



Pécsi Ítéltábla

Az ügy száma: Pf.V.20.070/2021/6.

A felperesek:

Felperes1 (Cím2) I. rendű;

Felperes2 (Cím2) II. rendű;

Felperes3 (Cím4) III. rendű

A felperesek képviselője:

Dr. Gerencsér György ügyvéd (Cím10) az I-II-III. rendű felperesek képviselője

Az alperes:

Alperes1 (Cím1)

Az alperes képviselője:

ügyvédi iroda (Cím11, ügyintéző: dr. Kővári Gergő Benjamin ügyvéd)

A fellebbezési kérelmet előterjesztő fél:

I-III. rendű felperesek által (4. sorszám alatt)

A per tárgya:

Szerződésből eredő kártérítési per

Az elsőfokú bíróság:

Kaposvári Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma:

20.P.30.316/2021/3. számú ítélet

Í t é l e t

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg 15 napon belül az alperesnek 150.000 (egyszázötvenezer) forint másodfokú perköltséget és az államnak - külön felhívásra – 2.500.000 (kettőmillió-ötszázezer) forint feljegyzett másodfokú eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

- [1] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a II. rendű felperes - az ingatlan akkori tulajdonosa - és az alperes 2012. március 23. napján 25 évre szóló határozott idejű bérleti szerződést kötött a cím12 helyrajzi szám alatt felvett belterületi ingatlanra. Az ingatlanon egy futballpálya és egy nagy alapterületű, korábban kultúrház céljára használt épület állt. A bérleti díjat évi 10.000 forintban határozták meg. A bérleti szerződés 10.) pontjában rögzítették, hogy a bérleti szerződést módosítani kizárólag mindkét fél beleegyezésével lehet. A bérbeadó a szerződést rendkívüli felmondással akkor mondhatja fel, ha a bérlő a bérleti díjat – felszólítás ellenére – nem fizetné meg, az ingatlant másnak albérletbe vagy használatba adná, annak állagát súlyosan rongálná. A szerződés 5.) - ,7.) pontjában rögzítették a bérlő által vállalt kötelezettségeket és jogosultságokat.
- [2] 2012 év nyarán tartott képviselő-testületi ülésen szóban a II. rendű felperes a szerződést felmondta, az alperes azonban bérleti díj fizetése mellett továbbra is használta az ingatlant. A 2013. június 27-én tartott képviselő-testületi ülésen a II. rendű felperes bejelentette, hogy az alperes szerződésszegést követett el, mert vállalta az ingatlanon lévő épület teljeskörű felújítását, vendéglátóegység kialakítását, amelyet azóta sem teljesített. A képviselő-testület az ülésen a 81/2013.(VI.27.) számú határozattal a szerződést kezdeményezte a szerződés módosítását, és a bérleti díj 50.000 forintra történő emelését.
- [3] Ezt követően a II. rendű felperes a 2013. szeptember 12-én kelt levelével 2013. november 1. napjával azonnali hatállyal a bérleti szerződést felmondta, arra hivatkozva, hogy az alperes nem teljesítette a bérleti díj fizetési kötelezettségét, nem tett eleget az állagmegővási kötelezettségének, nem biztosította az ingatlan őrzését és védelmét, és a karbantartási munkákat 1 év alatt sem kezdte el.
- [4] A 2014. április 10-én a II. rendű felperes ajándékozás jogcímén az I. rendű felperesre ruházta az ingatlant és azon holtigtartó haszonélvezeti jogot alapított a saját és a III. rendű felperes részére.
- [5] Az I. rendű felperes 2015. szeptember 22-én a név keresetet terjesztett elő hátralékos bérleti díj és szerződésszegésből eredő kártérítés megfizetése iránt, az eljárás érdemi határozat hozatala nélkül fejeződött be.
- [6] Az I. rendű felperes 2018. szeptember 5-én azonnali hatállyal a bérleti szerződést felmondta és határidő tűzésével felhívta az alperest a hátralékos bérleti díj megfizetésére, e határidő eredménytelenül eltelt.
- [7] A felperesek keresetükben kérték, hogy a bíróság kötelezze az alperest 70.053.745 forint összegű kártérítés, ennek 2018. szeptember 6. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű kamata és 290.000 forint hátralékos bérleti díj, ennek 2018. szeptember 6. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű kamata, valamint perköltség megfizetésére. Keresetüket arra alapították, hogy az alperes nem fogadta el a 2013. szeptember 12-én kelt azonnali hatályú felmondást, a tulajdonosváltásról tájékoztatták, és így az I. rendű alperes joghatályosan 2018. szeptember 5-én azonnali hatállyal mondta fel a bérleti szerződést, a II. rendű felperes jogutódjaként érvényesíti az I. rendű felperes a szerződéses jogviszonyból származó elmaradt bérleti díj és kártérítés iránti követelését, míg a II. és III. rendű felperes, mint haszonélvező jogosult e követelésre. Utaltak arra, hogy az alperesi önkormányzat képviselő-testülete 2013. évtől 50.000 forintra emelte fel a bérleti díjat, az alperes 2012. és 2013. évben fizetett 10.000 – 10.000 forintot, így az elmaradt bérleti díj 290.000 forint. Miután az alperes birtokbalépés óta nem teljesítette a szerződésben foglalt kötelezettségét, az épületben jelentős mértékű állagromlás következett be, az épület tetőszerkezete hiányos, a helyreállítási költségről költségvetést csatoltak.
- [8] Az alperes a kereset elutasítását kérte. Elévülési kifogást terjesztett elő, kifejtette, hogy a szerződés megszűnésére tekintettel 2013. november 1. napján a kereseti követelés esedékessé

vált, a felperesek az igényüket 2018. november 1-ig érvényesíthették volna, a követelés elévült. Érdeemi nyilatkozatában utalt arra, hogy a szerződés a 2013. szeptember 12-én kelt azonnali hatályú felmondásra tekintettel megszűnt, hátralékos bérleti díj nem terheli, a képviselő-testületi határozat csak kezdeményezte a bérleti díj emelést, de tényleges szerződésmódosítás nem történt, a jogviszony fennállása alatt az épületen elvégezte a karbantartási munkákat, egyéb kötelezettség nem terhelte.

- [9] Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével a keresetet elutasította. Az alperes elévülési kifogását alaposnak találta, kifejtette, hogy a jogviszonyra a szerződés létrejöttkor hatályos Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény szabályait kell alkalmazni. Az 1959. évi IV. törvény 204. § (1) bekezdés c) pontja szerint bírói úton nem lehet érvényesíteni azokat a követeléseket, amelyeknek állami szerv útján való érvényesítését jogszabály kizárja. Az elévülés akkor kezdődik, amikor a követelés esedékessé válik, a II. rendű felperes 2013. szeptember 12-i felmondásával a bérleti jogviszonyt 2013. november 1. napjával jogszerűen megszüntette, ahhoz az alperes hozzájárulására nem volt szükség, így a perbeli igények 2013. november 1. napjával esedékessé váltak, az I. rendű felperes által 2015-ben benyújtott kereset az elévülést a Ptk. 327. § (2) bekezdésének megfelelően nem szakította meg, miután érdemi határozat nélkül szűnt meg a per, így elévülési időt megszakító cselekmény nem történt. Az öt éves elévülési idő 2018. október 31. napján eltelt, a felek keresete az elévülési idő bekövetkezését követően érkezett, így az érvényesíteni kíván igény elévült.
- [10] Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperesek terjesztettek elő fellebbezést, kérték anyagi jogi felülbírálat körében a megváltoztatását és a kereset teljesítését. Kifejtették, hogy a követelésük nem évült el, mert többször felszólították az alperest a szerződésteljesítésre eredménytelenül, így az elévülés megszakadt. Az alperes rendeltetésszerű joggyakorlása okán a felperesek úgy tudták, hogy a korábbi felmondás nem joghatályos, a szerződés változatlanul fennáll, az alperes jogi képviselője ugyanis erről tájékoztatta a II. rendű felperest, így a 2018. szeptemberi felmondás jogszerű. A jogviszony alatt, 2014. évtől az alperes nem fizette sem az eredeti, sem az emelt bérleti díjat, az ingatlan birtokában maradt, az épület állagmegóvásához szükséges intézkedéseket nem tette meg.
- [11] Az alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. Kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, az abból levont jogi következtetése helyes, a követelés elévült, a felperesek csupán tényállítást tettek a jogviszony fennálltára, de semmivel nem bizonyították. A bérleti jogviszony 2013. november 1. napjával megszűnt, így sem hátralékos bérleti díjtartozás, sem kártérítési kötelezettség nem terheli. Felperesek az elévülési idő alatt nem szólították fel a teljesítésre, még a tulajdonosváltozást sem jelezték.
- [12] A felperesek az alperes fellebbezési ellenkérelemre benyújtott észrevételükben hivatkoztak arra, hogy a tulajdonosváltozást bejelentették, erre okiratot csatoltak.
- [13] A fellebbezés nem megalapozott.
- [14] Az elsőfokú bíróság a kereset elbírálásához szükséges mértékben helyesen állapította meg a tényállást, és helyes a keresetet elutasító érdemi döntés, annak jogi indokait azonban a másodfokú bíróság az alábbiak szerint pontosítja:
- [15] Egyetért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróságnak azzal a jogi álláspontjával, hogy az alperes elévülési kifogása okán a kereseti kérelem elbírálásakor először azt kellett vizsgálni, hogy a felperesi követelés, mely két részből áll - hátralékos bérleti díj és kártérítés - a jelen eljárásban még alkalmazandó 1959. évi IV. törvény szabályait figyelembe véve bírósági úton érvényesíthető-e.
- [16] Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a II. rendű felperes mint bérbeadó 2013. szeptember 12-én kelt azonnali hatályú felmondása jogszerű, a felek szerződése 2013.

november 1. napjával megszűnt. A szerződő felek a bérleti szerződés 10.) pontjában kikötötték azt, hogy a bérbeadó rendkívüli felmondással akkor mondhatja fel a szerződést, ha a bérlő a bérleti díjat felszólítás ellenére nem fizetné meg, az ingatlant másnak albérletbe vagy használatba adná, annak állagát súlyosan rongálná. A 2013. június 27-én tartott alperesi képviselő-testületi ülésen a II. és III. rendű felperes is jelen volt, a II. rendű felperes, mint bérbeadó jelezte a bérleti szerződéssel kapcsolatos problémákat, és felszólította az alperest, hogy teljesítse a bérleti szerződésben vállalt kötelezettségét egy hónapon belül. Ezt követően került sor az azonnali hatályú felmondásra. A felperesek e körben ugyan azt állították, hogy az alperes nem fogadta el a felmondást, és ezért a szerződés nem szűnt meg. A felpereseket terhelte a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 265. § (1) bekezdése szerint e tényállításuk bizonyítása e kötelezettségüknek nem tettek eleget. Fizetési felszólításról okiratot nem csatoltak, a meghallgatott tanúk pedig nem tettek olyan nyilatkozatot, mely igazolná azt a tényt, hogy a felmondás után a szerződő felek közös megegyezéssel a jogviszonyt fenntartották. A 2013. szeptember 12-i felmondás hatályosult, a felek perbeli bérleti szerződése megszűnt, helyes az elsőfokú bíróságnak az a megállapítása, hogy a bérleti szerződés megszegéséből eredő, keresetben megjelölt 70.053.745 forintos felperesi kártérítési igény ezen időpontban vált esedékessé, és az ettől számított öt éves elévülési határidőn belül a felperesek ilyen igényt nem érvényesítettek. A hivatkozott peres eljárásban a kereseti kérelem ilyen jogcímen követelést nem tartalmazott, az elévülési időt ennek okán e bíróság előtti igényérvényesítés az 1959. évi IV. törvény 327. § (1) bekezdése szerinti módon nem szakította meg. A felperesek olyan okiratot sem csatoltak, mely igazolná azt a tényállításukat, hogy ilyen igényt a jelen eljárás megindítását megelőzően, az elévülési időn belül az alperessel szemben akár írásbeli felszólítással, akár egyéb módon érvényesítettek. A felperesek által a fellebbezési ellenkérelemre tett észrevételhez csatolt okiratot mint új bizonyítékot a másodfokú bíróság a Pp. 373. § (1) bekezdésében írt korlátra figyelemmel a fellebbezés elbírálása során nem vehette figyelembe. A felperesek kártérítési igénye elévült, bírósági úton nem érvényesíthető.

- [17] A kereseti kérelem másik része a hátralékos bér iránti igény, mely évente vált esedékessé, így e körben nem osztja a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság jogi érvelését. Kizárólag a 2013. évre eső 40.000 forintos igény évült el, míg a fennmaradó 250.000 forintból 2014 évtől évente 50.000.- forint bér vált esedékessé, amennyiben a felperesek a jogviszony fennállására előadott tényállításukat bizonyították volna. A bér megfizetése iránt előterjesztett kereseti követelés tehát nem évült el, hanem a fentiek miatt nem megalapozott. A perbeli bérleti szerződés 2013. november 1. napjával megszűnt, ezért az alperesnek az 1959. évi IV. törvény 428. § (1) bekezdése szerinti bérfizetési kötelezettsége nincs. Megjegyzi a másodfokú bíróság, hogy a bíróság a Pp. 342. § (3) bekezdésére tekintettel kizárólag azt vizsgálhatta, hogy bér címen alapos-e e felperesi követelés. Amennyiben a felperesek bizonyítani tudják, hogy az alperes a bérleti szerződés megszűnését követően jogcím nélkül használta a perbeli ingatlant, úgy esetleges használati díj igénytel léphetnek volna fel, de a rPtk.321. § (1) bekezdésének szabálya - az öt éves elévülési időn belüli igényérvényesítés - ennek is korlátja.
- [18] A fentiek szerint pontosított indokokra figyelemmel is helyes az elsőfokú bíróság keresetet elutasító ítélete, ezért a másodfokú bíróság azt a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján azt helybenhagyta.
- [19] A felperesek fellebbezése sikertelen volt, ezért a Pp. 83. § (5) bekezdése alapján a felmerült költségeiket maguk viselik. Kötelesek a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján, figyelemmel a 87. § (1) bekezdésére - egyetemlegesen - az alperesnek megfizetni a másodfokú eljárásban felszámított - alperest képviselő ügyvéd munkadíjából álló - másodfokú perköltséget. Annak összegét a másodfokú bíróság a felszámítással egyezően a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.

§ (3) bekezdés b) pontja, az (5) bekezdés alapján állapított meg, miután az alperes hivatkozásával ellentétben ügyvédi munkadíjra kötött megbízási szerződést nem csatolt.

- [20] A felperesek személyes költségfeljegyzési jogban részesültek, ezért a feljegyzett másodfokú eljárási illetéket a Pp. 87. § (1) bekezdése és a 101. § (1) bekezdése alapján kötelesek - egyetemlegesen - az államnak megfizetni.

Pécs, 2021. október 19.

Dr. Zóka Ferenc s.k. a tanács elnöke, Dr. Berki Csilla s.k. előadó bíró, Dr. Hrubai Adrienn s.k. bíró