

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Lehoczky Dávid (ügyvéd címe) által képviselt felperesnek (felperes címe) a dr. Horváth Gábor ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt alperes "f.a." (alperes címe) alperes ellen bérleti díj megfizetése iránt a Pest Megyei Bíróság előtt 23.G.25.823/2006. számon megindított, és a Fővárosi Ítéltábla 2010. október 29-én 16.Gf.40.213/2010/5. számon hozott jogerős ítéletével befejezett perében az alperes 41. sorszámú felülvizsgálati kérelme folytán a 2011. október 13. napján megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta és kihirdette az alábbi

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy az államnak külön felhívásra fizessen meg 2.500.000 (Kettőmillió-ötszázezer) forint le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket, a felperesnek 15 napon belül 300.000 (Háromszázezer) forint + ÁFA felülvizsgálati perköltséget. Az alperes a felülvizsgálati perköltségét maga viseli.

I n d o k o l á s :

A jogerős ítélet megállapította, hogy a peres felek között 2001. február 14-én létrejött bérleti szerződés 2007. július 7. napján kelt rendkívüli felmondása jogszerű volt.

Kötelezte az alperest, hogy a felperesnek fizessen meg 39.060.000 forintot és kamatait. Ezt meghaladóan a keresetet, továbbá a viszontkeresetet teljes egészében elutasította.

A megállapított tényállás szerint a peres felek 2000. július 20-án 2003. december 31-ig tartó határozott idejű bérleti szerződést kötöttek a felperes tulajdonában álló **cím** alatti hűtőház szerződésben meghatározott helyiségei és területei bérletére, 1.250.000 forint/hó bérleti díj ellenében. A felperes 2000. szeptember 18-án bértárolási szerződést kötött a-vel 1.320 darab rakathelynek megfelelő terem bérlésére. Ezt követően a felek 2001. február 14-én 3 év határozott időtartamra újabb bérleti szerződés kötöttek, melynek 1. pontjában úgy rendelkeztek, hogy „az alperes bérbe veszi a hűtőházat és irodaépületet teljes egészében megtekintett állapotban 2001. március 1. napjától 2.541.000 forint + ÁFA bérleti díj ellenében”. A 12. pontban rögzítették, hogy a ...-vel is érvényes terem-bérleti és szolgáltatási szerződés áll fenn a „fent körülírt ingatlan egy részére vonatkozóan. Az e szerződésből eredő mozzgatási és szolgáltatási kötelezettséget bérlő átvállalja”.

A 6. pont rendelkezett a rendes és rendkívüli felmondás jogáról. Utóbbinak akkor van helye, ha a felmondásra okot adó eseményt a fél a másik fél írásbeli felszólításának kézhezvételétől számított 8 napon belül nem szünteti meg. A peres felek a 2002. április 18-ai szerződésmódosítással a bérleti szerződést 5 év határozott időtartamra hosszabbították meg, a bérleti díjat 2.701.000 forint + ÁFA összegben határozták meg. Ezt követően 2002-ben a hűtőház I. számú hűtőtermének egy részét az alperes albérletbe adta, a fennmaradó helyekre a felperes az alperes közreműködésével a ... kötött szerződést. A I. számú fagyasztó-tároló bérleti díjaként az alperes számlával 900.000 forint havi bérleti díjat fizetett. Az alperes a tovább emelt bérleti díjat is megfizette. 2003. december 18-án kelt levelében arról tájékoztatta a felperest, hogy 2004. január 1-től a I. tároló bérletét (950.000 forint/hó) fel kívánja függeszteni. „Természetesen amennyiben a piaci helyzet változik, a további bérlésről szeretnénk tárgyalni.” Ezt követően az alperes esetenként használta a I. fagyasztó-tárolót. 2005. szeptember 30-ig számla ellenében a I. számú fagyasztó-tároló díjaként 31.968.525 forint bérleti díjat fizetett meg a felperesnek. 2006. június 15-én kelt levelében közölte a felperessel, hogy ezt az összeget tévedésből fizette, és beszámítja a 2006. áprilistól esedékes bérleti díjakba. A felperes a beszámítást elutasította, majd írásbeli felszólítását követően 2006. július 7-én kelt levelével a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondta.

A Pest Megyei Állategészségügyi és Élelmiszerellenőrző állomás a hűtőházban 2006. június 6-án tartott ellenőrzés során az alperest az észlelt hiányosságok kiküszöbölésére kötelezte, amit az alperes a felperes tiltakozása ellenére elvégzett. A felperes a hűtőház áramellátásának szüneteltetését kezdeményezte, majd 2006. október 25-én megszüntette. Az alperes birtokvédelmi kérelmének a jegyző helytadott, ennek ellenére a hűtőház áramellátását nem állították vissza. Az alperes a bérleményt 2007. február 15-én kiürítette.

A felperes módosított keresetében az alperest elmaradt bérleti és használati díj címén 39.060.000 forint megfizetésére kérte kötelezni.

Az alperes viszontkeresetével 112.969.169 forint megfizetését kérte, melyből 24.528.525 forintra jogalap nélküli gazdagodás, a további 88.158.175 forintra kártérítés címén tartott igényt. Számlatartozás címén a felperest 282.469 forint és kamatai megfizetésére kérte kötelezni az ÁNTSZ kötelezése folytán a felperes helyett elvégeztetett munkák miatt. A felperes 2007. június 17-én kelt beadványával a viszontkereset elutasítását kérte. A bíróság a felperest a 2009. május 13-ai tárgyaláson felhívta a Pp. 141.§ (2) és (6) bekezdésére utalással az I. számú fagyasztótárolóban végzett betárolásra vonatkozó számítógépes adatok csatolására. Ennek a felperes nem tett eleget, 2009. június 30-ai, július 6-ai és október 15-ei beadványában nyilatkozatokat tett az alperes viszontkeresetével kapcsolatban. A 2010. január 15-

ei tárgyaláson az elsőfokú bíróság felhívására az alperes úgy nyilatkozott, hogy szakértői bizonyítást nem indítványoz.

Az ítélet jogi indokai szerint az elsőfokú bíróság a bérleti szerződés 1. ,12, 9. és 13. pontjainak értelmezésével arra következtetett, hogy az I. számú hűtőtároló bérbeadása nem képezte a bérleti szerződés tárgyát, arra vonatkozóan a felek eseti megállapodásokat kötöttek 900.000 forint/hó bérleti díj mellett. Az alperes nem tévedésből, jogalap nélkül fizette ki a 31.968.525 forint bérleti díjat, ezért beszámításának nem volt helye. Ebből következően a bérnemfizetés okából a felperes jogszerűen mondta fel a bérleti szerződést. Az alperes 2006. április 1-től az ingatlan kiürítéséig bérleti és használati díj fizetésére köteles.

A jogszerű felmondás következtében a bíróság a viszontkeresetet alaptalannak találta. A 289.469 forint számlatartozásra irányuló viszontkereseti kérelemmel kapcsolatban arra hivatkozott, hogy szakértői bizonyításra az alperes bírói felhívás ellenére nem tett indítványt. Utalt arra is, hogy a munkák elvégzésére a bérleti szerződés megszűnését követően és a felperes kifejezett tiltakozása ellenére került sor.

Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság a fellebbezés indokaira tekintettel kifejtette, hogy a felperes az alperes viszontkeresetével szembeni védekezését nem elkésetten terjesztette elő. Védekező iratait az elsőfokú bíróság jogszabálysértés nélkül vette figyelembe. Egyetértett az elsőfokú bíróság szerződésértelmezésével, amely szerint a bérleti szerződés csak a II. számú fagyasztó-tárolóra terjedt ki, a I. számú fagyasztó-tárolót az alperes a felek közötti külön eseti megállapodások alapján, külön megállapított és számlázott bérleti díj ellenében használta. Az alperes kártérítési követelésével kapcsolatban hangsúlyozta, hogy a felperes az áramellátás megszüntetésére több ízben figyelmeztette az alperest azzal, hogy az ebből eredő károkért nem vállal felelősséget. Mivel a felperes együttműködési kötelezettségének eleget tett, az alperes kára nem a felperes felróható magatartásának a következménye.

A jogerős ítélet ellen az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, melyben elsődlegesen a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésével a kereset elutasítását, viszontkeresetének helytadó döntés hozatalát, illetőleg kártérítési viszontkeresete tekintetében közbenső ítélet hozatalát, másodlagosan a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésével az elsőfokú bíróság új eljárásra utasítását kérte. E kérelmei elutasítása esetére a felperes javára megítélt első-, és másodfokú perköltség mérséklését indítványozta. Elsősorban a bérleti szerződés szövegezése alapján állította, hogy a szerződés az egész ingatlanra - beleértve a I. számú hűtőtárolót is - kiterjedt. Erre utal a korábbi bérleti szerződés alapján fizetett bérleti díj megduplázása és annak ténye, hogy harmadik személyek az I. számú tárolót az alperes hozzájárulásával,

illetve közreműködésével bérelték. Maga a felperes és az érdekeltségébe tartozó cég is az alperessel végeztetett bértárolást. Az alperes 2006. áprilisa és októbere között anélkül használta az I. számú hűtőkamrát, hogy a felperes az ebből adódó többlet díjigényét érvényesítette volna. A felperes parkolási díj igényének visszautasítása, a helyiségek használatára vonatkozó gyakorlat is az alperesi álláspontot támasztja alá. Az I. számú hűtőkamra beüzemelésével, illetve a ráeső bérleti díj számlázásával kapcsolatos gyakorlat ezzel szemben technikai jellegű volt, nem bizonyítja a felperesi álláspontot a bérlemény terjedelme tekintetében.

Az alperes állította, hogy tévedésből fizette az önállóan számlázott bérleti díjakat. Ennek felismerése után a kifizetéseket megszüntette. Emiatt jogszerűen élt beszámítással a túlfizetett összeg tekintetében, így az azonnali hatályú felmondás jogszerűtlen volt. Kárigénye tekintetében arra utalt, hogy a felperes önkényesen és jogszerűtlenül ellehetetlenítette a bérlemény használatát a birtokvédelmi határozat ellenére. Ezért kényszerült az ingatlan elhagyására, amiből jelentős kára keletkezett. A karbantartási munkákat az egészségügyi hatóság kötelezése alapján végeztette el, összegét számlával igazolta. Ezért a további szakértői bizonyítás szükségtelen volt. Kártérítési követelésének jogalapját és összegét ugyancsak bizonyította.

A Pp. 3.§ (4) bekezdésére utalással előadta, hogy a felperes a vizontkeresettel szembeni védekezését elkésztetten terjesztette elő (2009. októberében), ezért a védekező iratokat a bíróság jogszabálysértéssel vette figyelembe.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában fenntartására irányult. Előadta, hogy a ... Rt. szerződésbe foglalt bérletéből következően már a perbeli bérleti szerződés sem tartalmazta az alperes teljes terjedelmű bérleti jogát. A szerződés értelmezésének és az alperes bérfizetésben való tévedésének tisztázására a bíróság széleskörű bizonyítást folytatott le, és annak alapján megalapozott döntést hozott.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a peres felek között 2001. február 14-én létrejött bérleti szerződés 1. pontjának az értelmezésével kapcsolatban valóban széleskörű bizonyítást folytatott le. Ennek kapcsán körültekintően megvizsgálta a felek között kialakult tényleges használati, számlázási, bérfizetési viszonyokat, összességében, hogy a felek a szerződést annak teljesülése során maguk hogy értelmezték. Ennek körében - a jogvita jellegére tekintettel - különösen a I. számú hűtőterem tényleges használatának és hasznosításának volt jogi jelentősége.

A bíróság a rendelkezésére álló peradatok mérlegelésével okszerűen következtetett arra, hogy már a szerződés tárgyát sem képezhette az

egész ingatlan a felperesnek a ... Rt.-vel korábban kötött az I. számú hűtőterem túlnyomó részét hasznosító bérleti szerződésére tekintettel. A későbbi gyakorlat is ennek megfelelően alakult. A peres felek leválasztották az I. számú hűtőterem használati-, hasznosítási viszonyait a perbeli bérleti jogviszonyról. A piaci viszonyok megváltozásával indokolta az alperes, hogy az I. számú hűtőtermet aktuális gazdasági szükségletének megfelelően esetenként használta, a felperes pedig a hűtőtermet az alperes számára rendelkezésre tartotta. A felek e megállapodásának felelt meg a felperes több éves számlázási és az alperes fizetési gyakorlata. Az alperes 2003. december 18-ai keltű levele is e viszonyokat rögzíti és ismeri el. Ebből következően nem vitatható, hogy a felek az I. számú hűtőterem használatát és hasznosítását a fenti tartalommal rendezték. Az alperes által elismerten a használat ellenértékét 900.000 forintban, majd 950.000 forintban határozták meg. Az alperesnek az önálló díjfizetés tekintetében fennálló tévedését a peradatok nem támasztják alá. A lefolytatott széleskörű tanúbizonyítás alapján a bíróság megalapozottan következtetett arra, hogy az alperes nem tévedésből, hanem a felek megállapodásának megfelelően fizette az I. számú fagyasztó-tároló önállóan megállapított ellenértékét a felperes számlái alapján. Az alperes ügyvezetője minden egyes utalásnál jelen volt, rendelkezése alapján történhetett meg a kifizetés. Az alperesi álláspontnak ellentmondanak az ingatlan használatával kapcsolatos további peradatok is, amelyek arra utalnak, hogy a felek az ingatlan használatával kapcsolatban állandó tárgyalásban és levelezésben álltak, a keletkezett jogvitákat (parkolási díj, helyiségek kiürítése, kitakarítása) nyomban rendezték.

A Legfelsőbb Bíróság korlátozott felülmérlegelési jogkörében összességében arra következtetett, hogy az eljáró bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok okszerű mérlegelésével állapította meg a döntése alapjául szolgáló tényállást és abból helyes jogkövetkeztetéseket vont le.

A kifejtett okokból megalapozottan állapította meg, hogy az alperesnek nem keletkezett az esedékes bérleti díjakba beszámítható túlfizetése, amire a csatolt levelezés szerint a felperes két ízben is felhívta az alperes figyelmét. Ennek jogkövetkezményeként a felperes bérnemfizetésre alapított felmondását a bíróság helyesen találta jogszerűnek, és ebből következő további rendelkezései is helytállóak. A felmondás jogszerűsége következtében az alperesnek az ingatlant ki kellett üríteni. Ezért a felmondás jogszerűtlenségére alapított kártérítési kereset sem bizonyulhatott alaposnak [Ptk. 318.§ (1) bekezdés, 339.§ (1) bekezdés]. Ebben a körben az alperes indokolatlanul hivatkozott a jegyző birtokvédelmi határozatára, amely a birtoklás tényén alapult. Ezzel szemben a bíróság a Ptk. 192.§ (3) bekezdése alapján, a birtokláshoz való jog vizsgálatával találta jogalapjában

alaptalannak a kártérítésre irányuló viszontkeresetet. Az elsőfokú bíróság a 2010. január 15-ei tárgyaláson a szakértői bizonyítás indítványozására hívta fel az alperest kártérítési, illetve 289.469 forint számlakövetelése bizonyítása érdekében. Az alperes kifejezetten úgy nyilatkozott, hogy szakértői bizonyítást nem kér. Tévesen hivatkozott az alperes a bizonyítási indítvány mellőzésének indokaként arra, hogy a felperes a viszontkeresetben érvényesített számlakövetelés alapjául szolgáló számlát, illetve kártérítési követelését nem, illetőleg olyan késedelmesen vitatta, hogy a bíróság már nem vehette volna figyelembe. A peradatok alapján megállapítható, hogy a felperes a viszontkeresetet előterjesztésétől, 2007. júniusától kezdődően vitatta, 2009. április 22-ei ellenkérelmében mind a számlakövetelés, mind a kártérítési viszontkereseti kérelem elutasítását indítványozta. Ezt követően a bizonyítási eljárás menetének megfelelően előterjesztette védekező iratait. Tehát az alperes felülvizsgálati előadásával szemben a viszontkeresettel szembeni védekezését először nem 2009. októberében terjesztette elő.

Az első-, és másodfokú perköltség mérséklésére irányuló felülvizsgálati kérelem szintén alaptalan. A felperes mind a kereset, mind a viszontkereset tekintetében pernyertes lett. Az összesen 150.000.000 forint körüli perértékkel az első-, és a másodfokú bíróság által megállapított felperesi perköltség arányban áll. Ezért annak mérséklésére a Legfelsőbb Bíróság nem látott okot.

Az ismerttetett indokoknak megfelelően a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta. A felülvizsgálati kérelem eredménytelensége folytán kötelezte az alperest az illetékeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték és a felperes jogi képviseleti díjának megfelelő perköltség megfizetésére és saját felülvizsgálati perköltsége viselésére.

Budapest, 2011. október 13.

dr. Kiss Mária tanácselnök, előadó bíró s.k., dr. Rédei Anna bíró s.k., dr. Csőke Andrea bíró s.k.

Sipos

a kiadmány hitelélül:

bírósági ügyintéző