifizetésig járó, a késedelemmel érintett félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat 7%-kal növelt összegével egyező késedelmi kamatát, valamint 1 087 187 Ft perköltséget.

A határozata indokolásában kifejtette, hogy az alperes a követelés jogalapját elismerte, így a felek között csak az összecszerűség volt a vitás, s e tekintetben **Kné Sz. M.** ingatlanforgalmi szakértő szakvéleményét fogadta el az ítélezése alapjául. A véleményt ugyanis aggálytalannak találta, figyelemmel arra, hogy a szakértő a véleményében részletezett korrekciós tényezőket értékelte, utalt az alapterület nagyságával kapcsolatos eltérésekre a keresetlevél, a bérleti szerződés, a felek közötti levelezés, illetve a magánszakértői vélemény kapcsán, s az általa meghatározott bérleti jog ellenértékét az alperes által szolgáltatott összehasonlító adatok figyelembevételével határozta meg. Véleményét **Cs. T.** magánszakértői véleménye is megerősítette, ezért indokolatlannak találta az alperes indítványát új szakértő kirendelése iránt.

A bérleti jog ellenértéke címén a szakértő által megállapított 7 100 000 Ft+ÁFA összeg megfizetésére kötelezte az alperest, ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

A Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a pervesztes alperest perköltség megfizetésére a felperes részére, s e címen a felperes által lerótt illeték összegét, valamint jogi képviselőjének munkadíját számolta el.

A részítélettel szemben az alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen a részítelest részbeni megváltoztatását és a kereset nettó 1 000 000 Ft feletti részének elutasítását, másodlagosan a határozat hatályon kívül helyezését indítványozta.

Azzal érvelt, hogy a megyei bíróság a határozatát aggályos szakértői véleményre alapította. A szakértő ugyanis első véleményében egy 142 m² alapterületű üzlethelyiség bérleti jogának ellenértékét határozta meg 8 450 000 Ft-ban, helyszíni szemle tartását követően, holott a perbeli szerződésben egy másik, 104 m² alapterületű bérleményről van szó. Ezt a szakértő csupán megjegyezte, majd kiegészítő véleményében a 104 m² alapján a bérleti jog ellenértékét 6 188 000 Ft-ra módosította, végül az üzletben történt átalakításokra tekintettel 7 100 000 Ft-ban állapította meg. Összességében, álláspontja szerint a szakvélemény nem felel meg a szakértői tevékenységről szóló törvény követelményeinek, mert a szakértő a valóságtól eltérően állapította meg az ingatlan területét, azaz a szakvélemény helyességéhez nyomatékos kétség fér. Kifogásolta, hogy a szakértő által figyelembe vett összehasonlító adatok határozott időre kötött bérleti szerződésekkel kapcsolatosak, míg a perbeli szerződés határozatlan időre jött létre, s ilyen esetben nyilvánvalóan alacsonyabb a bérleti jog ellenértéke.

Megjegyezte, hogy nem derül ki a részíteletből, hogy a bíróság **Cs. T.** szakvéleményét miként értékelte, vette figyelembe.

Rámutatott, hogy az összehasonlító adatok mindegyike olyan időből származik, amikor a világgazdasági válság hatása még nem befolyásolta a bérleti jog ellenértékét, a peres felek viszonyában e tény azonban nem hagyható figyelmen kívül. Hasonlóan a **F.** Üzletközpont megnyitásának tényéhez, mely a keresleti-kínálati viszonyokat átrendezte. Előadta, hogy 2009-ben két bérleti jog átruházás történt csak, 2010-ben pedig egy sem, azaz a bérleti jog ellenértéke ezekre az évekre nullára csökkent.

Végül kifogásolta, hogy az alperes részben pernyertes lett, ez azonban az ítéletből nem állapítható meg.

A felperes ellenkérelmében az elsőfokú bíróság részítelestének helybenhagyását és az alperes költségben való marasztalását kérte. Álláspontja szerint a szakvéleményre alapozott részítelest helytálló, a szakértő véleménye aggálytalan, mert a rendelkezésére álló adatok alapján korrekciós tényezőket figyelembe véve alkotta azt meg, az összehasonlító adatokat, melyek mindegyike 2008 évből származik, az alperestől kapta, s a véleményt csak az utóbb, a tanúvallomások alapján kiderült többletinformációk miatt korrigálta.

Az ítéletábra az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást annyival egészíti ki, hogy az elsőfokú határozat hozatalát követően 2011. szeptember 8-án az alperes bruttó 1 250 000 Ft-ot megfizetett a felperesnek.

Az ítéletábra a fellebbezést érdemben nem tudta teljeskörűen elbírálni, mert az elsőfokú bíróság olyan eljárási hibát vétett, amit a másodfokú eljárás során kiküszöbölni nem lehet.

Az ítéletábra az elsőfokú bíróság részítelestét a keresetet részben elutasító részítelestnek tekintette, ugyanis a felperes módosított keresetében 8 450 000 Ft+ÁFA (2 112 500 Ft), összesen 10 562 500 Ft megfizetésére kérte kötelezni az alperest, ehhez képest a részítelest 7 100 000 Ft + 1 775 000 Ft ÁFA, összesen 8 875 000 Ft-ban marasztalta az **alperes**-t. A megyei bíróság határozata indokolásában maga is megállapította, hogy „ezt meghaladóan pedig a felperes keresetét elutasította”, ám ezt a határozat rendelkező részében elmulasztotta rögzíteni. Ebből következően az alperes per költségben való marasztalásának jogalapja a Pp. 78. § (1) bekezdés helyett a Pp. 81. § (1) bekezdése.

A részítelest keresetet részben elutasító, illetve az alperest 1 000 000 Ft+ÁFA, összesen 1 250 000 Ft megfizetésére kötelező rendelkezését a fellebbezés nem sérelmezte, ezért e részében az ítéletábra a részítelestet nem érintette a Pp. 253. § (3) bekezdése értelmében.

A felperes az alperes időközben történt teljesítésére tekintettel keresetét leszállította, ezért az ítéletábra a részítelestben megállapított, a beszámítással nem érintett részben a megyei bíróság határozatát részben megváltoztatta a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján.

A Pp. 213. § (2) bekezdése szerint a bíróság egyes kereseti kérelmek felől vagy a kereseti kérelemnek önállóan elbírálható egyes részei felől külön ítélettel (részítélet) is határozhat, ha ebben a vonatkozásban további tárgyalásra nincs szükség és ha a többi kereseti kérelem vagy a beszámítási kifogás eldöntése végett a tárgyalást el kell halasztani. A részítélet a később hozott ítélettel a beszámítási kifogásra, illetőleg a viszontkeresetre vonatkozó tárgyalás eredményéhez képest hatályon kívül helyezhető vagy megfelelően módosítható.

A Pp. 139. §-a úgy szól, hogy a felperes nyilatkozata után az alperes terjeszti elő ellenkérelmét, amely vagy a per megszüntetésére (157. §) irányul vagy érdemi védekezést, illetve ellenkövetelést (viszontkereset, beszámítás) tartalmaz a felperes kereseti kérelmével szemben. Az ellenkérelemben elő kell adni az annak alapjául szolgáló tényeket és ezek bizonyítékait.

A perbeli esetben az alperes beszámítási kifogást terjesztett elő.

A beszámítás anyagi jogi kategória, a Ptk. 296. § (1) bekezdése értelmében a kötelezett a jogosulttal szemben fennálló egynemű és lejárt követelését - ha jogszabály kivételt nem tesz - a jogosulthoz intézett vagy a bírósági eljárás során tett nyilatkozattal tartozásába beszámíthatja.

A beszámítás a peres eljárás során megjelenhet viszontkeresetként, de szerepelhet védekezésként, beszámítási kifogásként is. A beszámítási kifogás kapcsolódik a felperes kereseti követeléséhez, azzal együtt bírálendő el.

A Legfelsőbb Bíróság egy eseti döntésében (BH. 1989. évi 75. jogeset) kifejtette, hogy a követeléssel szemben támasztott beszámítási kifogás tárgyában részítélet nem hozható. A beszámítási kifogást a vele szemben álló követeléssel együtt kell elbírálni.

Ezt az álláspontot a Debreceni Ítéltábla osztja, azzal, hogy megítélése szerint a beszámítási kifogással érintett követelésről sem hozható részítélet, a felperes és az alperes azonos jogviszonyból eredő, egymással szemben álló követelése csak együttesen bírálható el. Ilyen esetben a beszámítási kifogás nem különbözik az alperes védekezésének egyéb eszközeitől, például az ellenkérelemtől, elévülési, szavatossági kifogástól, stb., amelyek csakis az igényvel egységesen vizsgálhatóak.

A Legfelsőbb Bíróság 3/2000. PJE számú jogegységi határozatában kimondta, hogy a bíróság részítélettel a kereset egészét is elbírálhatja, ha az alperes beszámítási kifogása miatt a tárgyalás elhalasztása szükséges. E határozat - melynek tartalmát több eljárásjogász is vitatja, (lásd a Polgári Perrendtartás Magyarázata 2. átdolgozott kiadás, kiadó: CompLex Kiadó Jogi és Üzleti Tartalomszolgáltató Kft., Budapest, 2007. I. kötet 1184. oldal) - az ítéltábla álláspontja szerint azonban csak abban az esetben teszi lehetővé a kereset egészének részítélettel történő elbírálását és a beszámítási kifogás tárgyában a per elkülönített tárgyalását, ha ezek az igények nem azonos jogviszonyból származnak. Ilyen esetben ugyanis a két követelés tárgyában egymástól független bizonyítási eljárást kell lefolytatni, egymáshoz nem kapcsolódó tényállást kell megállapítani,

s ezek indokoltta tehetik - a bíróság belátásától függően - a jogegységi határozatban írt eljárást.

A perbeli esetben azonban a kereseti és a beszámítási kifogással érintett igény azonos jogviszonyból ered, s ilyenkor nincs helye az egybevetett követelések elkülönített tárgyalásának, az előbbi tárgyában részítélet hozatalának.

A beszámítás összegét, melyet az alperes 43. sorszámú beadványában pontosan nem határozott meg, az ott előterjesztettek alapján az ítélet tábla az alábbiak szerint állapította meg, annak figyelembevételével, hogy kamatot az alperes által megjelölt időponttól a bérleti jogviszony 2008. december 31-i megszűnéséig számolt, s annak mértéke a Ptk. 301/A. § alapján az alperes által megjelölt időpontban érvényes jegybanki alapkamat 7%-kal növelt összege:

- 2003. január 1-től 331 123 Ft után 16,5%-os kamatlábbal számolva a kamat 332 363 Ft, így erre az időszakra a beszámítás összege 663 486 Ft
- 2004. február 1-től 305 640 Ft után 18,5%-os kamatlábbal számolva a kamat 287 008 Ft, így erre az időszakra a beszámítás összege 583 648 Ft
- 2005. február 1-től 326 160 Ft után 14%-os kamatlábbal számolva a kamat 178 835 Ft, így erre az időszakra a beszámítás összesen 504 995 Ft
- 2006. február 1-től 338 040 Ft után 13,25%-os kamatlábbal számolva a kamat 130 655 Ft, a beszámítás így összesen 468 695 Ft összegű
- 2007. február 1-től 351 000 Ft után 14,75%-os kamatlábbal számolva a kamat 99 222 Ft, így a beszámítás összege összesen 450 222 Ft
- 2008. február 1-től 347 490 Ft után 15,5%-os kamatlábbal számolva a kamat 49 368 Ft, így a beszámítás összesen 396 858 Ft.

E hat tétel együttesen 3 067 904 Ft + 20% ÁFA = 613 581 Ft összesen, így ennyi a kifogás útján előterjesztett beszámítás összege.

A felperes javára megítélt 8 875 000 Ft-ból ezt levonva 5 193 515 Ft az, amelyet a beszámítási kifogás nem érint. Ebből az alperes teljesítésére figyelemmel levonandó 1 250 000 Ft, így 3 943 515 Ft az, amely tekintetében az ítélet tábla az elsőfokú bíróság részítéletét az ezen összeg után járó 236 610 Ft illeték, mint perköltség megfizetésére kötelező rendelkezéssel együtt helybenhagyta a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján.

A beszámítási kifogással érintett, az előzőekben meghatározott összeg, továbbá az ügyvédi munkadíj és a fent írt illeték összegét meghaladó részében pedig hatályon kívül helyezte, s ebben a keretben az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította a Pp. 252. § (2) bekezdése alapján.

A megyei bíróság által a részítéletben kifejtettekkel kapcsolatban az ítélet tábla rámutat, hogy az elsőfokú bíróság helytállóan foglalt állást akként, hogy a peres felek között csupán

az alperes által fizetendő összeg tekintetében van vita, a követelés jogalapját az alperes nem tette kétségessé.

A megyei bíróság nem tévedett akkor sem, amikor a többször kiegészített szakértői véleményt ítélezése alapjául elfogadta, az ugyanis a Pp. 182. § (3) bekezdésében írt aggályoktól mentes.

A bérlemény alapterületét illetően nem a szakértő hibázott, hanem a felek voltak tévedésben. A felperes keresetéhez nem a perbeli üzletre vonatkozó, hanem a szomszédos, 142 m² alapterületű helyiséggel kapcsolatos, ugyanezen felek között, ám 1999. január 1-jén kelt szerződést csatolta, s az alperes nem észlelte, hogy a jogvita nem ebből a szerződésből ered, s érdemi védekezést terjesztett elő.

