

A Magyar Köztársaság nevében!

A Fővárosi Ítéltábla a dr.Frajna Marianna ügyvéd (.....) által képviselt
(.....) felperesnek a dr. Kussinszky Péter pártfogó ügyvéd (.....) által
képviselet (.....) II. r. alperes elleni bérleti díj megfizetése iránti perében
a Fővárosi Bíróság 2010. december 11-én kelt 18.G.40.164/2004/103. számú
ítéletével szemben a II. r. alperes fellebbezése folytán - nyilvános tárgyaláson -
meghozta az alábbi

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének II. rendű alperest marasztaló
rendelkezését - a perköltségre is kiterjedően - megváltoztatja és a keresetet
elutasítja,

kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg II. rendű alperes pártfogó
ügyvédjének 150.000 (százötvenezer) forint + áfa összegű első fokú perköltséget,
ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság ítéleti rendelkezéseit helybenhagyja.

Kötelezi a II. rendű alperest, hogy a viszontkereset tekintetében 15 napon belül
fizessen meg a felperesnek 350.000 (háromszázötvenezer forint) + áfa összegű
első fokú és 175.000 (százhetvenötezer) forint + áfa összegű másodfokú
perköltséget.

A pártfogó ügyvéd (dr. Kussinszky Péter,) 6.000 (hatezer) forint + 1.500
(ezeröttszáz) forint áfa összegű másodfokú munkadíját, valamint a II. rendű alperes
által le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Megkeresi a Gazdasági Hivatalt, hogy a pártfogó ügyvéd államot terhelő másodfokú
munkadíját (6.000 forint + 1.500 forint áfa) a pártfogó ügyvédnek fizesse ki.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II. r. alperes pártfogó
ügyvédjének 75.000 (hetvenötezer) forint + áfa összegű másodfokú perköltséget.

A ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A korábban perben állt I. r. alperes 2003. május 29-én felszámolás alá, 2005. április 26-án a felszámolás folytán pedig cégjegyzékből törlésre került.

A cégnyilvántartás adatai szerint II.r. alperes 1999. július 1-jétől a megszűnéséig (törléséig) I.r. alperes beltágja, 2000. április 6-ig képviselője is volt.

I. r. alperesnek II. r. alperes mellett lakóhelyű tagjai voltak.

A perbeli időszakban II.r. alperes a rendelkezésre álló cégiratok szerint a székhelyű 10.000 líra tőkéjű cégnek 2.500 líra részesedéssel rendelkező képviseletre jogosult tagja is volt.

A és a felperes megbízásából eljáró, mint bérbeadó 1999. április 21-én határozott időre - 2004. március 31-ig - szóló helyiségbérleti szerződést kötött, amelynek alapján a bérlő vendéglátóipari tevékenységet folytatott a felperes tulajdonában álló szám alatti 111 m² alatti helyiségben. A bérlőt a helyiségre 5 év előbérleti jog is megillette. (A szerződés szerint a bérlő a bérbeadói hozzájárulásban megállapított 2.400.000 forint összeget a bérleti jog ellenértékeként megfizette, az összeget II. r. alperes, mint befizető adta postára.)

I. r. alperes 1999. szeptember 13-án a Fővárosi Bíróságon, mint Cégbíróságon változásbejegyzési kérelmet nyújtott be a kültagkénti bejegyzése iránt. A csatolt társasági szerződésmódosítás szerint az Ltd. kültagként belép, s pénzbeli hozzájárulása mellett együttes üzemeltetésre átadja a perbeli vendéglátóipari egységet, amelyre 5+5 éves szerződésben biztosított bérleti joga van.

Az okirat (szerződésmódosítás) alapján kérték a felperes hozzájárulását, hogy I. r. alperes a bérleti jogviszonyt a jogutódjaként folytassa.

Felperes 1999. szeptember 15-én kelt nyilatkozatával a hozzájárulást megadta, utalva arra, a korábbi bérlő az I. r. alperesi gazdasági társaságba tagként belépett, ezért a bérleti jogviszonyban a bérlő jogutódja.

A hozzájárulás alapján felperes megbízásából eljáró mint bérbeadó és az I. r. alperes a bérleti szerződést 1999. szeptember 21-én határozott időre, 2004. március 31-ig megkötötte, az 1. pontban utalva a bérbeadói hozzájáruló nyilatkozatra. A szerződés szerint a

bérleti díj havi 250.000 forint +62.500 forint áfa, mely évente a január 1-jén érvényes jegybanki alapkamat mértékével emelkedik. Kikötötték a jogutód bérlő kötelezettségeit.

I. r. alperes 1999. október 18-án a cégbíróságon visszavonta a cég tagkénti bejegyzése iránti kérelmet, a cégbíróság a változásbejegyzési eljárást 2000. november 10-én jogerőre emelkedett határozatával megszüntette.

A cég 2000. április 10-én értesítette a-t a cégbírósági kérelem visszavonásáról, kérve a helyiségbérleti szerződés „semmisnek tekintését, az eredeti állapot visszaállítását” azzal, az „apportálás” nem történt meg, az I. r. alperes jogtalanul üzemelteti a helyiséget.

(Időközben I. r. alperes tagjai - II.r. alperes és a lakóhelyű tagok - között megromlott a viszony. I. r. alperes 2000. április 6-i taggyűlése II. r. alperest „visszahívta” képviselői tisztségéből, s 2000. május 22-i taggyűlése döntött a kizárása iránti perindításról, majd határozata alapján II. alperessel szemben 2000. június 6-án tagkizárási pert indított. Végül a Fővárosi Bíróság előtt folyt per a felek közös kérelmére 2002. március 14-én jogerősen megszűnt.)

(Arra nézve nincs adat, hogy a tagsági viszonya a per tartama alatt felfüggesztésre került volna.)

A felperes a-del és a betéti társasággal 2000. június 6-án közölt levelével, nyilatkozatával visszavonta a jogutódlást elismerő bérbeadói nyilatkozatát, s utalva arra, a cég soha nem vált az I. r. alperes tagjává, így nem tekinthető a helyiség bérlője jogutódjának.

Az 2000. június 27-én kelt levelével tájékoztatta I. r. alperest bérleti jogviszony hiányában a helyiség cég részére történő átadási kötelezettségéről.

I. r. alperes 2000. július 3-án, utalva II. r. alperes tagokat megtévesztő magatartására, felperest kérte a visszavonó határozat felülvizsgálatára, erről 2000. július 11-én kelt levelével az-t is tájékoztatta.

A helyiség felperesnek, illetőleg a cégnek átadására nem került sor, s 2001. januárjától I. r. alperes fizetést sem teljesített felperes fizetési felszólítása ellenére.

Felperes Polgármesteri Hivatala 2001. november 21-én kelt jegyzői határozattal elrendelte az I. r. alperes által a bérleményben üzemeltett étterem bezárását a hatósági ellenőrzéskor észlelt hiányosságok megszüntetéséig, de legfeljebb 90 napig.

Felperes a 2001. december 6-án tartott helyszíni szemlén megállapította, az üzlethelyiség bezárt, ott tevékenység nem folyik, december 7-én kelt levelével pedig tájékoztatta I. r. alperest arról, az újrainvitáshoz engedély szükséges.

Az I. r. alperes képviselőjében eljáró ügyvéd 2002. január 9-án kelt levelével felperesnek bejelentette, 2000. év végén I. r. alperes tagjai hazautaztak, az eltelt egy év alatt a társaság működésére nincs adata, kézbesítési megbízotti megbízásáról lemond.

II. r. alperes 2002. március 5-én kelt felpereshez címzett levelében, utalva a jogutódlást visszavonó bérbeadói nyilatkozatra, közölte, változatlanul a céget tekinti a helyiség jogos bérlőjének.

Az átadás-átvételi jegyzőkönyv felvételére a helyiség felperesnek átadásáról 2003. december 3-án került sor. I. r. alperest a felszámoló képviselte.

