

A Magyar Köztársaság nevében!

A Fővárosi Ítéltábla a Vízvári és Társai Ügyvédi Iroda (....., ügyintéző Várszeginé dr. Komlódi Judit ügyvéd) által képviselt (.....) felperesnek a (.....) által képviselt (.....) I. r. (.....) II. r., a dr. Légrádi Gábor Ügyvédi Iroda (....., ügyintéző dr. Légrádi Gábor ügyvéd) által képviselt (.....) III. r. és (.....) IV. r. alperes ellen helyiség kiürítése és bérleti díj megfizetése iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2010. május 13-án kelt 17.G.41.153/2009/21. számú ítélete ellen a III. és IV. r. alperes részéről benyújtott fellebbezés folytán - nyilvános tárgyaláson - meghozta a következő

részítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének a III.- IV. rendű alpereseket 558.694 (ötszázötvennyolcezer-hatszázkilencvennégy) forint + 77.381 (hetvenhétezer-háromszáznyolcvanegy) forint, összesen 636.075 (hatszázharminchatezer-hetvenöt) forintban és kamataiban marasztaló ítéleti rendelkezését helybenhagyja; egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróságot újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasítja.

Az elbírált rész tekintetében kötelezi a III. rendű alperest, valamint mögöttesen a IV. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 13.000 (tizenháromezer) forint + áfa összegű másodfokú perköltséget, valamint külön felhívásra az államnak 18.000 (tizennyolcezer) forint összegű le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

A hatályon kívül helyezett rész tekintetében a III.-IV. rendű alperesek által le nem rótt fellebbezési illeték összegét 882.000 (nyolcszáznyolcvankétezer) forintban, a felperes és III.-IV. rendű alperesek másodfokú perköltségét 627.000 (hatszázhuszonhétezer) forint + áfa - 627.000 (hatszázhuszonhétezer) forint + áfa összegben állapítja meg.

A részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A felperes, mint bérbeadó és az I. és a III. r. alperes, mint bérlő között 2006. szeptember 15. napjától határozatlan idejű bérleti szerződés jött létre a lévő helyrajzi számú „kivett vasútállomás” megnevezésű, természetben utcában található ingatlanon, a szerződés mellékletében külön megjelölt 52,5 m² területű helyiség bérletére. Az okiratban rögzítésre került, a bérlők a bérlemény hasznosítására kiírt pályázat nyerteseként együttesen szereztek jogosultságot. A bérleti jogviszony fennállása alatt a bérlők egyetemlegesen jogosultak és egyetemlegesen kötelesek a bérlőre háruló kötelezettségek teljesítésére, a költségek viselésére. A bérlők a bérleti díjat (havi 545.000 forint + áfa) 50-50 %-ban fizetik, a bérleti díjat a bérbeadó külön-külön számlázza, a bérlők a bérleti díj megfizetéséért egyetemleges kötelezettséggel tartoznak. A szerződés 5.3. pontjában kikötötték, a bérbeadó a szerződést azonnali hatállyal felmondhatja, ha a bérlők bármelyike fizetési kötelezettségének nem tesz eleget. A bérbeadó az azonnali felmondás jogát csak akkor gyakorolhatja, ha a bérlőt a bérleti díj megfizetésére a fizetési határidő leteltét követően, megfelelő határidő kikötésével - a következményekre történő figyelmeztetéssel - írásban felszólította és a felszólításban megállapított határidő is eredménytelenül telt el. A szerződés 6.12. pontja szerint, ha bármelyik bérlő a bérleti jogviszony megszűnésének napjáig a bérlemény teljes területét nem üríti ki és nem adja vissza a bérbeadó részére, a jogcím nélküli használat idejére a használat ellenértékeként a bérleti szerződéses jogviszony megszűnésének napját megelőző napon érvényes bérleti díj ötszörösének megfelelő használati díjat kötelesek bérbeadó részére megfizetni.

A felperes és az I. r. alperes között korábban, 2005. december 20-án, egy másik bérleti szerződés is létrejött a felőli utcaszintjén lévő 20 m² területű helyiség bérletére könyvesbolt céljára 2006. január 1-jétől határozatlan időre. A megállapodás 5.3., illetve 6.11. pontja az I. és III. r. alperes által az 52,5 m² területű helyiségre kötött bérleti szerződéshez hasonló feltételeket tartalmazott.

Az I. és a III. r. alperes is, mint fogyasztó a bérleményekre külön villamosenergia továbbadási szerződést is kötött a felperessel.

A III. r. alperes 2004. december 9-én a területén a szinten további 3 m² nagyságú burkolt területet is bérbevett árubemutatás céljából. A szerződést 2006. szeptember 29-én módosították, a bérelt terület 10 m²-re növekedett, és ehhez arányosan módosult a bérleti díj is.

Az I. r. alperesnek az 52,5 m² és a 20 m² alapterületű helyiségek után bérleti díj hátraléka keletkezett, melyet többszöri felszólítás ellenére nem fizetett meg. Ilyen előzmények után a felperes és I. r. alperes 2008. májusában részletfizetésben állapodott meg. Az I. r. alperes elismerte a megállapodás időpontjában az 52, 5 m² alapterületű és a 20 m² alapterületű bérleményekre nézve fennálló, összesen 13.496.003 forint összegű lejárt bérleti díj tartozását, s a felek annak megfizetésére 12 havi részletfizetésben állapodtak meg.

A megállapodás 6. pontjában kikötötték, a bérelő tudomásul veszi, hogy amennyiben bármelyik részteljesítéssel késedelembe esik, a teljes tartozás azonnal esedékessé válik. Végül a 7. pont tartalmazza, a 6. pontban körülírt késedelem olyan szerződésszegésnek minősül, amely a bérleti szerződések azonnali hatályú felmondását vonja maga után. Az okiratot felperes, mint bérbeadó és I. r. alperes (törvényes képviselője), mint bérelő írták alá.

Az I. r. alperes a megállapodásban foglaltaknak nem tett eleget, ezért a felperes 2008. július 31-én kelt levelével 2008. augusztus 15. napjára mindkét bérleti szerződést I. r. alperesnek címzetten felmondta, egyúttal felhívta az I. r. alperest a bérlemény kiürítésére és átadására. Erre azonban nem került sor. 2008. decemberében felperes tájékoztatta az I. r. alperest, a szerződésnek megfelelően jogcím nélküli használoként a bérleti díj ötszörösének megfelelő használati díjat köteles fizetni.

A felperes az I. r. és ezzel egyidejűleg a III. r. alperest, mint egyetemleges kötelezetteket 2009. március 26-án kelt levelében felszólította az I. r. alperes fennálló tartozása megfizetésére, és az 52,5 m²-es bérlemény visszaadására. A III. r. alperesnek címzett levélben felperes utalt arra, „valószínűsítem, hogy a III. r. alperes tagjainak tudomásuk volt arról, hogy 2008. augusztus 14. napjával a szerződést a felmondta.” A bérleményeket az I. és III. r. alperes nem adta át, azokat birtokban tartják, használati- és áramdíjat nem fizettek.

A felperes módosított kereseti kérelmében az 52,5 m² alapterületű bérlemény kiürítésére kérte kötelezni az I. és III. r. alpereseket, míg az I. r. alperest a 20 m² alapterületű helyiség kiürítésére is. Kérte továbbá az 52,5 m²-es bérlemény után az I. és III. r. alpereseket egyetemlegesen 7.537.402 forint bérleti díj, 28.908.255 forint használati díj, valamint 2009. december 1-jétől a kiürítésig havi 1.911.105 forint bérleti díj ötszörösével megegyező használati díj, és a bérleti díj tartozás után 2008. augusztus 14-től a kifizetésig a Ptk. 301/A.§-a szerinti kamatai, 28.908.255 forint használati díj tartozás után középárányosan 2009. május 5-től a Ptk. 301/A.§-a szerinti kamatok megfizetésére kötelezni. Az I. r. alperest ezen túlmenően a 20 m² alapterületű bérlemény tekintetében 7.733.633 forint bérleti díj, ennek 2008. augusztus 14-től a kifizetésig a jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő kamata használati díj és áramdíj címén 23.431.233 forint és ezen összegnek a 2009. május 15-től középárányos időponttól a jegybanki alapkamat kétszeresének

megfelelő késedelmi kamata megfizetésére is kérte kötelezni. A III. r. alperest a 10 m² bérelt terület után 558.694 forint bérleti díj, az 52,5 m²-es bérlemény után 77.381 forint áramdíj, az 558.694 forint után 2009. november 24-től a jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő késedelmi kamat, a 77.381 forint után pedig 2009. november 24-től a Ptk. 301/A.§ szerinti kamat megfizetésére kérte kötelezni. A II. r. alperest, mint az I. r. alperes beltagját, a IV. r. alperest, mint a III. r. alperes beltagját mögöttes felelősségük megállapítása mellett kérte kötelezni valamennyi összeg tekintetében.

Az I. r. alperes képviselőjeként II. r. alperes elismerte a bérleti díj hátralékot, de ennek pontos összegét nem jelölte meg. Bejelentette, hogy az I. r. alperes felszámolását elrendelték. További nyilatkozatot az I. és II. r. alperes nem tett.

A III. és IV. r. alperesek a kereset elutasítását, felperes perköltségben való marasztalását kérték. Vitatták, hogy bármilyen tartozásuk fennállna felperessel szemben. Vitatták továbbá, hogy egyetemleges kötelezettségük állna fenn. Állították, nem bérlőtársak voltak az 52,5 m²-es terület tekintetében, hanem társbérlők. A III. r. alperes is önálló jogviszonyban állt a bérbeadóval, a számlákat külön fizette. Működési engedélyt is önállóan kért a III. r. alperes kizárólag az általa használt 26,2 m² területre. Az elkülönült kizárólagos használat és a külön fizetett bérleti díj is a társbérletet támasztja alá. Az ötszörös, felperes által érvényesített használati díj eltúlzott, annak leszállítását kérték a bérleti díj kétszeresére.

(Az I. r. alperes 2010. január 22-től felszámolás alatt áll, a kijelölt felszámoló a)

Az elsőfokú bíróság a 2010. május 13-án kelt 17.G.41.153/2009/21. számú ítéletével kötelezte az I. és III. r. alperest, hogy 30 napon belül kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban bocsássa felperes rendelkezésére a lévő utcában található 52,5 m² alapterületű bérelt helyiséget. Kötelezte az I. r. alperest, hogy 30 napon belül kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban bocsássa felperes rendelkezésére a a Krisztina körút felőli utcaszinten található 20 m² alapterületű bérelt helyiséget. Egyetemlegesen kötelezte az I. és III. r., valamint mögöttesen a II. és IV. r. alpereseket, hogy fizessenek meg a felperesnek 15 napon belül 36.445.627 forintot és 7.537.402 forint után 2008. augusztus 14-től 28.908.255 forint után 2009. május 15-től a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat 7 %-kal növelt mértékű késedelmi kamatát. Egyetemlegesen kötelezte az I. és III. r. alperest a II. és IV. r. alperesek mögöttes felelőssége mellett, hogy fizessenek meg a felperesnek 2009. december 1-jétől a kiürítés napjáig havi 1.911.105 forint használati díjat. Úgy rendelkezett, a II. és IV. r. alperesek vagyonára végrehajtás abban az esetben vezethető, ha a követelés I. és III. r. alperestől nem volt behajtható. Kötelezte az I. és II. r. alperest, hogy 15 napon belül fizessenek meg a felperesnek 31.164.866

forintot, és 7.733.633 forint után 2008. augusztus 14-től 23.431.233 forint után 2009. május 15-től a kifizetés napjáig járó, a jegybanki alapkamat kétszeresével megegyező mértékű késedelmi kamatot. Kötelezte továbbá az I. és II. r. alpereseket, hogy fizessenek meg 2009. december 1-jétől a 20 m² alapterületű helyiség kiürítésének időpontjáig havi 1.474.256 forint használati díjat azzal, a II. r. alperes vagyonára a végrehajtás abban az esetben vezethető, ha a követelés az I. r. alperestől nem volt behajtható. Kötelezte a III. és IV. r. alperest, hogy 15 napon belül fizessenek meg a felperesnek 630.075 forintot, és 558.694 forint után 2009. november 24-től a kifizetés napjáig járó, a jegybanki alapkamat kétszeresével megegyező mértékű, 77.381 forint után 2009. november 24-től a kifizetésig a késedelemmel érintett utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat 7 %-ával megegyező mértékű késedelmi kamatot, azzal, hogy a IV. r. alperes felelőssége mögöttes, vagyonára végrehajtás akkor vezethető, ha a követelés a III. r. alperestől nem volt behajtható. A bíróság egyetemlegesen kötelezte az I. és III. r. alperest a II. és IV. r. alperesek mögöttes felelősségével, hogy 15 napon belül fizessenek meg a felperesnek 2.150.000 forint perköltséget, ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét I. és III. r. alperesek tekintetében teljes egészében, míg II. és IV. r. alperesek tekintetében részben ítélte megalapozottnak. A határozat indokolásában mindenképp előttrögzítette, hogy a III. és IV. r. alperesek azon előadásával szemben, hogy a III. r. alperesnek egyik szerződés esetén sem állt fenn tartozása, ellenbizonyítás hiányában a rendelkezésre álló adatok alapján a felperesi előadást, a felperes által benyújtott iratokat fogadta el. A továbbiakban a lakástörvény 4. és 5.§-ára utalva az 52,5 m²-es bérleményre nézve kötött szerződés rendelkezései részletes elemzésével arra az álláspontra helyezkedett, hogy az I. és III. r. alperesek bérletársaknak minősülnek, egyetemlegesen kötelezettek. Ezt támasztják alá különösen a bérleti szerződés 5.3. és 6.12. pontjában írtak is. tényként állapította meg, hogy a felperes és I. r. alperes által 2008. májusában kötött megállapodás utolsó pontjában a felek utaltak arra, hogy bármelyik részlet késedelmes teljesítése olyan szerződésszegésnek minősül, amely a bérleti szerződések azonnali hatályú felmondását vonja maga után. A Ptk. 337.§-át idézve rámutatott, hogy egyetemleges kötelezettségvállalás folytán I. r. alperes szerződésszegése, a felperesi felmondás kihatott a III. r. alperesre is, és megszűntette a bérleti szerződést a teljes bérleményre. A bérleti szerződés megszűnésére tekintettel a lakástörvény 23.§ (1) bekezdés c) pontja és 17.§-a alapján az I. és III. r. alperesek kötelesek a helyiség kiürítésére és a felmondást követően jogcím nélkülivé vált bérlet a szerződés 6.12. pontjában meghatározott ötszörös bérleti díjjal megegyező használati díj megfizetésére is egyetemlegesen kötelesek. A III. r. alperes mérséklési igényét sem jogalap, sem összecszerűség tekintetében nem támasztotta alá, az elsőfokú bíróság a Ptk. 200.§ (1) bekezdése és 277.§-a felhívása mellett a mérséklésre irányuló igényt alaptalannak találta. Mellőzte a felmerült jogkérdések folytán az indítványozott tanúbizonyítást. Az I. és III. r. alperest a bérlemény kiürítése mellett a bérlet- és használati díj tartozásuk megfizetésére, illetve a III. r. alperest az áramdíj tartozás megfizetésére is kötelezte. Kifejtette, hogy a Gt. 108.§-a alapján az I. és III. r. alperesek fennálló kötelezettségeiért a

II. és IV. r. alperes mögöttesen felelős, ugyanakkor utalt arra, hogy I. és III. r. alperesnek egymástól függetlenül is van tartozása, így a kereset egy része megalapozatlan volt, mert a IV. r. alperes az I. r. alperes tartozásaiért mögöttesen sem felelhet. Az alperesi késedelem folytán a Ptk. 298.§ és a 301/A.§ felhívása mellett kötelezte az alpereseket késedelmi kamat megfizetésére, illetve a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján az I. és III. r. alperest egyetemlegesen, mögöttes felelősségük mellett pedig a II. és IV. r. alperest kötelezte 900.000 forint eljárási illeték és bruttó 1.250.000 forint ügyvédi munkadíj megfizetésére.

Az ítélet ellen a III. és IV. r. alperes élt fellebbezéssel, az ítélet megváltoztatását, III. és IV. r. alperes vonatkozásában a kereset elutasítását, másodlagosan az első fokú ítélet hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság újabb eljárás lefolytatására utasítását kérték. Változatlanul vitatták III. r. alperes bérletársi, egyetemleges kötelezeti jogállását.

Hivatkoztak arra, a felperes és az I. r. alperes által 2008. májusában megkötött részletfizetési megállapodásról, annak előzményeiről és az azonnali hatályú, 2008. július 31-i keltű felmondásról a III. és IV. r. alperest senki nem értesítette, minderről jóval később, 2009. április 1-jén szereztek tudomást. Maga a felperes is ebből kitűnően külön, önálló jogalanyként kezelte a III. és IV. r. alperest, a 30 napos felmondást nem alkalmazta a III. r. alperessel szemben, sőt vele a maga napig nem élt felmondással. Csupán arra hivatkozott, az I. r. alperessel közölt felmondás hat ki a III. r. alperesre. Amennyiben az I. r. alperes nemfizetése kapcsán felperes értesítette volna III. és IV. r. alperest, így lehetőség lett volna jogviszonyuk tisztázására és a kár enyhítésére. Állították, a bérbeadó, bérleti gyakorlat a szerződéses jogviszony fennállta alatt önálló bérleti jogviszonyra utal. I. és III. r. alperesek önálló helyiségeket béreltek, a bérleti díjat, rezsit önállóan fizették, s az I. r. alperes önállóan kötött részletfizetési megállapodást. A bérlet a tevékenységre vonatkozó engedélyeket önállóan szerezték meg, a tevékenységet önállóan gyakorolták, s a fogyasztás szempontjából is leválasztásra kerültek az üzletek. Felperes előírta önálló mérők felszereltetését. III. r. alperes az általa kizárólagosan használt, 26,2 m²-re önállóan kapott működési engedélyt. Egyetemlegesség nem állt és nem áll fenn. A bérletkés ténylegesen társbérletkés és nem bérletkés. A szerződés egyetemleges kikötése ellentmondásos volt a szövegezéssel és a gyakorlattal is. A bérlet szerződés körülményei, a felek szerződéses akarata tisztázására indítványozott tanúbizonyítást, melyet le kellett volna folytatni. A szerződés tervezetekben még egyetemlegesség nem is szerepelt. A bizonyítás elmaradása miatt a tényállás nem tisztázott. A bérlet szerződés 6.12. pontjában eltúlzott használati díj szerepel, de ott már nincs egyetemlegesség. Az egyetemleges kötelezettséghez egyébként egyetemleges jogok is jártak volna, melyeket a III. r. alperes nem kapott meg. Felperes az I. r. alperes mulasztását a III. r. alperes terhére nem róhatja. A mulasztásból fakadó igényét III. r. alperessel szemben nem érvényesítheti. Arra is hivatkozott, III. r. alperes a bérletményt 2010. évben a felperes birtokába adta, ennek jogszerűségét egyébként a felperes nem vitatta. Az ötszörös mértékű használati díj önmagában is eltúlzott, méltánytalan is, mivel a III. r. alperes a bérlet díjakat rendszeresen fizette. A felperes a nála

...../2004. számon nyilvántartott 10 m² területre vonatkozóan érvényesített bérleti díj elmaradást. Állította, nem igazolta, hogy mely időszakra és milyen összeggel keletkezett és azt sem, hogy a szerződés létrejöttét két évvel megelőző jogviszonyt mikor és milyen indokokkal mondta volna fel. A felperesnél bizonytalan a bérlemények nyilvántartása, mert vélelmezhetően nem rosszhiszeműen, de két egymástól elkülönült bérleti jogviszonyt igyekszik egy keresetben összemosni.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az első fokú ítélet helybenhagyását, és alperesek perköltségben való marasztalását kérte. Álláspontja szerint a tényállás felderítésre került, s az elsőfokú bíróság megalapozott jogi következtetéseket vont le. A felek között létrejött szerződés egyértelműen rögzítette, a bérelőket egyetemleges jogok és kötelezettségek terhelik, az egyik bérelőtárs mulasztása a másakra is kihatott. Annak, hogy a III. r. alperessel szemben külön felmondást nem közölt, nincsen jelentősége. Az I. r. alperessel szemben közölt felmondás kihatott a III. r. alperesre is. Arra nézve okiratot csatolt a felperes, hogy III. r. alperessel szemben is közlésre került az I. r. alperessel szemben közölt azonnali hatályú felmondás, és a III. r. alperest is felszólította a tartozás megfizetésére, és a helyiség kiürítésére. Ugyancsak okirattal bizonyította a III. r. alperes tartozását.

A fellebbezés az alábbiakra tekintettel részben megalapozott.

A Ptk. 337.§ (1) bekezdése értelmében egyetemleges kötelezettség esetében minden kötelezett az egész szolgáltatással tartozik, de amennyiben bármelyikük teljesít, vagy a kötelezettséget beszámítással megszünteti, a jogosulttal szemben a többiek kötelezettsége is megszűnik.

A (2) bekezdés szerint az egyetemlegesen kötelezettek egymás szerződésszegéséért is felelnek.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról rendelkező 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 1.§ (1) bekezdése alapján a törvény hatálya kiterjed minden lakásra, továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre.

A 4.§ (1) bekezdése szerint a lakást több bérelő együttesen is bérelheti (bérelőtársak). Az (5) bekezdés szerint a bérelőtársak jogai és kötelezettségei egyenlőek, jogukat együttesen gyakorolhatják. Kötelezettségük a bérbeadóval szemben egyetemleges.

Az 5.§ (1) bekezdése szerint, ha a szerződés alapján a bérlők a lakás meghatározott lakószobáját és egyes helyiségeit kizárólagosan, más helyiségeit pedig közösen használják, társbérlők. A társbérelő önálló bérelő.

A 23.§ (1) bekezdés c) pontja szerint a lakásbérleti szerződés megszűnik, ha az arra jogosult felmond.

A fenti jogszabályi rendelkezések alapján a felek által az 52,5 m²-es bérleményre 2006. szeptember 15-én megkötött bérleti szerződés értelmében I. és III. r. alperesek nem vitásan bérletársi jogviszonyba kerültek, felperes irányában egyetemleges kötelezettségük mellett, amint azt az elsőfokú bíróság is helytállóan rögzítette. Kétségtelen az is, e felek között irányadó szerződés már idézett 5.3. pontja részletesen meghatározta az azonnali hatályú felmondás szabályát, így azt is, arra csak határidő tűzésével közölt eredménytelen fizetési felszólítást követően kerülhet sor. Az I. r. alperes szerződésszegése folytán közölt felperesi felmondás kihatott a III. r. alperesre is, így a teljes bérlemény tekintetében szűnt meg a bérleti szerződés. Így a helyiség kiürítésére III. r. alperes is köteles, s felmondást követően jogcím nélkülivé vált bérlok a bérleti szerződés 6.12. pontja alapján ötszörös bérleti díjjal megegyező használati díj megfizetésére kötelesek egyetemlegesen.

Nem hagyható figyelmen kívül azonban az a körülmény, 2008. májusában a felperes az I. r. alperessel két szerződésből, az 52,5 m²-es bérleményre és 20 m²-es bérleményre nézve fennálló, összesen 13.496.003 forint bérleti díj tartozása tekintetében külön megállapodást kötöttek, amelyben az I. r. alperes részére részletfizetést engedélyezett. A szerződés 6-7. pontjában pedig külön felmondási jogot biztosítottak felperesnek, azzal, amennyiben I. r. alperes bármelyik részteljesítéssel késedelembe esik, a teljes tartozása azonnal esedékessé válik, s a késedelme olyan szerződésszegésnek minősül, mely a bérleti „szerződések” azonnali hatályú felmondását vonja maga után.

Mint hogy e megállapodásnak a III. r. alperes nem volt részese, az abban foglaltak rá nem hathattak ki.

Tény az, hogy az azonnali hatályú felmondásra ilyen előzmények után azért került sor, mert az I. r. alperes a részletfizetési megállapodásban foglaltakat nem teljesítette. Ilyen körülmények között pedig e felmondás, illetve annak jogkövetkezménye a III. r. alperest nem érinthette. Egyebekben is a III. r. alperes sem a részletfizetési megállapodásról, sem a felmondásról nem értesült. A felperes csak a 2009. március 26-i felszólításában hivatkozott a III. r. alperes felé arra, hogy a 2006. szeptember 14-én létrejött bérleti szerződésből eredően az I. r. alperesnek tartozása áll fenn. (Annak összegét azonban 2009. március 17-ig 6.320.788 forint bérleti díjban és 12.014.077 forint használati díjban jelölte meg.) A felszólító levélben a felperes maga is csak „valószínűsítette”, hogy a III. r. alperes tagjainak tudomásul van a 2008. augusztus 14-i felmondásról.

Ilyen tényállás mellett III. r. alperes I. r. alperes 52,5 m²-es bérleményre vonatkozó kötelezettségéért helytállni nem tartozik, téves volt az elsőfokú bíróság ezzel ellentétes jogi álláspontja.

A felmondás tehát III. r. alperes vonatkozásában a bérleti jogviszonyt nem szüntette meg. Adat van azonban arra, 2010-ben a III. r. alperes a bérleményt kiürítette.

Az sem vitás, hogy a III. r. alperes az 52,5 m²-es helyiség használatának fennállta idejére bérleti díjat tartozik fizetni.

Figyelemmel arra, hogy az elsőfokú bíróság a kereset szerint „összeszámítva” marasztalta alpereseket, a rendelkezésre álló adatokból az I. r. alperes és III. r. alperes tartozása, az I. r. alperes tartozásáért mögöttesen felelős II. r. alperes tartozása, és a III. r. alperes tartozásáért mögöttesen felelős IV. r. alperes tartozásának összege nem állapítható meg, ezért e körben szükséges az első fokú eljárás megisméltése, újabb határozat hozatala.

Az elsőfokú bíróságnak a III. és IV. r. alpereseket marasztaló 558.694 forint + 77.381 forint összegre vonatkozó rendelkezése az első fokú eljárás során becsatolt felperesi iratok alapján megalapozott volt, így a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján a Fővárosi Ítéltábla ezen rendelkezés tekintetében az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

Egyebekben a fentebb kifejtettek folytán az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 252.§ (3) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, s az elsőfokú bíróságot újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasította.

A Fővárosi Ítéltábla az elbírált rész tekintetében a Pp. 78.§ (1) bekezdése és a Pp. 259.§-a alapján kötelezte a III. r. alperest - valamint mögöttesen a IV. r. alperest - a felperes javára fellebbezési perköltség, illetve az államnak járó részfellebbezési illeték megfizetésére, míg a hatályon kívül helyezett rész tekintetében a Pp. 252.§ (4) bekezdése alapján a felek másodfokú perköltségét csupán megállapította, annak viselése tárgyában az elsőfokú bíróság fog határozatot hozni az újabb eljárása eredményeképpen.

Az újabb eljárásban az elsőfokú bíróságnak az I. r. és a III. r. alperesre nézve elkülönítve fel kell derítenie a tényállást abban a tekintetben, mely időpontig, milyen összegű tartozása áll fenn az 52,5 m²-es bérleményre nézve, ehhez képest kell megállapítani I. r. alperes bérleti díj- és használati díj tartozását, s III. r. alperes bérleti díj tartozását, tekintve rá a felmondás nem hatott ki, díjtartozása csak bérleti díj címén állhat fenn a helyiség kiürítéséig. Külön kell vizsgálni I. r. alperes 20 m²-es bérleményre nézve fennálló tartozását.

Az elsőfokú bíróság a fenti eljárás lefolytatása után lesz abban a helyzetben, hogy az ügyben megalapozott határozatot hozzon II. r. és IV. r. alperesek tekintetében az I. r. és III. r. alperes marasztalásához igazodva.

Budapest, 2011. szeptember 9.

. Rózsa Éva s.k.
a tanács elnöke

Dr. Molnár József s.k.
előadó bíró

. Rutkai Éva s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

Sárközi Veronika
bíróügyi ügyintéző