

2011 AUG 24 /VIG/ 1416

E: 1x/78/2011.

ÉRKEZETT 2011 AUG 24

(Hülber J.)

PEST MEGYEI BÍRÓSÁG
mint másodfokú bíróság

9.Gf.21.949/2011/6.		
POLGÁRTÖRTÉNETI HIVATAL BUDAÖRS		
Iktatva:	2011 AUG 26.	
Szám:	1x/78-h/2011	
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző: Hülber J.

VÁROSI BÍRÓSÁG BUDAÖRS		
Érk. módja: postán / gyűjtőládába / személyesen / e-mailen / faxon		
Érk.:	2011-07-29	
Példány:	Melléklet:	Aláírás:
Ügyszám:	7.23416/10	

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

ÁLLÁSRA ÉRKEZETT
2011 AUG 25.

A Pest Megyei Bíróság, mint másodfokú bíróság a

dr. Németi Gábor Zoltán (1111 Budapest, Irinyi J. u. 43. 2/2.) ügyvéd által képviselt **Társasház** (2040 Budaörs, Szivárvány u. 5.) felperesnek – a dr. Domé Judit (1016 Budapest, Aladár u. 4/b. 1/1.) ügyvéd által képviselt **Budaörs Város Önkormányzat** (2040 Budaörs, Szabadság u. 134.) alperes ellen **bérleti díj megfizetése** iránt a Budaörsi Városi Bíróság előtt 5.P.23.416/2010./3. szám alatt 2011. január 13. napján kelt ítélete ellen a felperes által 4. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta az alábbi

ÍTÉLETET

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 6.250.- (hatezer-kétszázötven) forint perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

INDOKOLÁS

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes keresetét elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 nap alatt 33.750.- forintot.

Ítélete indokolásában az alábbi tényállást állapította meg;

Budaörsön, a Szivárvány utca 5. szám alatt található a Szivárvány út 5. szám alatti Társasház, mely az ingatlannyilvántartásban Budaörs 1636/34. hrsz. alatt szerepel, 874 m² épület. Az alperes tulajdona a Budaörs, 1036/34/A/100. hrsz.-ú ingatlan 180 m² területtel. A felperes mint bérbeadó, és az alperes mint bérbevevő 2005. június 17-én bérleti szerződést kötöttek a Szivárvány út 5. szám alatti orvosi rendelő bővítése során igénybe vett Társasház tulajdonát képező 23 m² nagyságú terület vonatkozásában. A szerződésben 2000.- forint/m² bruttó bérleti díjat kötöttek ki, mely összeg 2006. évtől a KSH által megadott infláció mértékével növekszik. A Társasház alapító okiratában 2006. május 2. napján az 1036/34/A/100 hrsz.-ú ingatlan területét 180 m²-ben határozták meg a tulajdonostársak. A felperes 2009. július, szeptember, október, november, december, 2010. január hónapra 60.000.- forint bérleti díjról



20110824-0952-060120-1-00

szóló számlát állított ki az alperes részére, 2010. február, március és április hónapra pedig 62.520.- forintról állította ki a bérleti díjról szóló számláját az alperes felé. Az alperes a számlákat visszaküldte azzal, hogy a 2006. május 12-ei alapító okirat módosítás folytán az albetét 180 m² nagysággal alperes tulajdona, mely a korábban bérleti szerződéssel érintett területet is magába foglalja. Az alapító okirat módosítással a bérleti szerződés szerinti bérleti díj szedésének joga a Ptk. 322. § alapján megszűnt. Saját tulajdona után az alperes nem köteles bérleti díjat fizetni. Az alperes a felperes felszólítására sem teljesített.

A felperes keresetében 480.000.- forint elmaradt bérleti díj, és ennek 2009. július 1. napjától kifizetésig járó törvényes mértékű kamat és perköltség megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Arra hivatkozott, hogy az alperes többet használ mint a saját tulajdona, az alperesi orvosi rendelő területe 188 m², ebből 15 és 8 m² összesen: 23 m² túlépítés van. Az 1995. évben megkötött megállapodás szerint alperes 165 m²-t építhetett be, ehhez képest túlépítés történt 23 m²-rel, így 188 m²-re bővült a terület. Hivatkozott arra, hogy a Társasház alapító okiratában az 1036/34/A/100 hrsz.-ú ingatlan területét 180 m² módosították, - az közös tévedés volt - és tévesen került bejegyzésre a földhivatalban ez a változás. A felperes szerint az alperes a + 15 m²-re nem szerzett tulajdont. Továbbá az alperes a 180 m²-en felül további 8 m²-t használ. Az alperes által használt területből 23 m² nem az alperes tulajdona. A bérleti szerződés alapján jár a bérleti díj a felperesnek. A felperes másodlagosan legalább az ingatlannyilvántartásban nyilvántartott területen felüli + m² után kérte a használati díjban való marasztalást.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy a tulajdonlap szerinti terület 180 m² az alperesi ingatlanhoz tartozik. Az alperes nem használ, nem birtokol több területet. A bérleti szerződéshez képest az alapító okirat módosítással változás történt, a + terület az alperes tulajdonába került, így a jogosult és kötelezett pozíció egy személyben egyesült, ezért a Ptk. 322. §-a alapján a bérleti szerződés megszűnt, nincs többethasználat alperes részéről a felperes terhére.

Az elsőfokú bíróság a keresetet alaptalannak találta. Az elsőfokú bíróság a lefolytatott bizonyítási eljárás alapján a rendelkezésre bocsátott iratok alapján megállapította, hogy az alapító okirat 2006. május 2-ai kelte későbbi mint az azt megelőző 2005. évi bérleti szerződés. A bíróság álláspontja szerint a 2005-ös bérleti szerződéshez képest az alapító okirat új helyzet, a korábbi 165 m²-ről a módosítással a területnagyság 180 m²-re növekedett. A felperes és az alperes részvétele mellett a Társasház tulajdonosai közösen állapodtak meg úgy, hogy mi tartozik többek között a 100-as helyrajzi számú alperesi ingatlan területéhez, s mivel az alperes hasznos alapterület szerint kevesebbet használ mint ami az alapító okirat szerint az ingatlanához tartozik, a társasházi alapító okirat után már nem áll fenn többethasználat, amely a bérleti díj fizetést megalapozná. Az önkormányzati testületi döntést, és a bérleti szerződést követően a társasházi alapító okirat módosításával a bérleti szerződésnek az alapja megszűnt, a társasházi alapító okirat és a tulajdoni lap szerint az alperesi ingatlanhoz tartozik az a terület, amely után a felperes bérleti díjat kíván érvényesíteni. Erre figyelemmel elfogadta az elsőfokú bíróság az alperesi hivatkozást, hogy az alapító okirat módosítással a bérleti szerződés a Ptk. 322. §-a alapján megszűnt, mivel az alperesi oldalon egyesült a jogosulti és kötelezett pozíció. A hatályos ingatlannyilvántartási állapot szerinti 180 m²-t és a 171, 79 m² hasznos alapterületet összevetve többethasználat nem megállapítható, ezért a Ptk. 322. § alapján a bérleti díj jogalapja megszűnt, így a keresetet elutasította a bíróság. Megjegyezte, hogy az, hogy a társasházi alapító okirat módosítás háttérében mi állt, volt-e tévedés az alapító okirat módosítása során, a földhivatali határozat vonatkozásában van-e helye jogorvoslatnak, ezen eljárásnak nem tárgya. Figyelemmel arra, hogy a felperes keresetét

elutasította a bíróság, ezért az alperes javára perköltség megfizetésére kötelezte a felperest, amely ügyvédi munkadíjból és ÁFA-összegeből áll.

Az ítélettel szemben a felperes nyújtott be fellebbezést, melyben elsődlegesen kérte, hogy a másodfokú bíróság kötelezze alperest a keresetnek megfelelően 480.000.- forint elmaradt bérleti díj és járulékai megfizetésére. Másodlagosan kérte, hogy kötelezze az alperest a bérelt terület hozzávetőlegesen 2/3-os csökkentésével arányos havi 20.000.- forint, 8 hónapra összesen 160.000.- forint elmaradt bérleti díj megfizetésére szerződésszegés jogcímén, és ezen összegnek 2009. július 1. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű kamata és perköltség megfizetésére.

Fellebbezése indoklásában ismertette az elsőfokú eljárás során előadottakat, így a per előzményét képező történeti tényállást. Hivatkozott arra, hogy 2005. évben az ÉGSZI SENIOR Kutató és Szervező Kft. elkezdte a rendelő területének felmérését. A felmérés nyomán az első 15 m² túlépítést már úgy tüntették fel a társasházi alapító okirat módosítása során, hogy az is az alperes tulajdona. A tulajdoni hányadok ezen változását a földhivatal az ingatlannyilvántartásba tévesen be is jegyezte. Az érvényes bérleti szerződés ellenére az önkormányzat 2009. július 1. napjától megtagadta a bérleti díj fizetését. Utalt arra, hogy az elsőfokú bíróság az ítéletében osztotta az alperesi védekezés álláspontját, miszerint a bérelt terület vonatkozásában a 15 m²-s terület tulajdonjogának megszerzésével ezen terület tekintetében a jogosulti és kötelezetti pozíció egy személyben egyesült. Ezen álláspont elfogadása esetén is marad még egy 8 m²-es terület, amelyen a bérleti szerződés fennáll, hiszen a 23 m² bérelt terület csak 15 m²-rel lett kisebb. Tévesnek találta az elsőfokú bíróságnak azon okfejtését, hogy az alperes 8 m²-rel kevesebb területet használ mint ami a tulajdoni lap szerint a tulajdonában van. A bíróság tévesen alkalmazta a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 4.) pontját. Az elsőfokú bíróság tévesen feltételezi, hogy előfordulhat, hogy a társasházi külön tulajdonban levő ingatlanok alapterületeként nem kizárólag a hasznos alapterület kerül feltüntetésre. A felperes csak a saját tulajdonában levő, de az alperes által használt és bérelt fennmaradó 8 m² terület vonatkozásában kíván bérleti díjat érvényesíteni. Az elsőfokú ítélet pedig sérti a felperes azon jogos érdekét, hogy érvényes bérleti szerződés alapján bérleti díjhoz hozzájuthasson. A felperes álláspontja szerint a felek között máig érvényes bérleti szerződés áll fenn. Alperes tulajdoni joga ugyan további 15 m²-rel bejegyzésre került az ingatlannyilvántartásba, de ennek téves mivoltával az alperes is tisztában van. Ennek ellenére rosszhiszeműen arra való hivatkozással, hogy a 15 m²-es terület tekintetében a jogosulti és kötelezetti pozíció egy személyben egyesül, nem tesz eleget az érvényes bérleti szerződésből fakadó fizetési kötelezettségének.

Az alperes a fellebbezés kapcsán benyújtott ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte annak helyes indokai alapján.

A fellebbezés nem megalapozott.

A másodfokú bíróság rögzíti, hogy jelen ügy a Pp. 387. §-ban szabályozott kisértékű pernek minősül. Az elsőfokú bíróság a kitűző végzésében részletesen tájékoztatta a feleket a kisértékű perek szabályairól, hogy a bizonyítási indítványukat legkésőbb az első tárgyalási napon terjeszthetik elő. Az alperes ellentmondásában azt állította, hogy a korábban Társasház tulajdonát képező 23 m² nagyságú terület az alperesi önkormányzat tulajdonába került, és az alapító okirat módosítására figyelemmel ez az ingatlannyilvántartásba is bejegyzésre került. Ennek ismeretében a felperest terhelte az a kötelezettség, hogy az első tárgyalási napon

bizonyítékait a bíróság rendelkezésére bocsássa, illetve bizonyítási indítványait előterjessze. A felperes keresetét a 2005. június 17. napján kelt bérleti szerződésre alapította. Azonban maga is elismerte, hogy a bérleti szerződés megkötését követően a tulajdoni hányadok változását a földhivatal az ingatlannyilvántartásba bejegyezte, állítása szerint tévesen. Felperes keresetét arra alapította, hogy az alperes a tulajdonát képező 23 m²-es területrészt használja. Ehhez képest a felperes tulajdoni lapot nem csatolt, továbbá vázrajzot sem, amelyen fel kellett volna tüntetni, hogy melyik az az ingatlanrész amelyet az alperes használ a felperes tulajdonából. Nem indítványozta igazságügyi szakértő kirendelését annak megállapítása végett, hogy az alperes részéről valóban megvalósul-e túlhasználat, és a túlhasználat mely területrészt, milyen nagyságú területre vonatkozik.

A másodfokú bíróság utal az 1997. évi CXLI. tv. 5. § (1), (2) bekezdésében foglaltakra, miszerint az ingatlannyilvántartás a bejegyzett jogok és feljegyzett tények fennállását hitelesen tanúsítja. Az ellenkező bizonyításig az ingatlannyilvántartásba bejegyzett jogról és feljegyzett tényről vélelmezni kell, hogy az fennáll, és az ingatlannyilvántartás szerinti jogosultat illeti meg. A (6) bekezdés pedig kimondja, hogy az ingatlannyilvántartásban feltüntetett adatokkal szemben a bizonyítás azt terheli aki az adatok helyességét, valósággal egyezőségét vitatja. Ezen alapelv ismeretében a felperes bizonyítékot, bizonyítási indítványt nem terjesztett elő. Arra sem hivatkozott, hogy az ingatlannyilvántartási bejegyzés kiigazítását kérte volna, vagy a bíróság előtt túlépítés megállapítása iránt keresetet terjesztett volna elő. Az elsőfokú bíróság a tárgyaláson megfelelően kioktatta a felperest bizonyítási kötelezettségéről. A felperes a Pp. 164. § (1) bekezdésében rögzített módon a bizonyítási kötelezettségének nem tett eleget, nem igazolta, hogy az alperes valóban a tulajdonát képező 23 m² terület vonatkozásában használja a felperes területét. A bizonyítatlanság következményeit a bizonyítási teher szabályai értelmében a felperesnek kell viselni, ezért az elsőfokú bíróság helyesen járt el amikor a felperes keresetét elutasította.

A fentiekre való tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság érdemben helyes, indokainál fogva pontosított ítéletét a Pp. 394. § (1) bekezdése alapján helybenhagyta.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében ő viseli a fellebbezési eljárás során felmerült költségeit, valamint az alperes ügyvédi munkadíjából álló másodfokú eljárásban felmerült perköltségét, melynek mértékét a másodfokú bíróság a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése és 4/A. § alapján 5.000.- forint + 1.250.- forint ÁFA, összesen 6.250.- forint összegben állapított meg.

A másodfokú bíróság a fellebbezést a Pp. 393. § (2) bek. alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

Kelt Budapesten, 2011. év június hó 23. napján.

Beszterceyné dr. Benedek Tímea s.k.
megyei bíró, előadó
a tanács elnöke

dr. Lukácsi Beáta s.k.
megyei bíró

dr. Kiss Márta s.k.
megyei bírósági tanácselnök

A kiadmány hiteléül:
Tóth Mihályné írnok