Felperes a 2001. július 30-án fizetési meghagyással indult, ellentmondás folytán perré alakult eljárásban, utóbb az I. r. alperes megszűnésére figyelemmel már csak II. r. alperessel szembeni módosított keresetében az 1997. évi CXIV. törvény (Gt.) 101.§-a alapján II. r. alperest mögöttes felelősként kérte az I. r. alperes tartozásaként fennmaradt, 2001. január 1-jétől 2003. december 3-ig terjedő időszakra számított 14.007.737 forint elsődlegesen, mint bérleti díj, másodlagosan, mint használati díj, és ezen összeg 2002. július 1-jétől megfizetésig járó késedelmi kamata, valamint perköltség megfizetésére. Egyebek mellett előadta, a helyiséget korábban bérlő cég I. r. alperesben történő taggá válására, a változásbejegyzési eljárás folyamatban léte tekintetével járult hozzá a bérleti szerződés I. r. alperes javára módosításához, a hozzájáruló nyilatkozatát azonban a tagkénti bejegyzésének megghiúsulása miatt visszavonta. A helyiséget I. r. alperes azonban továbbra is birtokában tartotta, azt csupán a felszámolója adta birtokába vissza 2003. december 3-án, bérleti díjat nem fizetett, annak ellenére, közöttük a szerződés megtámadás hiányában fennmaradt. A szerződés azon okból is érvényes, az Ltv. 41.§-ában megkövetelt feltételek hiányában nem törvényes jogutódlás következett be, hanem a felek három oldalúan módosították a bérleti szerződést, a Ltd. cég kérésére történt a szerződéskötés az I. r. alperes és felperes között. A bérleti szerződést azonban maga is csak a cég taggá válása esetére kívánta módosítani. Amennyiben a tulajdonrész szerzésének cégbírósi bejegyzése felfüggesztő feltételnek tekintendő, a szerződés I. r. alperessel ugyan érvényesen létrejött, de az a meg nem valósult feltétel miatt nem hatályosult, így az I. r. alperes a feltétel

meghiúsulását követően jogcím nélküli használónak minősül, használati díj címén tartozik a követelését megfizetni.

Az elsőfokú bíróság tanú- és szakértői bizonyítást folytatott.

A kirendelt igazságügyi építési és ingatlanforgalmazási szakértő feladatává tette a felperes által követelt használati díj megalapozottságának vizsgálatát.

A szakértő 2009. február 16-án kelt szakvéleményében a használati díj igényt eltúlzottnak minősítette, annak reális összegét 2001. január 1-jétől 2003. december 3-ig tartó használati időre összesen 7.970.400 forint +1.992.594 forint (9.962.994 forint) összegben határozta meg.

Felperes a szakvéleményt követően a használati díj igényre vonatkozó keresetét a szakértő által megállapított összegben tartotta fenn.

II. r. alperes a kereset elutasítását kérte elsősorban a Ptk. 4.§ (4) bekezdésére, 424.§ (1)-(2) bekezdésére, 428.§ (1) bekezdésére hivatkozással. Előadta, azt követően, hogy a cég mégsem kívánta a perbeli helyiség bérleti jogát I. r. alperesnek átadni („apportálni”), s ez a cégbíróságon is átvezetésre került, felperes vagyongazdálkodó cégétől kérte a helyiség birtokába visszaadását. A ez iránt nem intézkedett, a birtokbaadás hiánya ellenére az I. r. alperessel kötött bérleti szerződést nem támadta meg. Állította azt is, a felperes és az I. r. alperes közötti szerződés a felperes hozzájáruló nyilatkozata hiányában létre sem jött, a céggel kötött érvényes szerződés maradt hatályban. Utalt arra is, a helyiséget az I. r. alperes a peresített időszak egy részében használta csak, mivel az 1999. novemberi hatósági bezárást követően beszüntette a tevékenységét, erről felperesnek tudomása volt, mint ahogy arról is, a tagok folyamatosan elzárták az I. r. alperes ügyei intézésétől, majd az országot is elhagyták. A helyiséget felperes jogosult lett volna birtokba venni, miután tudomása volt az I. r. alperes használati jogának megszűnéséről, valamint arról is, I. r. alperes a használat felhagyott, működési engedélye visszavonásra került. A bérbeadói hozzájárulás és a működési engedély visszavonását követően az I. r. alperes a helyiséget egyébként sem használhatta volna. Azon időszakra azonban, amikor a bérlemény nem használható, a bérlő nem köteles bérleti díjat fizetni, a bérbeadót azonban kötelezettség terheli a bérelt dolog bérlet teljes időtartama alatti használatra alkalmas voltának biztosítására. Szavatossági kifogásként a bérleti, használati díj leszállítását kérte. Felperes megalapozatlanul igényli tőle a díjat, tekintve a helyiség birtokához, illetve I. r. alperes ügyeihez a kizárási per folytán hozzáférése objektíve ellehetetlenült. Tekintve, tagsági jogait nem gyakorolhatta a perbeli időszakban, mögöttes felelőssége sem állhat fenn. A felszámoló az ingatlanhoz kulcsokkal nem rendelkezett, az értesítés szerint a birtokbavételnél csak megjelent és aláírta a jegyzőkönyvet.

Állította, a 2.400.000 forint használati díjat a helyett maga fizette be, ezen összeg és a működési engedély visszavonásának időpontjától számított késedelmi kamatok, továbbá a

bérlemény felújítására, értéknövelő beruházásaira fordított kiadásai, valamint a helyiség Ltd. részére történő visszaadásának elmaradásából őt ért kár megtérítése iránti követelése erejéig beszámítási kifogást terjesztett elő.

Viszontkeresetet is előterjesztett. Felperest kártérítés címén 34.000.000 forint és ezen összeg 1999. március 29-től számított törvényes késedelmi kamatai megfizetésére kérte kötelezni.

Előadta, a képviselőjében kérte felperest, járjon el a helyiség birtokba adása, az eredeti állapot helyreállítása iránt, e kötelezettségének azonban nem tett eleget, a 2000. június 6-i határozatának nem szerzett érvényt, az üzlethelyiség cég átadásának elmulasztásával kár érte, a cégnek az 5+5 év üzemeltetés hiányával jelentős bevétele maradt el. Neki, mint a cég 50 %-os tulajdonosának ezáltal a vagyonában tényleges értékcsökkenés következett be, a elmaradt hasznának a fele őt illette volna meg.

Arra is hivatkozott, kára azon okból is keletkezett, az I. r. alperes a helyiséget az általa nyújtott tagi kölcsönből újította fel, ugyanakkor 2001. decemberében a három tulajdonos a vakolatig lecsupaszítva kiürítette az ingatlant. Ezek után már nem kívánta a helyiség birtokbaadását, mivel vagyona hiányában nem tudta volna újra felújítani. Kára tehát a megtérítetlen tényleges befektetéseiből is ered.

Felperes a beszámítási kifogás és a viszontkereset elutasítását kérte jogalap hiányában. Előadta, a helyiség beköltözhető értéke 20 %-ának megfelelő használatbavételi díjat a cég fizette meg az 4/1994.(III.17.) Kt.r. 69.§ alapján, II. r. alperes e tekintetben beszámítással nem élhet.

A birtokbaadásról folyt tárgyalások a céggel azon okból szakadtak meg, nem igazolta cégjegyzékbe bejegyzett voltát, s mivel a visszaadás iránt kérelmet nem terjesztett elő, azt feltételezte, nem kívánja a helyiséget már birtokba venni. Hangsúlyozta, nem bizonyos, hogy még birtokba vétel esetén is, a ténylegesen működött, hasznot realizálhatott, annak tagok részére felosztásáról döntött volna.

Az I. r. alperest terhelte a helyiség visszaadásának kötelezettsége, tilos önhatalommal nem vehette birtokba azt megelőzően, a felszámoló részére azt birtokába adta.

Az elsőfokú bíróság 2010. december 11-én kelt 18.G.40.164/2004/103. számú ítéletével kötelezte II. r. alperest 14.007.737 forint, valamint ezen összeg után „2001. december 31-ig évi 20 %, 2002. január 1-től 2004. december 31-ig évi 11 %, 2005. január 1-jétől június 30-ig évi 9,5 %, 2005. július 1-jétől december 31-ig évi 7 %, 2006. január 1-jétől a kifizetésig” a késedelmekkel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamat, valamint 500.000 forint perköltség megfizetésére. A keresetét ezt meghaladóan, a viszontkeresetet (teljes egészében) elutasította. Rendelkezett a 750.000 forint kereseti és a 750.000 forint viszontkereseti illeték, valamint a II. r. alperes pártfogó ügyvédjének 50.000 forint díja állam, a kirendelt szakértő díja felperes általi viseléséről. Az ítélet indokolásában kifejtette, a tagsági viszony bejegyzése nem minősül bizonytalan jövőbeli eseménynek, így felfüggesztő feltételnek. A perben felperes a szerződést nem támadta meg, követelését elsődlegesen a bérleti szerződésre alapította. Az 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 2.§ (2) bekezdése szerint a tényleges használattól függetlenül a bérleti díj fizetésére a bérlő köteles. A bérlemény I. r. alperes felszámolója által történt 2003.

decemberi birtokba adásáig a szerződés fennállt, felperes pedig mindvégig biztosította a helyiség rendeltetésszerű használatát, a működési engedély biztosítása nem tartozik a bérbeadói kötelezettség körébe, a szabályszerű működésről I. r. alperesnek kellett volna gondoskodni. A határozott idejű bérleti szerződésre tekintettel felperes nem vehette birtokba az I. r. alperes által ténylegesen nem használt helyiséget. Tekintettel pedig arra, hogy az I. r. alperes, mint főkötelezett megszűnt, II. r. alperes mögöttes felelősként maraszthalható a Gt. 101.§ (1) bekezdése alapján. E körben rámutatott, a felelősség megítélése szempontjából a tagsági jogviszonynak van jelentősége, nem pedig annak, II. r. alperes miként gyakorolta, gyakorolhatta tagsági jogait. A kizárási per megszüntetéssel fejeződött be, II. r. alperes így a perrel érintett időszakban I. r. alperes beltárgya volt, ebből következően köteles a bérleti díj és annak középarányos, a keresetben megjelölt időponttól eltérően, 2002. július 15-től és nem július 1-jétől számított kamatai megfizetésére. Az ezt meghaladó kamatigény tekintetében a kereset elutasításának volt helye.

A továbbiakban kifejtette, a felperes és az I. r. alperes között létrejött jogviszonyra figyelemmel II. r. alperes beszámítási kifogása, viszontkereset nem megalapozott. A használati díjat a cég fizette meg felperesnek, II. r. alperes azt nem igényelheti vissza. Rögzítette, a cég és felperes között létrejött szerződés a felek egyező akaratával szűnt meg, amikor a felperes a cég kérelmére és tudtával kötött bérleti szerződést I. r. alperessel. I. r. alperes a bérleményt birtokba vette, használta, újabb bérleti szerződés pedig felperes és a Ltd. között nem jött létre, ezáltal felperesnek nem volt kötelezettsége a helyiség cég részére birtokbaadása, ennek elmulasztása kártérítési felelősségét nem alapozza meg. A Ptk. 6.§-a alapján sem kötelezhető meghíúsult szerződés teljesítése esetén elérhető nyereség megtérítésére. Mindezekre figyelemmel a viszontkereset elutasításának volt helye.

Az ítélet marasztaló és viszontkeresetet elutasító rendelkezésével szemben II. r. alperes fellebbezett jogi képviselő útján. Az ítélet megváltoztatását, a kereset elutasítását, felperes viszontkeresete szerinti kötelezését kérte. Az elsőfokú eljárásban előadottakat fenntartva fellebbezése tényalapjául hivatkozott arra, még 1999-ben értesítette a vagyonkezelőt arról, az étterem bérleti jogát mégsem viszi be az I. r. alperesbe, ez a körülmény a cégbíróságon is átvezetésre került, s kérte az I. r. alperessel kötött szerződés semmisnek tekintését, eredeti állapot helyreállítását. 2000. április 6-án a tagok I. r. alperes képviseletével az egyik tagot bízták meg, ellene kizárási per indult, az ügyintézésből kizárták. Utalt a felperes 2000. június 6-i, korábbi bérbeadói nyilatkozatának visszavonására, a vagyonkezelő szervezet I. r. alperessel létrejött bérleti szerződés megtámadásának felhívására a helyiség birtokbaadásának hiányában, a I. r. alperest birtokbaadásra felszólító levelére, a bérleményben működött üzlet felperes általi bezárására, a birtokbavétel iránti kérelmeire. Mindezen tények alapján, a Ptk. 4.§ (4) bekezdése, 424.§ (1)-(2) bekezdése, valamint 428.§ (1) bekezdése alapján változatlanul állította a felperesi követelés jogalapja fennálltának hiányát. Így hivatkozott arra, felperesnek tudomása volt arról, a helyiséget I. r. alperes a peresített időszak alatt csak részben használta, működési engedélye megszűnt, az ingatlan használatával felhagyott, tagjai elhagyták az országot. Bérbeadói hozzájárulás, valamint működési engedély visszavonását követően a helyiséget I. r. alperes akkor sem használhatta volna, ha lett volna ilyen szándéka. Azon időszakra, amíg a bérlemény nem használható, a bérlő nem köteles bérleti díjat fizetni. Az I. r. alperes működésétől, az

üzlethelyiség birtoklásától el volt zárva. Tekintve, felperes nem különül el vagyonkezelőjétől, hatóságaitól, tudott a helyiség használati helyzetéről, s arról is, I. r. alperes nem volt jogosult azt működtetni, a helyiség cég birtokába visszaadásában felperesnek közre kellett volna működnie. A felperesnek joga és lehetősége lett volna az üres helyiség visszavételére. Ilyen körülmények mellett felróható magatartására, mulasztására alappal nem hivatkozhat, nem követelheti az elmaradt díjakat attól, akinek objektíve ellehetetlenült a helyiséghez, illetve bérlő céghez hozzáférése.

Változatlanul fenntartotta a 2.400.000 forint használatbavételi díjra, és az értéknövelő beruházások elszámolására tett beszámítási kifogását.

A fellebbezés az alábbiakra tekintettel részben megalapozott.

A lakásbérletre, helyiségbérletre nézve a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXXVIII. törvény (Ltv.) tartalmaz rendelkezést.

A 36.§ (1) bekezdése értelmében a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére főszabályként a lakásbérlet szabályai megfelelően alkalmazandók.

A 2.§ (1) bekezdése szerint a bérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő szerződése határozott vagy határozatlan időre, illetőleg feltétel bekövetkezéséig hozza létre.

A 42.§ (1) bekezdése kimondja, a bérlő a helyiség bérleti jogát a bérbeadó hozzájárulásával másra átruházhatja, az erre vonatkozó szerződést írásba kell foglalni.

A (2) bekezdés szerint önkormányzati helyiség esetén a hozzájárulás feltételeit önkormányzati rendeletben kell meghatározni.

A tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló, többször módosított 4/1994. (III.17.) Kt. számú rendelet 55.§-a tartalmazza az alperes tulajdonában álló helyiségek bérleti joga átruházásához szükséges feltételeket.

A 66.§ (1) bekezdése értelmében a lakás- és helyiségbérletre vonatkozó szerződést megkötni, kiegészíteni és módosítani főszabályként csak a rendelet által bérbeadásra feljogosított hozzájárulásának alapján lehet.

Az (5) bekezdés kimondja, a feleknek a fennálló szerződéssel kapcsolatos megállapodását és a bérbeadói hozzájárulást, valamint annak feltételeit a szerződésben módosítással, illetve kiegészítéssel rögzíteni kell.

Az Ltv. 1.§ (3) bekezdése értelmében továbbá az Ltv-ben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései irányadóak.

A Ptk. 228.§ (1) bekezdése úgy rendelkezik, ha a felek a szerződés hatályának beálltát bizonytalan jövőbeni eseménytől tették függővé (felfüggesztő feltétel), a szerződés hatálya e feltétel bekövetkeztével áll be.

A 2006. június 30-ig hatályban volt, de a jelen eljárásban még alkalmazandó gazdasági társaságokról szóló 1997. évi CXLIV. törvény (régi Gt.) 101.§ (1) bekezdése értelmében a betéti társaságban legalább egy tag (beltag) felelőssége a társasági vagyon által nem fedezett kötelezettségekért korlátlan és a többi beltaggal egyetemleges.

A betéti társaság beltagját tehát a társaság vagyona által nem fedezett követelésért mögöttes vagyoni felelősség terheli.

A szerződésen kívüli károkozásra rendelkezést tartalmazó Ptk. 339.§ (1) bekezdése értelmében, aki másnak jogellenesen kárt okoz, köteles azt megtéríteni.

Az adott ügyben felperes a szerződés jogi megítélését tekintve maga is bizonytalan volt, kétféle megoldást is lehetségesnek látott, kereseti követelését is kétféle jogcímen terjesztette elő, elsődlegesen bérleti díj-, másodsorban használati díjkövetelést érvényesített a II.r. alperessel, mint I. r. alperes korábbi beltagjával, mögöttes felelőssel szemben. Bérleti díj igényét az I. r. alperessel fennállt bérleti szerződés érvényes, hatályos, használati díj igényét pedig az érvényesen létrejött szerződés nem hatályosult voltára, ebből következően I. r. alperes jogcím nélküli birtokosi minőségére alapította.

Az elsőfokú bíróság az elsődleges keresetnek adott helyt, s megállapítva, felperes és I. r. alperes között a perbeli helyiség tekintetében a bérleti szerződés érvényesen létrejött és hatályosult, II. r. alperest bérleti díj megfizetésére kötelezte, s lényegében ezen okból utasította el II. r. alperes elmaradt haszonban megjelölt kártérítési viszontkereseti igényét is.

A perbeli adatokból ugyanakkor egyértelműen megállapítható volt, felperes 1999. szeptember 15-én a céggel fennálló bérleti jogviszonyban bekövetkező

alanyváltozáshoz a hozzájárulását a cégiratokban (szerződésmódosításban) foglaltakra figyelemmel, vagyis a cég I. r. alperesbeni taggá válásától feltételezetten adta meg.

Az I. r. alperessel ezt követően, 1999. szeptember 21-én megkötött szerződés pedig egyértelműen utal az említett feltételes hozzájáruló nyilatkozatra, valamint a bekövetkező jogutódlásra. Mindebből az állapítható meg, a felek a szerződés hatályának beálltát a tagváltozás bekövetkeztétől, mint felfüggesztő feltételtől tették függővé. Kétségtelen az is, I. r. alperes a helyiséget birtokba vette, használata jogcímét e függő jogi helyzet megalapozta.

A függő jogi helyzet a tagváltozás megghiúsulásával (cégbejegyzés elmaradásával) megszűnt, ezt követően felperes számára is egyértelművé vált a felfüggesztő feltétel megghiúsulása, 2000. június 27-én pedig a felperes nevében bérleti szerződést megkötő I. r. kerületi már felhívta I. r. alperest, a bérleti joga hiányára utalva, a helyiség kiürítésére. (..... részére átadására.) Legkésőbb ezen időpontban I. r. alperes már rosszhiszemű jogcím nélküli használóvá vált.

Ilyen körülmények között pedig felperes ezen időponttól nem volt elzárva attól, a helyiséget I. r. alperestől birtokába vegye, illetőleg intézkedjen a birtokbavétel iránt. Ennek elmulasztása folytán, az adott tényállás mellett, II. r. alperessel szemben - az I. r. alperessel szembeni 2001. január 1-jétől érvényesített bérleti-, illetőleg használati díjkövetelés megalapozatlanságára figyelemmel - igényt nem támaszthat.

Tévedett ezért az elsőfokú bíróság, amikor felperes I.r. alperessel szembeni bérleti díj követelését jogosnak ítélve a kereseti összeg megfizetésére a Gt. 101.§ (1) bekezdése alapján II. r. alperest mögöttes felelősként kötelezte.

Érdemben helytállóan foglalt állást ugyanakkor az elsőfokú bíróság a II. r. alperes beszámítási kifogása és viszontkeresete vonatkozásában.

Helyesen mutatott rá, a 2.400.000 forint használati díj a cég által megfizetettnek minősül, ezért arra alappal II. r. alperes nem tarthat igényt. A bérlővel 1999. április 21-én létrejött bérleti szerződés ugyanis a 2.400.000 forintot egyértelműen a bérlő által teljesített, bérleti jog ellenértékekeként megfizetett összegként nevesíti. A bérleti szerződést pedig a cég nevében II. r alperes írta alá, tehát maga is a befizetést a teljesítéseként ismerte el, nem volt ezért jelentősége annak, hogy a postai feladó vevényen II. r. alperes szerepelt befizetőként.

A továbbiakban az elsőfokú bíróság egyrészt arra figyelemmel utasította el a viszontkeresetet, a bérleményben beruházást I. r. alperes végzett bérlokként, ebből következően II. r. alperes a felperessel fennálló jogviszony hiányában a beruházási költség megtérítése címén igényt nem érvényesíthet, másrészt felperes helyiség cégnek birtokába adási kötelezettsége hiányában.

A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helyesen ítélte meg, hogy II. r. alperes megalapozatlanul igényelte felperestől az általa I. r. alperesnek nyújtott tagi kölcsönből a bérleményen végzett felújítások költségét, megtérítetlen befektetéséből, beruházásából eredő kára megtérítését.

Tekintve, a fent kifejtettek szerint a felperes az adott tényállás mellett nem volt elzárva a bérlemény birtokbavételéről, a Fővárosi Ítéltábla a II. r. alperes elmaradt haszonban megjelölt kártérítési igénye tekintetében annak tulajdonított jelentőséget, csupán feltételezésen alapul, még ha a birtokába a helyiség vissza is került volna, azt haszonnal üzemeltette volna, s az így realizált nyereséget tagjainak osztalékként esetlegesen kifizette volna, illetve a nyereséget, vagyont hova fordították volna, s az feltétlenül II. r. alperes cégben fennálló vagyoni részesedését gyarapította volna.

Az alperesi viszontkereseti előadás alapján tehát alperes kárának bekövetkezte nem volt megállapítható, ezért a Ptk. 339.§-ában írt feltétel hiányában felperes kártérítésre nem kötelezhető.

Figyelemmel arra, a 2005. július 7-én költségmentességben részesült II. r. alperes a viszontkereset vonatkozásában eredménytelenül fellebbezett, helyes az elsőfokú bíróság alperest képviselő pártfogó ügyvédjének díja megállapításáról és állam általi viseléséről történő rendelkezése, valamint a pernyertesség-pervesztesség megváltozott arányára tekintet nélkül a felperes teljes személyes illetékmentessége és II. r. alperes költségmentessége alapján a le nem rótt kereseti és viszontkereseti illeték állam általi viseléséről történő rendelkezése is.

A kifejtettekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének II. r. alperest marasztaló rendelkezését az 500.000 forint összegű perköltségre kiterjedően a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján megváltoztatta és a keresetet elutasította, ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság ítéleti rendelkezéseit szintén a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A kereseti követelés tekintetében a felperes pervesztes lett, ezért a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 78.§ (1) bekezdése és a 7/2002. (III.30.) IM rendelet 5.§ (3) bekezdése alapján felperest kötelezte a pernyertes II.r. alperes pártfogó ügyvédjének 32/2003.(VIII.22.) IM. rendelet 3.§ (2) bekezdés b) pontja, (5)-(6) bekezdése, valamint 4/A.§-a alkalmazásával megállapított, a képviselőlet csupán 2007. május 24-től ellátására figyelemmel mérsékelt összegű első- és másodfokú pártfogó ügyvédi munkadíja megfizetésére.

A viszontkereset vonatkozásában II. r. alperes változatlanul pervesztes maradt, ezért a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján II. r. alperest kötelezte a felperes 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdés b) pontja, (5)-(6) bekezdése, valamint 4/A.§-a alkalmazásával megállapított, a kifejtett jogi képviselői tevékenységgel arányos, mérsékelt összegű ügyvédi munkadíjból álló első- és másodfokú perköltsége megfizetésére.

A viszontkereset tekintetében pervesztes II. r. alperes pártfogó ügyvédjének munkadíját a Fővárosi Ítéltábla a 7/2002.(III.30.) IM rendelet 1.§ (1), (3) és (4) bekezdése, az 5.§ (1) bekezdés b) pontja és (2) bekezdése, valamint a 2010. évi CLXIX. törvény 61.§ (4) bekezdése alapján állapította meg, míg annak viseléséről és a Gazdasági Hivatal megkerséséről a 7/2002.(III.30.) IM rendelet 5.§ (3) és (6) bekezdése alapján rendelkezett.

A II. r. alperes által le nem rótt 900.000 forint fellebbezési eljárási illetéket a felperes személyes illetékmentessége és a II. r. alperes személyes költségmentessége folytán a 6/1986.(VI.26.) IM. rendelet 14.§ alapján az állam viseli.

Budapest, 2011. szeptember 23.

. Rózsa Éva s.k.
a tanács elnöke

Dr. Rutkai Éva s.k.
előadó bíró

. Molnár József s.k.
bíró

A kiadmány hiteléül:

Sárközi Veronika
bíróági ügyintéző