A szakértő a 16. sorszámú alapszakvéleménye készítésekor az eltérést észlelte, jelezte (9. oldal (4) bekezdés), ám feladata az volt, hogy a bíróság kirendelő végzésében feltett kérdésre adjon választ, s e feladatának eleget is tett. A véleményből kitűnően fajlagos díjjal, m²-re eső összeggel számolt, így a 22. és 38. számú kiegészítő véleményeiben az időközben napvilágra került adatok figyelembevételével eredeti véleményét könnyebben tudta korrigálni. Az utóbbi kiegészítéshez alaprajzot is csatolt, így nem kétséges, hogy tisztában volt azzal, mit kell véleményeznie. Az általa számba vett összehasonlító adatokat az alperes szolgáltatta, így a szakértő azok értékelésekor arra is tekintettel volt, hogy e szerződések határozott időre kötöttek.

Az elsőfokú bíróság ítéletében rögzítette, hogy a **Cs. T.** által készített szakvéleményt magánszakértői véleményként vette figyelembe, s ezzel eljárási szabálysértést nem követett el, ugyanis a Legfelsőbb Bíróság iránymutató döntése (BH. 1996. évi 102. jogeset) szerint az ilyen véleményt bizonyítékként nem, hanem csak a fél álláspontjaként lehet figyelembe venni.

A **F.** Üzletközpont 2008. november közepén nyílt meg, annak átadásától a perbeli jogviszony 1,5 hónappal későbbi megszűntéig e tény nem befolyásolta oly mértékben a piacot, hogy ez a bérleti jog ellenértékére negatív hatást gyakorolt volna. A felek szerződésének megszűnte után, 2009-ben, illetve 2010-ben történtek a jogvita elbírálása szempontjából ugyancsak irrelevánsak.

A folytatódó eljárásban az elsőfokú bíróságnak az előzőekben kifejtettek szem előtt tartásával a beszámítási kifogással érintett követelés és a beszámítás tárgyában egyszerre kell döntést hoznia.

Az ítéletábra részítéletének az elsőfokú bíróság részítéletét helybenhagyó, illetve részben megváltoztató részével kapcsolatban az alperes a Pp. 78. §-ának (1), illetve 81. §-ának (1) bekezdése alapján köteles perköltséget fizetni a felperes részére. E címen az ítéletábra a felperes képviselőjének munkadíját számolta el a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja, (5) bekezdése, illetve 4/A. § (1) bekezdése alapján.

A hatályon kívül helyezett rendelkezés körében a felek eljárási költségét a Pp. 252. § (4) bekezdése értelmében csupán megállapította, annak viseléséről az elsőfokú bíróságnak kell határoznia.

D e b r e c e n, 2011. szeptember 15.

Dr. Csiki Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Veszprémy Zoltán s.k. előadó bíró, Dr. Kocsis Ottília s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -

Debreceni Ítéltábla
D e b r e c e n
Gf.II.30.446/2011/5. szám

A Debreceni Ítéltábla a Dobrossy és Alexa Ügyvédi Iroda által képviselt **felperes neve** felperesnek - a Dr. Szilágyi Attila Ügyvédi Iroda által képviselt alperes neve alperes ellen bérleti jog ellenértékének megfizetése iránt indított perében a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 1.G.40.237/2009/45. számú részitélete ellen az alperes által 48. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán folyamatban lévő eljárásban meghozta a következő

k i j a v í t ó v é g z é s t :

Az ítéltábla a 4. sorszámú részítelete rendelkező részét akként javítja ki, hogy a részítelest „... az alperest 2 204 323 (Kettőmillió-kettőszáznegyzezer-háromszázhuszonhárom) forint és kamatai, továbbá 132 300 (Egyszázharminc-kettőezer-háromszáz) forint illeték megfizetésére ...” rendelkezése helyesen:

„...az alperest 3 943 515 (Hárommillió-kilencszáznegyvenháromezer-ötszáztizenöt) forint és kamatai, továbbá 236 610 (Kettőszázharminchatezer-hatszáztíz) forint illeték megfizetésére ...”, míg a

„... ezt meghaladóan az alperest 5 420 677 (Ötmillió-négyszázhuszezer-hatszázhetvenhét) forint és kamatai ...” rendelkezés helyesen:

„... ezt meghaladóan az alperest 3 681 485 (Hárommillió-hatszáznyolcvanegyzezer-négyszáznyolcvanöt) forint és kamatai ...”

Az ítéltábla részíteletének további rendelkezései változatlanul maradnak.

Ez ellen a végzés ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s :

Az ítéltábla részítelete rendelkező részében számítási hiba folytán tévesen állapította meg az előzőekben idézett összegeket.

A számítási hibát az ítélet írásba foglalásakor észlelte, így határozatát a Pp. 224. § (1) bekezdése alapján kijavította.

D e b r e c e n, 2011. szeptember 20.

Dr. Csiki Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Veszprémy Zoltán s.k. előadó bíró, Dr. Kocsis Ottília s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -