



Győri Ítéltábla

Az ügy száma:

Gf.I.20.062/2025/6.

A felperes:

Felperes1 Cím2

A felperes képviselője:

Bán, S. Szabó, Rausch&Partners Ügyvédi Iroda – Dr. Unger Balázs Álmos ügyvéd (cím3)

Az alperes:

Alperes1 (cím1)

Az alperes képviselője:

Dr. Szabó & Mater Ügyvédi Iroda – Dr. Szabó Gyula ügyvéd

(cím16)

A per tárgya:

kötelmi igény érvényesítése

Az elsőfokú bíróság neve és fellebbezéssel támadott határozatának száma:

Székesfehérvári Törvényszék 12.G.40.210/2024/13. sz. ítélete,

amely a G.16. sorszám alatt kijavításra került

A fellebbezést előterjesztő fél és a fellebbezés sorszáma:

alperes; 15.

Í t é l e t

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben, akként változtatja meg, hogy az alperes a felperesnek fizetendő 192.786 Euro tőkeösszeg után 2024. szeptember 27. napjától köteles a késedelemmel érintett naptári félév első napján az Európai Központi Bank, mint kibocsátó jegybank által az Euróra meghatározott kamatot, és ennek az alapkamatnak 8 százalékponttal növelt mértékű késedelmi kamatát megfizetni. A kamatkövetelésre vonatkozó keresetet ezt meghaladóan elutasítja.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Az ítéltábla kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 748.174 (hétszáznegyvennyolcezer-százhetvennégy) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

[1] A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást tekintette irányadónak.

[2] E szerint a felperes tulajdonát képezi a Hrsz1, természetben a Cím18 szám alatti, 2300 m² alapterületű ingatlan.

[3] Az alperes az ezen ingatlantól néhány száz méterre levő Település1, út nevel utcában rendelkezik körülkerített telephellyel, amelyen ellenérték fejében járműparkolást biztosít kamionok részére.

[4] Az alperes bérbe kívánta venni a felperes tulajdonát képező ingatlant azért, hogy azt lezárja, és ezzel a gépjárművek parkolását a saját – fizetős – telephelyére vonzza.

[5] Az alperes ügyvezetője 2018. év végén felvette a kapcsolatot tanú2nal, a felperes önálló aláírási joggal nem rendelkező pénzügyi vezetőjével és jelezte igényét, hogy szeretné a területet bérbe venni. tanú2 jelezte az alperes igényét a felperes tulajdonosi köre felé és elkészítette a bérleti szerződés tervezetét.

[6] A felperes és az alperes ügyvezetői a perbeli ingatlanra 2019. január 20-án a bérleti szerződést kötöttek, melynek értelmében a felperes, mint bérbeadó az alperesnek, mint bérlőnek bérbe adja a Hrsz1 2300 m² alapterületű parkolót 2019. február 1. napjától határozatlan időre. A bérleti díjat havi 2.300 Euro + ÁFA összegben határozták meg. A

szerződés 3.2. pontja szerint a felek bármelyike írásban felmondhatja a szerződést a hónap végére, egy hónapos felmondási idővel. A szerződés 5.5. pontja rögzítette, hogy a területen levő hulladékot a bérlő szállítja el és a területet a bérlet ideje alatt saját költségén tisztán tartja, továbbá, hogy a területet bekerítheti, hogy oda az illetéktelen bejutást meggátolja.

[7] Az alperes a bérleti szerződés alapján a területet birtokba vette, a rajta levő hulladékot elszállította, és a területet mobil kerítéssel körül határolta, valamint táblákat helyezett ki, amelyek szerint a terület a magánparkolója.

[8] A felperes a bérleti szerződés megkötését követően a bérleti díjra vonatkozóan a peres eljárás időtartamáig számlát nem állított ki, az alperes bérleti díjat nem fizetett.

[9] A felperes 2022. nyarán céges rendezvényt szervezett, amelyhez igénybe kívánta venni a felek közötti bérleti szerződéssel érintett területet, ehhez engedélyt kért az alperestől, mely területhasználathoz az alperes hozzájárult. Az alperes a terület igénybevételét akadályozó kordont megbontotta, majd a rendezvényt követően a kordont visszaállította.

[10] A felperes 2024. március 6-án kelt levélben 138.000 Euro + ÁFA bérleti díj megfizetésére hívta fel az alperest, aki a felperes igényének jogalapját és összegszerűségét is vitatta indokolás nélkül.

[11] A felperes 2024. októberében írásban felmondta a bérleti szerződést. A területet határoló alperesi kordon ekkorra elbontásra került. A felperes a felmondást követően vette birtokba a területet.

[12] A felperes 2024. augusztus 27-én állított ki számlákat a bérleti díjakról, melyekben a teljesítési határidőt 2024. szeptember 26-ával jelölte meg.

[13] A felperes módosított kereseti kérelmében 2019. márciustól 2024. szeptemberéig – 66 hónapra – havi 2.300 euro + 27 % ÁFA, azaz havi bruttó 2.921 euro összegű bérleti díjjal számolva mindösszesen bruttó 192.786 Euro tőke és ezen tőkéből 73.025 Euro után 2024. április 3. napjától, a további 119.761 Euro után 2024. szeptember 6. napjától számított késedelmi kamat megfizetésére kérte kötelezni az alperest.

[14] Követelését a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:331. § (1) és a 6:336. § (1) bekezdése alapján az őt a bérleti szerződésből megillető bérbeadói jogokra alapította, kifejtve, hogy az alperes a területet birtokba vette, de bérleti díjat nem fizetett. Azt nem vitatta, hogy bérleti díjat nem számlázott az alperes irányába.

[15] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

[16] Elismerte a bérleti szerződés létrejöttét, de azzal védekezett, hogy azt csak egy éves, határozott időtartamra kívánta megkötni, majd ennek megfelelően már 2019. év végén

meg kívánta szüntetni, és ezt a szándékát tanú²nal közölte is. Állította, hogy a felmondását a felperes tudomásul vette, ezt igazolja, hogy nem bocsátott ki számlákat a bérleti díjról.

[17] Hangsúlyozta, hogy felmondása a szerződést megszüntette, ezért utóbb azt a felperes azt már nem mondhatta fel.

[18] Úgy vélte, mindezek alapján legfeljebb egy évre terhelné a bérleti díj, de ezt sem köteles megfizetni, mert az alperessel szóban abban állapodott meg, hogy a területet rendbe teszi, onnan elszállítja a szemetet, és ennek költségét a bérleti díjba beszámítják.

[19] Arra is hivatkozott, számla kiállításának hiányában fizetési kötelezettsége egyébként sem áll fenn. Előadta, hogy a számla kiállításának hiánya az adójogszabályokba és a számviteli törvény rendelkezéseibe is ütközött.

[20] A felperes vitatta, hogy a bérleti szerződés 2019. év végén az alperes felmondása folytán megszűnt. Álláspontja szerint a jogviszony fennálltát igazolja az is, hogy 2022. nyarán egy rendezvénye kapcsán az alperestől igényelte a terület ideiglenes használatának átengedését, amelyet az alperes biztosított is. Fényképfelvételeket csatolt annak igazolására, hogy 2024. év elején a bérleti szerződéssel érintett terület az alperes kordonjával körbekerített volt.

[21] Az elsőfokú bíróság ítéletében kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 192.786 Euro tőkét, ezen tőkéből 73.025 Euro résztőke után 2024. április 3. napjától, míg 119.761 Euro résztőke után 2024. szeptember 6. napjától a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett naptári félév első napján az Európai Központi Bank, mint kibocsátó jegybank által az euróra meghatározott alapkamatot és ennek az alapkamatnak 8 százalékponttal növelt mértékű késedelmi kamatát, valamint 2.836.463 forint perköltséget.

[22] Az elsőfokú bíróság elsődlegesen azt vizsgálta, hogy a felek között 2019. január 20. napján létrejött bérleti szerződés megszűnt-e, és ha igen, mikor.

[23] A Ptk. 6:4. § (2) bekezdésében, valamint a 6:213. § (1) bekezdésében írtak utalva, a rendelkezésre álló bizonyítékok, különösen tanú² és tanú⁵ tanúk vallomása alapján megállapította, hogy a szerződés sem a felek közös megegyezése, sem az alperes felmondása útján nem szűnt meg 2019-ben. Bár az alperes tanú²nal szóban közölte a bérleti szerződés felmondására irányuló szándékát, de ezt követően tanú⁵val, a felperes törvényes képviselőjével nem vette fel a kapcsolatot, annak ellenére, hogy tudomása volt arról, tanú² a felperesnél cégjegyzési joggal nem rendelkezik.

[24] Az elsőfokú bíróság értékelte, hogy a bérleti szerződéssel érintett terület 2024. tavaszáig az alperes által körülkerített volt és a felperes azt a 2024. októberi felmondása közléséig nem vette birtokba. Figyelembe vette továbbá, hogy a felperes 2022. nyarán az alperestől engedélyt kért a terület használatára, majd a használatot követően újból lezárta a területet.

[25] A számlázás hiányával kapcsolatosan az elsőfokú bíróság felhívta az 1/2024. Polgári Jogegységi Határozat V. pontját, a Legfelsőbb Bíróság GK.66. számú kollégiumi állásfoglalását, valamint a Ptk. 6:58. §-át, 6:138. §-át, 6:331. § (1) bekezdését és 6:333. § (1) bekezdését és megállapította, hogy a felperes nem a számlázással, hanem a terület rendelkezésre bocsátásával teljesítette a szolgáltatást, ezzel szerződéses kötelezettségének eleget tett és megnyílt az igénye az ellenszolgáltatás, azaz a bérleti díj teljesítésének követelésére.

[26] Mindemellett rámutatott, hogy számlázási késedelme jogosulti késedelemként értékelendő, amely kizárja a kötelezett egyidejű késedelmét. Idézte az állandó a bírói gyakorlatot, mely szerint az igénynek akár bírósági úton akár fizetési meghagyás útján történő érvényesítése – amennyiben az igényérvényesítés a hiányzó számla adatait tartalmazó – kiváltja a jogosulti késedelmet. Kiemelte, hogy a felperes ennek megfelelően az eredeti igényelege kapcsán késedelmi kamat követelését a fizetési meghagyásos eljárás útján történő érvényesítésének időpontjától, míg a felemelt kereset vonatkozásában a fennmaradó igényelem után a módosított kereset előterjesztésének időpontjával érvényesítette.

[27] Az adójogszabályokra történő hivatkozás kapcsán arra utalt, amennyiben más jogági szabály tartalmaz olyan tilalmat, amelynek sérelme az adott jogág viszonylatában jogellenes, azt ezen külön jogág által szankcionált, polgári jogi szempontból ezen szabály sérelme irreleváns, az esetleges adójogi jogszabálysértés ellenére nem minősülhet érvénytelennek.

[28] Az ítélettel szemben az alperes nyújtott be fellebbezést, melyben az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és a keresetet elutasítását kérte.

[29] Megismételte, hogy bérleti díj tartozása csak kiállított számla alapján állna fenn. Álláspontja szerint ennek hiányában a keresetet csak használati díjra és a szerződés érvényességének megállapítására lehetett volna alapítani. Előadta azt is, hogy a felperes csak a per alatt állította ki a számlákat, melyeket ő nem fogadott be. Arra is hivatkozott, hogy e számlákon a felperes 2024. szeptember 26-i teljesítési határidőt határozott meg ezért 2024. április 3. napjával és 2024. szeptember 6. napjával nem is lehetett volna kamat fizetésére kötelezni.

[30] A számlaállítási kötelezettséggel, annak elmulasztásával és a késedelmi kamat megállapításával kapcsolatosan újólág hivatkozott a Ptk. 6:137. §-ára, 6:153. §-ára, 6:154. §-ára és 6:336. §-ára, továbbá az adó és számviteli szabályokra.

[31] Állította, hogy a számlázás elmulasztásából alappal következtetett egyrészt arra, hogy a szóbeli megállapodás szerint beszámításra került a terület általa elvégzett rendbetételének költsége, másrészt arra, hogy tanú2nal szóban közölt felmondásával a szerződés 2019-ben megszűnt. Utóbbi körében -felhívva a Ptk. 6:12. §-át és 6:18. §-át – kifejtette, hogy tanú2 elismerte, miszerint jelezte felé a bérleti szerződés megszüntetésére irányuló szándékát, és mivel a bérleti szerződés megkötésénél sem volt tanú2on kívül mással személyes kontaktusa, ezért hihető volt számára, hogy a bérleti szerződés megszüntetésére vonatkozó megállapodást is ő készíti elő.

[32] Előadta, hogy az egy éves bérleti díjat számla hiányában is letétbe helyezte, mert a számlát pótolhatta volna a felek közötti megállapodás is. Megjegyezte, hogy egyéb, a jövőre vonatkozó együttműködést is felajánlott a felperesnek. Megismételte, hogy jelentősége van annak, miszerint eredetileg egy éves, határozott idejű szerződést kívánt kötni, így szóbeli felmondása megegyezett az eredeti szándékával, és annak jelezte szóbeli felmondását, aki a megszüntetést előkészíti.

[33] Mindezek alapján vitatta az elsőfokú bíróság azon megállapítását, hogy nem volt szóbeli megállapodás a felek között a bérleti szerződés megszüntetésére.

[34] Vitatta, hogy a területet használta volna 2022-ben és azt is, hogy a felperesnek a terület használatához engedélyt kellett tőle kérnie. Azt elismerte, hogy a felperes részéről érkezett kérés a terület használatára, de állította, hogy képviselője azt nem hagyta jóvá, hanem azt mondta „Csináljátok, mivel a tiétek, mi nem használjuk!”

[35] A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.

[36] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helyesen, a tanúvallomásoknak és a bizonyítékoknak megfelelően állapította meg a tényállást, abból helyes jogi következtetést vont le.

[37] Fenntartotta, hogy a felek között nem egy évre, hanem határozatlan időre létrejött bérleti jogviszony a 2024. október 22. napján kelt felperesi írásbeli felmondással szűnt meg, és ezen időpontig a szerződésben megállapított összegben bérleti díj illeti meg.

[38] Előadta, hogy az alperes a bérleti szerződés 5.5. pontja alapján köteles volt a jogviszony ideje alatt a kommunális szemetet a területről elhordani. Ha volt a szemétszállítással kapcsolatban titkos fenntartása vagy rejtett indoka, az a Ptk. 6:92. § (1) bekezdése szerint a szerződés érvényességét nem érinti.

[39] Rámutatott arra, hogy nem minősül az alperes részéről felmondásnak a tanú2nal szóban közölt szándéknyilatkozat, egyrészt tanú2 képviseleti joga hiányában, másrészt az írásbeliség követelményének elmaradása miatt. Kiemelte, hogy az alperes az elsőfokú eljárásban nem, csak a fellebbezésében hivatkozott a Ptk. 6:12. §-ára és a 6:18. § (2) bekezdéseire.

[40] Hangsúlyozta, hogy az alperes tudomással bírt arról, hogy tanú5 volt a cégjegyzésre jogosult a felperes nevében, és tanú2 eljárásból sem vonhatta le azt a következtetést, hogy jogosult a felperes képviseletére.

[41] Idézte az alperes képviselőjének, képviselő2nek tárgyaláson tett nyilatkozatait, melyek azt a felperesi álláspontot támasztják alá, hogy felek között a felperesi felmondást megelőzően nem született megállapodás a bérleti szerződés megszüntetésére.

[42] Megjegyezte azt is, hogy az alperes a területet birtokba vette, azt elkerítette, és oda kihelyezte saját cégnevével ellátott „Alperes1 magánparkoló”, „Alperes1 magánterülete” feliratú tábláit. A birtoklással nem hagyott fel, a bérleti szerződés fennálltaig mindvégig birtokon belül maradt. Az általa állított felmondást követően nem állította helyre a szerződéskötés előtti állapotot, nem bontotta el a kordont, nem vette le cégtábláját.

[43] Úgy vélte, hogy az alperes a 2022. nyarán rendezett céges családi nappal kapcsolatosan részben új tényt állít a fellebbezésében, amely korábbi nyilatkozatával is ellentétes, mert a tárgyalási jegyzőkönyv tartalma szerint képviselő2 a fellebbezésben hivatkozott nyilatkozatot nem tette.

[44] Kitért arra, hogy nincs olyan szabály, mely szerint a bérleti díj gazdálkodó szervezetek esetében csak számla ellenében jár, és a joggyakorlat értelmében a számlák utólagos kiállítása az igény érvényesítésének nem akadálya, más jogági jogszabályok esetleges megsértése pedig a polgári jogi jogviszonyban nem eredményez érvénytelenséget. Vitatta azt az alperesi állítást is, hogy lenne olyan jogosulti késedelem, mely miatt az alperes nem esett késedelembe.

[45] A Ptk. 6:130. §-ához fűzött kommentárra utalva kifejtette, hogy bérbeadói kötelezettségének, a bérlemény rendelkezésre bocsátásával eleget tett, ez időponttól kezdődően a fizetési kötelezettség esedékes, és a fizetési felszólítás, illetve a keresetlevél a számla hiányát pótolja. A számlaadási kötelezettség nem a követelés esedékességére, hanem csak a kamatkövetelés kezdő időpontjára van hatással. Ezért az általa előterjesztett fizetési meghagyás és a kiterjesztett kereset előterjesztésének időpontja határozza meg a késedelmi kamatfizetés kezdő időpontját.

[46] A fellebbezés kis részben megalapozott.

[47] Az ítéltábla az alperes fellebbezését a Pp. 376. § alapján tárgyaláson kívül bírálta el, és megállapította, hogy a Pp. 379. §-ában és 380. §-ban írt kötelező hatályon kívül helyezési ok nem merült fel. Az alperes fellebbezésének korlátaira figyelemmel a Pp. 370. § (1) bekezdése alapján a másodfokú bíróság felülbírálati jogkörét a Pp.369. § (3) bekezdésében rögzítettek szerint gyakorolta.

[48] Az elsőfokú bíróság a felek indítványaihoz kötötten a bizonyítási eljárást a szükséges mértékben lefolytatta, a tényállást ezen bizonyítási eljárás eredményeként a Pp. 279. §-ában foglaltaknak megfelelően állapította meg. Abból levont következtetéseit az ítéltábla a kamatfizetés kezdő időpontja kivételével teljeskörűen osztja, azokat nem ismétli meg, csupán nyomatékosítja az alábbiakat.

[49] Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felek által sem vitatottan a perbeli ingatlanra (parkolóra) vonatkozóan 2019. január 20-án kelt, a felperes és az alperes ügyvezetője által aláírt bérleti szerződéssel 2019. február 1-től bérleti jogviszony jött létre, melyet a felperes írásban 2024 őszén közölt felmondása szüntetett meg.

[50] Az alperes a bizonyítás során (bérleti szerződés, tanúvallomások) nem tudta igazolni, hogy 2019. év végére a bérleti szerződést felmondta vagy az a felek közös megállapodása alapján megszüntetésre került volna.

[51] Az ítéltábla is rámutat arra, hogy tanú², a felperes munkavállalója nem volt a felperes képviselőjére jogosult, és az alperes a körülmények alapján nem is tekinthette annak, hiszen a bérleti szerződést is a felperes ügyvezetője írta alá.

[52] Az alperes ügyvezetője az elsőfokú eljárásban kifejezetten elismerte, a bérleti szerződés megszüntetése iránti szándékának szóbeli jelzését követően elfeledkezett arról, így nem közölt felmondást a felperes képviselőjével és nem is jött létre megállapodás a szerződés megszüntetéséről a felperessel.

[53] A felperes a bérelt ingatlant birtokba adta és az alperes azt birtokban tartotta. Az alperes birtoklását, területhasználatát igazolja, hogy a bérelt parkolót kordonnal körbe kerítette és kihelyezett táblákkal jelezte, hogy az a magán területe. Az alperes 2022. nyarán a felperes rendezvényének biztosítására a kordont megbontotta, majd a rendezvényt követően visszaállította. A felperes felmondásáig az alperes nem kezdeményezte a terület felperesi birtokba bocsátását és a bérleti jogviszony alapján elszámolást sem.

[54] Tény, hogy a felperes nem állított ki számlát a bérleti díjakról. Annak megállapítása azonban nem tárgya jelen pernek, hogy ez a mulasztása az adó és/vagy számviteli szabályokat sérti-e. Az elsőfokú bíróság helyesen mutatott rá arra, hogy a számviteli és az adó jogági szabályok sérelme az adott jogág viszonylatában vonhatják maguk után a külön jogág szankcióit, polgári jogi szempontból azonban ezen szabályok sérelme irreleváns.

[55] Az elsőfokú bíróság arra is helytállóan mutatott rá, hogy a számlázási kötelezettség elmulasztása vagy késedelmes teljesítése az ellenszolgáltatásnak a szolgáltatás teljesítésekor való esedékessé válását nem érinti. A számlázási kötelezettség elmulasztásának a kötelezetti késedelem megállapítása – így a kamatfizetési kötelezettség kezdő időpontja – körében van jelentősége. A kötelezett késedelme ugyanis mindaddig nem következhet be, amíg a jogosult késedelme fennáll, és a számlázási kötelezettség elmulasztása ilyen jogosulti késedelemnek minősül.

[56] Az elsőfokú bíróság a kamatfizetés kezdő időpontja tekintetében az eredeti igényrész vonatkozásában a fizetési meghagyás benyújtása, a módosított igényrész vonatkozásában a keresetváltoztatás időpontjának tulajdonított jelenőséget, utalva arra, hogy a követelés érvényesítése kiváltja a jogosulti késedelmet.

[57] Az ítéltábla azonban osztotta az alperes azon álláspontját, hogy nem hagyható figyelmen kívül, hogy a felperes a per során kiállított számlát a bérleti díjakról és azok mindegyikén 2024. szeptember 26-i teljesítési határidőt jelölt meg.

[58] A felperesnek lehetősége volt az igényérvényesítés időpontjától eltérő, későbbi teljesítési határidőt meghatározni. Ez esetben azonban az ítéltábla álláspontja szerint az

alperestől csak a számlában megjelölt teljesítési határidő letelte után követelhet késedelmi kamatot.

[59] A fentiek alapján az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben, a késedelmi kamat kezdő időpontjára vonatkozóan a Pp. 383. § (2) bekezdésére utalva megváltoztatta, egyéb rendelkezése tekintetében helyben hagyta.

[60] Az alperes fellebbezése a per fő tárgya tekintetében nem vezetett eredményre, ezért a Pp.83. § alapján a fellebbezési pertárgyérték figyelembevételével az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. (Itv.) 46. § szerinti fellebbezési illeték viselésére köteles, továbbá köteles a 17/2024. (XII.9.) IM r. alapján a felperes által felszámított 589.113 forint + Áfa összegű ügyvédi munkadíjból álló perköltségének megfizetésére.

[61] Az ítélettel szembeni fellebbezést a Pp. 365. § (2) bekezdése zárja ki.

Győr, 2025. szeptember 11.

Dr. Molnár Andrea s. k.
k.

Dr. Bartus Erika s. k.

Dr. Sarmon Hedvig s.

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró