



...

A Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma:

10.Gf.40.157/2025/7.

A felperes:

felperes

cím7

A felperes képviselője:

Oppenheim Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Farkas Zsolt ügyvéd)

cím1

Az alperes:

alperes

cím4

Az alperes képviselője:

Gyülvészi Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Gyülvészi Zsuzsanna ügyvéd)

cím3

A per tárgya:

jogalap nélküli gazdagodás és kártérítés megfizetése

Az elsőfokú bíróság:

Fővárosi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma:

11.G.41.319/2020/185-II.

A fellebbezést benyújtó fél:

felperes

Í t é l e t

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja;

kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak az állami adó- és vámhatóság 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételi számlájára 2.500.000 (Kétmillió-ötszázezer) forint fellebbezési illetéket;

az illetékfizetési kötelezettség a jelen ítélet jogerőre emelkedését követő 60. napon válik esedékessé.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

[1] A felperes többször módosított keresetében kérte az alperest kötelezni

- 26.586.393 forint általa megfizetett bérleti díj és üzemben tartási költség visszafizetésére elsődlegesen jogalap nélküli gazdagodás címén a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:579. § (1) bekezdése alapján, 2019. december 1-től mint középarányos időponttól járó késedelmi kamattal; másodlagosan szerződésszegéssel okozott kár címén a Ptk. 6:142. §-ára, 6:157. § (1) bekezdésére és a 6:159. § (2) bekezdésének b) pontjára, a szerződés felmondására hivatkozással, 2020. december 1-től napjától járó késedelmi kamattal; harmadlagosan a jogszerű felmondása hiányában szintén szerződésszegéssel okozott kárként a teljesítés alperesnek felróható lehetetlenülése alapján a Ptk. 6:180. § (2) bekezdésére hivatkozva, 2021. december 16-tól járó késedelmi kamattal; negyedlegesen a teljesítés lehetetlenülése hiányában az alperes jogszavatossági kötelezettségére és előzetes szerződésszegésre hivatkozva a Ptk. 6:151. § (1) bekezdése és a Ptk. 6:175. § (1) bekezdése alapján, 2022. április 15-től járó késedelmi kamattal;

- 100.297.623 forint a bérleménnyel kapcsolatos kiadásai mint szerződésszegéssel okozott kár megfizetésére elsődlegesen a szerződés felmondására hivatkozva 2020. december 1-től járó késedelmi kamattal; másodlagosan az alperesnek felróható lehetetlenülés alapján, 2021. december 16-tól járó késedelmi kamattal; harmadlagosan az alperes jogszavatossági kötelezettségére és előzetes szerződésszegésére hivatkozva, 2022. április 15-től járó késedelmi kamattal;

- szerződésszegéssel okozott kár címén a bérlemény működtetésétől remélt, elmaradt haszonként elsődlegesen a szerződésszegés miatti felmondására hivatkozással 3.816.248 euró megfizetésére, 2020. december 1-től járó késedelmi kamattal; másodlagosan ugyancsak a szerződésszegés miatti felmondására hivatkozással a 2021. május 1. és 2029. október 31. közötti időszakra vonatkozóan minden hónap tekintetében az adott hónap első napjával 40.602 euró megfizetésére a Ptk. 6:527. § (2) bekezdése alapján járadékként, harmadlagosan a teljesítés alperesnek felróható lehetetlenülése alapján 3.816.248 euró megfizetésére, 2021. december 16-tól járó késedelmi kamattal; negyedlegesen az alperes előzetes szerződésszegésére hivatkozva 3.816.248 euró megfizetésére, 2022. április 15-től járó késedelmi kamattal;

- 11.293.061 forint jogellenesen felhasznált biztosíték visszafizetésére elsődlegesen a Ptk. 6:212. § (2) bekezdése alapján, 2021. március 1-től járó késedelmi kamattal; másodlagosan a teljesítés alperesnek felróható lehetetlenülése alapján, 2022. március 16-tól járó késedelmi kamattal.

[2] Az alperes többször módosított viszontkeresetében kérte a felperest kötelezni 1.493.050 forint bérleti díj és üzemben tartási költség, 11.140.418 forint használati díj és üzemben tartási költség és 40.910.762 forint kártérítés, továbbá ezen összegek után 2021. február 1-től mint középarányos időponttól járó késedelmi kamata megfizetésére.

[3] A Fővárosi Törvényszék (a továbbiakban: elsőfokú bíróság) ítéletével a kereset(et) elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 53.544.230 forintot és (ezen összeg után) 2021. február 1-től a kifizetésig a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat nyolc százalékponttal növelt értékével egyező mértékű kamatot, valamint 23.997.943 forint kereseti és viszontkereseti perköltséget.

[4] A keresetet megalapozatlannak, a viszontkeresetet alaposnak találta.

[5] Megállapította, hogy a felek között a Ptk. 6:331. § (1) bekezdése szerinti bérleti szerződés jött létre.

[6] A bérleti szerződés 13.4. pontjában a felek egyező akarattal kizárták a Ptk. 6:336. § (2) bekezdésében foglaltakat, így ennek értelmében a felperes csak akkor mentesült a bérleti díj és üzemben tartási költség fizetési kötelezettsége alól, ha az ingatlant az alperesnek felróható okból nem tudta használni. Az elsőfokú bíróság nem nevesített kialakult bírói gyakorlatra hivatkozással megállapította, hogy a használat részleges korlátozása a bérleti díj arányos csökkentését eredményezi, a használat jelentéktelen korlátozása esetén pedig a teljes bérleti díj jár.

[7] Annak vizsgálata során, hogy a tető nem vitatott hibája a felperes általi használatot kizárta vagy korlátozta-e, figyelemmel volt a szakértő kirendelt igazságügyi szakértő (a továbbiakban: igazságügyi szakértő) aggálytalannak minősített szakvéleményére, amely az épület tetőszerkezetét – a lapostetős rész kivételével – kielégítő, tűrhető állapotúnak minősítette. Ennek alapján megállapította, hogy a felperes általi használatot a tetőszerkezet állapota – az épület hátsó udvari részen levő alacsony lejtésű résztől eltekintve – nem érintette. A csatolt alaprajz és az azon feltüntetett méretek alapján rögzítette, hogy a veszélyes tetőszerkezettel érintett terület nagysága a teljes ingatlan méretének a 4,8%-át teszi ki. A szerződés célját is vizsgálva arra a következtetésre jutott, hogy a teljes ingatlan területéhez képest jelentéktelen rész használatának a kiesése nem mentesíti a felperest a bérleti díj és üzemben tartási költség fizetési kötelezettsége alól. Figyelemmel volt arra is, hogy a felperes 2019. április 4-től 2020. december 17-ig, az alperes részére történő birtokbaadásig, a birtokában tartotta és használta az ingatlant, azon 2020. márciusáig felújítási munkákat is végzett.

[8] A keresetben állított hiba okának a tető gombásodás miatti állékonyságvesztését tekintette, és szakértő bevonásával vizsgálta, hogy a hiba oka már a szolgáltatás teljesítésének időpontjában is fennállt-e. Az igazságügyi szakértő a hiba oka kialakulásnak az időpontját nem tudta pontosan meghatározni, ezért ítéleti bizonyossággal nem volt megállapítható, hogy a hiba oka már a teljesítéskor is fennállt. Ennek során figyelemmel volt arra is, hogy a hiba okát a felperes a 2019. április 4-i teljesítéshez képest 2020. március 13-án ismerte fel. Álláspontja

szerint az átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzített ázásnyomok alapján sem igazolt az, hogy már a teljesítéskor is fennállt a hiba oka, hiszen a gombásodás kialakulására ebből nem lehet következtetni.

[9] Ennek alapján az alperes Ptk. 6:157. § (1) bekezdése szerinti hibás teljesítését nem találta megállapíthatónak.

[10] Mindezekre figyelemmel arra a következtetésre jutott, hogy a felperest bérleti díj és üzemben tartási költség fizetésének a kötelezettsége terhelte, amelynek nem vitatottan 2020. július hónaptól kezdődően nem tett eleget, így a bérleti szerződés 3.1.2. pontja szerinti súlyos szerződésszegést valósított meg. Erre tekintettel az alperes a bérleti szerződés 3.1. pontja szerint jogosult volt a bérleti szerződést rendkívüli felmondással felmondani.

[11] Megállapította, hogy a felperes által megfizetett 11.293.061 forint összegű biztosítéknak az alperes által a bérleti szerződés 5.2. pontja szerinti felhasználása nem minősül a bérleti díj és az üzemben tartási költség megfizetésének. Az óvadékból való kielégítés nem a szerződés teljesítése, a felperes szerződésszegését nem orvosolja, így a szerződés felmondásának nem akadály. Ugyanakkor az óvadékból történt elszámolásra tekintettel az alperes bérleti díj és üzemben tartási költség követelésének az összege az óvadékból elszámolt összeggel csökkent.

[12] Mindezekre tekintettel azt állapította meg, hogy az alperes jogszerű felmondása a szerződést 2020. szeptember 26-án megszüntette.

[13] A szerződés 6.7. pontjában foglalt felelősségkizáró rendelkezést akként értelmezte, hogy a felek a Ptk. 6:143. § (2) bekezdésére utalással nemcsak a szerződésen kívül okozott, hanem a szerződésszegés következtében beállt károk esetén is kizárták az alperes felelősségét. E körben figyelemmel volt a szerződés 14.5. pontja alapján nem irányadó, de a felek szerződéses akaratának feltárásához segítséget nyújtó angol nyelvű szöveg jelentésére és arra a megfogalmazásra, hogy a „felelősség korlátozó rendelkezések” többes számban írva szerepelnek a szerződés magyar nyelvű szövegében.

[14] Emellett tekintettel volt arra is, hogy a szándékos szerződésszegéssel okozott kár tényállási eleme, hogy a fél akarata a károkozás előidézésére irányul, a kár mint eredmény bekövetkezését kívánja, tehát a szándékosságnak nem a mögöttes szabályszegés, hanem a kár bekövetkezése vonatkozásában kell fennállnia. Hivatkozott ennek alátámasztására a Kúria Pfv.III.21.464/2013/12. és Jpe.I.60.003/2023/16. számú döntéseire. Álláspontja szerint az alperes ilyen szándékos magatartását a felperes sem állította.

[15] Mindezek alapján megállapította, hogy az alperes szerződésszegése hiányában a felperes köteles volt a bérleti és üzemben tartási díj megfizetésére, ezért az alperes nem gazdagodott jogalap nélkül a megfizetett bérleti díjjal és üzemben tartási költséggel. Az alperes szerződésszegés hiányában kárt sem okozott a felperesnek, a felmondása jogszerű volt, az a szerződést megszüntette. A korábbi, jogszerű felmondás miatt a perbeli ingatlan értékesítése és az új tulajdonos részére történt birtokba adása miatt a szerződés teljesítése nem lehetetlenült, az alperest a megszünt szerződéssel kapcsolatban már jogszavatosság sem terhelte.

[16] Ezen túlmenően a felek az alperes szerződésszegő magatartásából eredő károkért való felelősségét kizárták.

[17] A felperes a bérleti díj és üzemben tartási költség fizetési kötelezettségének nem tett eleget, ezért az alperes a szerződés 5.2. pontja alapján jogszerűen elégítette ki az igényét a felperes által elhelyezett óvadékból, annak visszakövetelése a felperes részéről nem alapos.

[18] A fentiek alapján, az alperes szerződésszegése és a teljesítés lehetetlenülése hiányában, továbbá a kárfelelősség kizárása miatt a felperes ráfordításai megtérítésének a megjelölt jogalapokon nincs helye és az elmaradt haszon megfizetésére irányuló kereset is alaptalan.

[19] Az alperes viszontkeresetét vizsgálva rögzítette, hogy az ingatlan használatra átadása 2019. május 2-án – az átadás-átvételi jegyzőkönyvvel és a felperes 2019. szeptember 23-án kelt nyilatkozatával igazoltan – szerződésszerűen megtörtént. A felperes megszegte a Ptk. 6:331. § (1) bekezdésében, valamint a bérleti szerződés 4.1.4. pontjában meghatározott kötelezettségét, mert 2020. júliustól kezdődően nem fizette meg az ingatlan bérleti díját és az üzemben tartási költségeket. Az alperes felmondásával a felek közötti bérleti jogviszony a Ptk. 6:213. § (1) bekezdése, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 23. § (1) bekezdés c) pontja szerint, a bérleti szerződés 3.1.8. pontjában meghatározott 10 napos felmondási határidő figyelembevételével 2020. szeptember 26-án megszűnt. Ettől az időponttól az ingatlan alperes részére történt birtokbaadásáig, 2020. december 17-ig a felperes az ingatlant jogcím nélkül használta, így a bérleti szerződés 3.7. pontja alapján használati díj fizetésére köteles.

[20] A polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 2. § (2) bekezdésében és a 342. § (1) és (3) bekezdéseiben írtakra utalt és rögzítette, hogy az alperes a számlákban használati díjként a bérleti díj és üzemben tartási díj (egyszeres) összegét érvényesítette, nem élt a bérleti szerződés 3.7. pontja szerinti lehetőséggel.

[21] A bérleti szerződés 3.2. pontja alapján az ingatlan birtokának az alperes részére történt visszaadásának időpontjától, 2020. december 17-től az ingatlan értékesítéséig és a vevő részére 2021. december 16-án történt birtokba adásáig fennáll a felperes kártérítés fizetési kötelezettsége. Ennek értelmében 2020. december 18-tól 2021. december 15-ig a kártérítés összege mindösszesen 40.910.762 forint.

[22] Mindezek alapján kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 53.544.230 forintot és annak, középáramyos időponttól, 2021. február 1-től a kifizetésig a Ptk. 6:155. § (1) bekezdése szerinti kamatát a Ptk. 6:47. § (1) bekezdése értelmében.

[23] tanú és tanú tanúk meghallgatását, valamint a felperes szakértő kirendelésére irányuló bizonyítási indítványát szükségtelenként mellőzte.

[24] Az ítélet ellen a felperes fellebbezett, amelyben kérte elsődlegesen a megváltoztatását és közbenső ítélettel annak megállapítását, hogy az első kereseti kérelmében követelt bérleti díj és üzemben tartási költség jogcímén teljesített kifizetések visszakövetelésére jogosult elsődlegesen jogalap nélküli gazdagodásként, másodlagosan szerződésszegéssel okozott kárként, harmadlagosan a teljesítés alperesnek felróható lehetetlenülése, negyedlegesen előzetes szerződésszegés alapján, valamint a szerződésszegéssel okozott kár megtérítésére jogosult elsődlegesen szerződésszegéssel okozott kár címén, másodlagosan az alperesnek felróható lehetetlenülés alapján, harmadlagosan az alperes előzetes szerződésszegésére hivatkozással; másodlagosan kérte a hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását.

[25] Előadta, hogy az elsőfokú bíróság egyes tények és bizonyítékok figyelmen kívül hagyásával és az igazságügyi szakértő véleményének téves értelmezésével találta bizonyítatlannak az alperes hibás teljesítését.

[26] Az elsőfokú bíróság tévesen tekintette a gombásodást a hibajelenség – a korhadás miatti állékonyságvesztés – okának és annak lehetséges bekövetkeztének idejére is hibás következtetést vont le. A víz faanyaggal való folyamatos érintkezése, a nedves közeg fennállása ugyanis a gombásodás kiváltó okaként szükségszerűen már a teljesítéskor is megvolt, a felperes ugyanis a hiba felismerését megelőzően nem végzett munkát a tetőszerkezettel kapcsolatban. szakértő tanúvallomására és az általa készített faanyagvédelmi szakvéleményre hivatkozott, amelyek értelmében a gombásodási folyamat évekkal megelőzte az állékonyságvesztést. A hiba teljesítéskori fennállását támasztja alá a padlástér beázását rögzítő jegyzőkönyv is. A gombásodási folyamat időszükségletére tekintettel az elsőfokú bíróság megállapítása akkor is téves, ha a hibajelenségre vezető oknak magát a gombásodást és nem pedig az azt okozó, a héjazati hiányosság folytán fennálló nedves közeget lehetne tekinteni.

[27] Az igazságügyi szakértői véleményt a Pp. 316. § (1) bekezdés a) pontja alapján aggályosnak minősítette figyelemmel arra, hogy a hibaok fennállásának időbelisége faanyagvédelmi szakkérdés, ugyanakkor a kirendelt igazságügyi szakértőnél közreműködő szakértők ilyen kompetenciával nem rendelkeztek. szakkonzultáns faanyagvédelmi szakértő

igénybevételéről az igazságügyi szakértő az igazságügyi szakértőkről szóló 2016. évi XXIX. törvény (a továbbiakban: Szaktv.) 47. § (5) bekezdésének megsértésével nem tájékoztatta a bíróságot és a szakvéleményben az sem került feltüntetésre, hogy a szakkonzultáns milyen szakkérdésben nyilvánított véleményt. Ennek alapján a szakvélemény a Pp. 316. § (3) bekezdése szerint a perben bizonyítékként nem vehető figyelembe.

[28] A 2025. december 2-án tartott másodfokú tárgyaláson a fellebbezését e tekintetben kiegészítette azzal az eljárási szabálysértésre hivatkozással, hogy az elsőfokú bíróság által elfogadott és a hibás teljesítés szempontjából perdöntő szakértői vélemény elkészítésében nem társszakértő, hanem szakkonzultáns személyében igazságügyi szakértőnek nem minősülő szakkonzultáns vett részt. Hivatkozott arra, hogy az eljáró szakértők nem rendelkeztek faipari mérnök képesítéssel, ezért ezen a területen nem lett volna lehetőségük szakkonzultáns, hanem csak társszakértő bevonására.

[29] Előadta, hogy az elsőfokú bíróság a Pp. 279. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségét megsértve nem észlelte, hogy az igazságügyi szakértő véleményében írt 16 hetes időtartamnak a gombásodási folyamat időbeliségére vonatkozó megállapításként történő értelmezése ellentétes a perbeli adatokkal, így szakértői tanúvallomásával, továbbá a tető beázásának tényével.

[30] Elsődlegesen kérte az aggályosság kiküszöböléséhez szükséges további bizonyítási eljárás jogorvoslati eljárásban történő lefolytatását. Ennek észszerűtlensége esetén az érdemi döntésre is kiható lényeges eljárási szabálysértés miatt kérte az ítélet hatályon kívül helyezését.

[31] Álláspontja szerint a hiba okának teljesítéskori fennállta a perben bizonyítottnak minősül. E körben hivatkozott az ítéleti bizonyosság kérdésével összefüggő Kúriai iránymutatásra és állította, hogy az igazságügyi szakértő megállapításaiból is az következik, hogy a korhadásból eredő számottevő tömeg- és szilárdságvesztés 11 hónapnál többet vesz igénybe és mindenképpen meghaladja a laboratóriumi körülmények között elképzelhető 4 hónapos időtartamot.

[32] Az elsőfokú bíróság álláspontjával ellentétben fenntartotta, hogy a tetőszerkezet korhadt és kijavításra szoruló állapotáról az ázásnyomok alapján nem kellett tudomást szereznie, így a hibás teljesítés a Ptk. 6:157. § (1) bekezdésének a második mondata alapján nem kizárt. Felhívta a figyelmet arra, hogy a perbeli hibás tetőrész nem azonos a padlástérrel, amelyre vonatkozóan az átadás- átvételi jegyzőkönyv ázást rögzít; a hátsó, alacsony lejtésű tetőszerkezet eltakart állapotban volt.

[33] Az elsőfokú bíróság a teljes bérleti díj megfizetésének kötelezettségére vonatkozó következtetése szintén téves, ugyanis a perbeli hiányosság nem tekinthető jelentéktelennek,

annak alapján a használat korlátozott mértékű volt. A bérleti szerződés 13.4. pontjában foglaltak értelmében a bérbeadó nem jogosult a bérleti díjra akkor, ha a bérlemény használhatóságának hiányát az ő magatartása okozta.

[34] A teljes bérleti díj követelése és annak elmaradása esetén a felmondás az alperes szerződésszegése, a szerződés 6.3. pontjában vállalt kötelezettségvállalásának a nem teljesítése miatt jogellenes; a felmondás joghatás kiváltására alkalmatlan volt, így az alperes felmondása nem eredményezte a szerződés megszűnését. A területi arányosítás alapján való részleges díj fizetési kötelezettség is értelmezhetetlen, számára ugyanis a szerződés céljából következően semmilyen részleges használat nem volt elfogadható, a szolgáltatás jogilag oszthatatlannak minősült. Állította, hogy a különböző területek általa vállalt felújítása sem időben, sem költségben nem választható el egymástól.

[35] A Ptk. 6:62. § (1) bekezdésére és a bérleti szerződés 5.2. pontjára hivatkozással előadta, hogy az alperesnek a követelését a biztosítékból kellett volna kielégítenie, és a felmondást csak a biztosíték felhasználás előtti összegre való kiegészítésének az elmaradása mint szerződésszegés alapozhatta volna meg. Az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg, hogy az óvadékból való kielégítés nem minősül a szerződés teljesítésének, hiszen az a követelés megszűnését eredményezi.

[36] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tévesen értelmezte a bérleti szerződés 6.7. pontjában foglalt felelősségkizárást akként, hogy az nem csupán a szerződésen kívül okozott károkért, hanem a Ptk. 6:143. § (2) bekezdése szerinti, a szerződésszegés következményeként bekövetkezett károkért való felelősséget is kizárta az alperes oldalán. Hivatkozott a Ptk. 6:8. § (3) bekezdésében foglalt korlátozásra, arra, hogy a felelősség kizáró nyilatkozatnak kifejezettnek kell lennie. Az elsőfokú bíróság szövegértelmezése a szöveg átalakításával, mondatelemek betoldásával jár, az a kiterjesztő értelmezés tilalmába ütközik. Előadta, hogy a Ptk. 6:143. § (2) bekezdésének a felhívása nem értelmezhetetlen a deliktualis felelősség tekintetében sem. Az elsőfokú bíróság tévesen vette figyelembe a bizonyítékok értékelésénél a szerződés angol nyelvű változatát, figyelemmel arra, hogy a szerződés szerint a magyar nyelvű változat az irányadó, emellett az angol nyelvű szöveg bizonyítékként való felhasználása esetén a Pp. 320. § (1) bekezdése és 113. § (1) bekezdése alapján szükséges lett volna a magyar fordítás beszerzése. Az elsőfokú bíróság álláspontjával ellentétben a szerződés szövegében a többes szám használata a kontraktuális felelősség kizárására való kiterjesztés hiányában is indokolt.

[37] Álláspontja szerint a felelősség kizárásával összefüggésben a bizonyítás az alperes érdekében állt, az általa indítványozott bizonyítás azonban sikertelen maradt.

[38] Állította, hogy a teljes szerződéses jogviszonyban a szerződésszegésért való felelősség ellentételezés nélküli kizárása a Ptk. 1:3. § (1) bekezdésébe ütközik, így az a felek jogviszonyában érvénytelennek minősülne.

[39] Ezen túlmenően előadta, hogy az alperes szerződésszegése szándékos volt, így a Ptk. 6:152. §-a értelmében az ezért való felelősség érvényesen nem volt kizárható. Az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg azt, hogy a szándéknak nem a szerződésszegés, hanem a bekövetkező eredmény tekintetében kell fennállnia. Hivatkozott a Ptk. 6:143. § (3) bekezdéséhez fűzött kommentár állásfoglalására.

[40] Az alperes 2020. november 30-ára vállalta a kijavítást, ugyanakkor a saját vállalkozójával 2020. december 15-i határidővel szerződött, tehát tisztában volt azzal, hogy nem tudja a kivitelezést határidőben befejezni. Ennek alapján a szerződésszegés szándékossága vitán felül áll, az alperes teljes kártérítési felelőséggel tartozik, a bérleti szerződés 6.7. pontja szerinti korlátozás akkor sem érvényesülhetne, ha az kiterjedhetne a szerződésszegés esetére is.

[41] Hivatkozott arra, hogy az ingatlan alperes általi elidegenítése és az új tulajdonos általi átalakítás folytán a teljesítés lehetetlenülése miatti megszűnés tekintetében is megállapítható az alperes szándékos magatartása.

[42] Az alperes a fellebbezési ellenkérelmében az ítélet helybenhagyását és a felperes perköltségében való marasztalását kérte.

[43] A felperes hibás teljesítésre való hivatkozásával szemben hangsúlyozta, hogy használt, 140 éves ingatlant vett bérbe, amelyet építész és statikus szakértők igénybevételeivel megvizsgáltatott. Az ingatlan és a tető a felperes magánszakértőjének a megállapítása szerint is a korának megfelelő állapotú volt. Kiemelte továbbá, hogy a felperes az ingatlant felújításra és átalakításra vette át, a műszaki állapotát ismernie kellett, valamint a felújítandó állapotra tekintettel a költségekhez 48.000.000 forint + áfa összeggel ő is hozzájárult és jelentős mértékű bérleti díj kedvezményt is adott.

[44] A hibás teljesítése nem állapítható meg, mert a felperes elmulasztotta a megvizsgálási kötelezettségét, továbbá a hiba észlelésekor a bérleti szerződés 6.3. és 6.6. pontjai megszegésével nem tájékoztatta őt, a szakértői véleményről és a felperes kifogásáról először 2020. július közepén szerzett tudomást. Ezen túlmenően a körülményekhez képest haladéktalanul, megfelelő időn belül teljesen új tetőt épített; az ingatlan 2020. november 30-ára új tetővel rendelkezett. Az építés ideje alatt a felperes akadálytalanul végezhetett volna három épületszinten a felújítási munkákat, de ehhez képest a munkaterületről 2020. februárjában levonult, sem a munkálatok folytatásához szükséges pénzzel, sem vállalkozói szerződésekkel nem rendelkezett; az ingatlan hasznosítására nem lett volna képes. Hivatkozott arra, hogy a bérleti szerződés 6.7. pontjában a szerződésszegéssel okozott károkért való felelősségét is kizárta, de a hibás teljesítését nem lehet megállapítani a felperesnek a 2019. szeptember 23-án kelt, a szerződés szerű teljesítését elismerő nyilatkozatára tekintettel sem.

[45] A felperes nem igazolta a szilárdságvesztés kialakulásának idejét, ítéleti bizonyossággal nem volt megállapítható sem a gombásodás kialakulásának, sem az

állékonyágvesztésnek az időpontja. E körben hivatkozott arra, hogy szakértő1 faanyagvédelmi szakértő megállapítása értelmében a tetőszerkezet faanyaga összességében jónak volt mondható. Az épület 2019. május 2-ától a felperes birtokában volt, a tető faanyagának kitettsége kizárólag a felperes által biztosított körülményektől függött. Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg azt, hogy a felperes nem bizonyította, hogy az általa állított hiba oka már a teljesítéskor fennállt. Utalt arra is, hogy amennyiben a nedvességet a tetőhéjazat hibája okozta, úgy ezt a felperesnek a tetőszerkezet megbontása nélkül is észlelnie kellett volna a szerződéskötés előtti megvizsgáláskor.

[46] A szilárdságvesztésre mint hibára történt hivatkozást cáfolja az, hogy a hibásnak mondott tetőrészen korábban munkavégzés folyt. Az ingatlan a felperes birtokában volt 2020. december 17-ig, azt használta, azokon felújítási munkákat végzett, a tető építése nem volt korlátozó hatással erre. A hiba bejelentéséig az ingatlan a készültségi foka alapján messze állt a használhatóságtól.

[47] Előadta, hogy a szakvélemény aggályosságára vonatkozó hivatkozás megkésett, a felperes arra az elsőfokú eljárás során nem hivatkozott és azt a jogorvoslati eljárásban a Pp. 373. § (2) bekezdése alapján már nem teheti meg. Emellett vitássá tette, hogy a szakvéleményt önmagában aggályossá tenné az a formai ok, hogy nem történik meg a bíróság előzetes értesítése a szakkonzultáns bevonásáról, amely körülményt a felperes az elsőfokú eljárás során nem kifogásolt.

[48] Utalt arra is, hogy a felperesnek lehetősége lett volna a szakértő meghallgatásának a kezdeményezésére, amelyet azonban nem tartott szükségesnek.

[49] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a biztosítékként szolgáló óvadék felhasználása nem mentesíti a felperest a szerződésszegés következményei alól, így nem teszi a bérbeadó felmondását jogszerűtlenné.

[50] A hibás teljesítése hiányán túlmenően állította, hogy a felperes a bérleti díj fizetés kötelezettsége alól a hibás teljesítéstől függetlenül sem mentesülne, mivel a bérleti szerződés értelmében a felperest a bérleti díj fizetésének kötelezettsége arra az időszakra is terhelte, amikor a bérleményt nem tudta használni, továbbá a felek kizárták a bérbeadó szerződéssel és szerződésen kívül okozott károkért való felelősségét is.

[51] Ezzel összefüggésben előadta, hogy az elsőfokú bíróság helyesen értelmezte a bérleti szerződés 6.7. pontjában foglaltakat. A magyar szöveg ugyan „és” helyett vesszőt tartalmaz, azonban a felek szándékát az angol nyelvű szöveg igazolja. A felperes álláspontjával szemben semmi nem zárja ki az angol nyelvű szöveg bizonyítékként értékelését, az „and” angol szó jelentéséhez pedig nem kell hivatalos fordítás. Ilyen körülmények között az ítélet szerinti értelmezés nem tekinthető kiterjesztőnek.

[52] Hivatkozott arra is, hogy a szerződés értelmezése tekintetében tanú3 tanú meghallgatásával is bizonyította az állítását.

[53] A felelősség kizárását – a felperes álláspontjával ellentétben – a Ptk. dispozitív rendelkezése megengedi, az sem a jóhiszeműség, sem a tisztesség követelményébe nem ütközik.

[54] Az alperes szándékos szerződésszegése nem volt megállapítható, az elsőfokú ítélet helyesen rögzítette a szándékos károkozás esetében azt, hogy a szándékosságnak a kár bekövetkezte vonatkozásában kell fennállnia. Az eljárás során nem is volt bizonyítási kérdés, hogy szándékosan kárt okozott volna vagy szándékosan segett volna szerződést.

[55] A felperes szerződésszegése miatti felmondása jogszerű volt, az a felek közötti jogviszonyt 2020. szeptember 26-ával megszüntette, így a felperes későbbi felmondása joghatás kiváltására alkalmatlan volt.

[56] A jogviszony megszűnését követően fogalmilag kizárt, hogy szerződést segett volna az ingatlan értékesítésével.

[57] A Pp. 380. §-a szerinti lényeges eljárási szabálysértés hiányában a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 370. § (1) bekezdése alapján a fellebbezés és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között bírálta felül.

[58] A Fővárosi Ítéltábla megállapította, hogy a fellebbezés az ítélet hatályon kívül helyezése iránti kérelem folytán a teljes határozatra kiterjedt, így annak nincs a Pp. 358. § (5) bekezdése alapján jogerőre emelkedett része.

[59] A fellebbezés tartalma, az eshetőleges keresetek jogalapjaiként megjelölt jogszabályhelyek alapján egyértelműen megállapítható, hogy az elsődleges, megváltoztatásra irányuló fellebbezési kérelem kizárólag a felperes keresetének a 26.586.393 forint bérleti díj és üzemben tartási költség visszafizetésére és a 100.297.623 forint, a bérleményen végzett munkálatok kiadásainak a megfizetésére irányuló kereseti kérelmeket elutasító ítéleti rendelkezésekkel szemben került előterjesztésre.

[60] Erre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla a felülbírálati jogkörét a Pp. 370. § (1) bekezdése alapján akként gyakorolta, hogy egyrészt a felperes keresetében érvényesíteni kívánt, ott megjelölt jog és az azt alátámasztó tényelőadás alapján kizárólag azt vizsgálta, hogy a felperes a keresetében megjelölt jogcímen az adott követelésre jogosult lehet-e; másrészt a jogorvoslati kérelem keretei között maradva, az ott megjelölt eljárási szabálysértésekre tekintettel mérlegelte a teljes ítélet hatályon kívül helyezése feltételeinek

fennálltát és emellett kizárólag a felperes első két kereseti kérelme tekintetében vizsgálta az ítélet érdemi megalapozottságát, így – az erre irányuló fellebbezési kérelem hiányában – a felülbírálati jogköre nem terjedt ki a felperes további, az elmaradt haszon és a jogellenesen felhasznált biztosíték megfizetése iránti kereseti kérelmeit, valamint a viszontkeresetet elbíráló ítéleti rendelkezések anyagi megalapozottságáról való döntésre.

[61] A fellebbezés elbírálandó tartalmának meghatározásánál a Fővárosi Ítéltábla figyelemmel volt arra, hogy a felperes a fellebbezési határidőn belül érkezett jogorvoslati kérelmében az ítélet hatályon kívül helyezésének okaként akként hivatkozott az igazságügyi szakértő véleményének aggályosságára, hogy ennek indokaként a Szaktv. 47. § (5) bekezdésében foglalt előírás megsértését, a szakkonzultáns igénybeviteléről szóló tájékoztatás elmaradását és azt tüntette fel, hogy a szakvélemény nem tartalmazta, hogy a szakkonzultáns milyen szakkérdésben nyilvánított véleményt. A felperes a fellebbezési határidő leteltét követően, a 2025. december 2-án megtartott jogorvoslati tárgyaláson további eljárési szabálysértésként jelölte meg, hogy nem szakkonzultáns, hanem társszakértő közreműködésének volt helye; szakkonzultáns nem igazságügyi szakértő, így ilyen minőségben nem is vehetett volna részt az ítéleti döntés alapjául szolgáló szakvélemény elkészítésében. A Fővárosi Ítéltábla kiemeli, hogy a felperes a 2025. június 10. napján kelt fellebbezése [30] pontjában ehhez képest kifejezetten úgy nyilatkozott, hogy a kirendelt szakértő nem volt elzárva szakkonzultáns szakkonzultánssként való közreműködésének az igénybevitelétől.

[62] A hatályon kívül helyezés alapjául szolgáló új eljárási jogszabálysértés megjelölése a fellebbezés a Pp. 371. § (1) bekezdés d) pontja szerinti tartalmának minősül, amely a Pp. 375. § (1) bekezdése értelmében nem változtatható meg. Ennek alapján a Fővárosi Ítéltábla a felperes ezen, a fellebbezés megváltoztatásának minősülő újabb eljárási szabálysértésre való hivatkozását a jogorvoslati kérelem elbírálása során nem vehette figyelembe.

[63] Ezen túlmenően a Fővárosi Ítéltábla megállapította, hogy az elsőfokú eljárás során a felperes nem állította az igazságügyi szakértő véleményének az aggályosságát, hanem azt aggálytalanként elfogadta (181. sorszámú beadvány 1. oldala). A Pp. 373. § (2) bekezdése alapján – az ott meghatározott feltételek hiányában – a felperes a fellebbezésében új tényként az általa az elsőfokú eljárásban elfogadott szakértői vélemény aggályosságát már nem állíthatja.

[64] A fentiek szerinti tartalommal elbírált fellebbezés megalapozatlan.

[65] A Fővárosi Ítéltábla – a fellebbezésben megjelölt sorrendtől eltérve – elsődlegesen az ítélet hatályon kívül helyezése iránti kérelmet vizsgálta, mivel ennek feltételei fennállta esetén a megváltoztatás iránti jogorvoslati kérelemben kért anyagi felülbírálatnak nincs helye.

[66] A Fővárosi Ítéltábla a pontosított fellebbezés tartalma alapján megállapította, hogy a felperes a hatályon kívül helyezésre vezető, Pp. 381. §-a szerinti eljárási szabálysértésként az igazságügyi szakértői vélemény aggályosságát és emiatt annak kötelező figyelmen kívül hagyása esetén a nagy terjedelmű bizonyítás lefolytatásának a szükségességét jelölte meg.

[67] A felperes a fellebbezésében a fent kifejtettek szerint eredményesen nem hivatkozhat arra, hogy az igazságügyi szakértő véleménye aggályos, mert ez a hivatkozása a fellebbezés megváltoztatásának és a fellebbezésben új tény állításának a tilalma miatt a jogorvoslati eljárásban nem volt vizsgálható.

[68] A Fővárosi Ítéltábla emellett hangsúlyozza, hogy a szakértői vélemény aggályossága és a bizonyítékok köréből való kizárása esetén sem lenne szükség a szakértői bizonyítás ismételt lefolytatására és erre tekintettel az ítélet hatályon kívül helyezésére, valamint új eljárás lefolytatására utasításra, figyelemmel arra, hogy a felperes – a később kifejtettek szerint – a keresete eredményességéhez szükséges bizonyítékot nem az igazságügyi szakértőnek a fellebbezésében aggályosnak minősített véleményétől várhatta; az ehhez szükséges szakértői bizonyítás elmaradt, ugyanis a felperes a megfelelő bizonyítási indítványt a bizonyítási érdekre történt tájékoztatását követően sem tette meg.

[69] Ennek alapján a felperes hatályon kívül helyezésre és új eljárásra, valamint új határozat hozatalára utasításra irányuló fellebbezési kérelme megalapozatlan.

[70] A Fővárosi Ítéltábla ezt követően az ítéletnek a felperes első és második (a bérleti díj és üzemben tartási költség visszafizetésére, valamint a bérleményben végzett munkálatokkal felmerült kiadások megfizetésére irányuló) kereseti kérelmeit elutasító rendelkezésének az érdemi megalapozottságát vizsgálta és megállapította, hogy az elsőfokú bíróság az irányadó jogszabályok megfelelő alkalmazásával helytálló következtetésre jutott. A Fővárosi Ítéltábla a döntésének indokaival nagyobb részben egyetértett, anyagi jogszabálysértés hiányában az ítélet részbeni megváltoztatásának sem volt helye.

[71] A felperes a többször módosított keresetét lényegében az alperes hibás teljesítésére alapította, amely hibánál egyrészt a tetőszerkezet állékonyságvesztésére, másrészt magára a gombásodásra hivatkozott azzal, hogy a jogorvoslati kérelmében a hibaként kizárólag az állékonyságvesztést állította.

[72] A Fővárosi Ítéltábla a fellebbezésben foglalt azzal a hivatkozással szemben, amely szerint az állékonyságvesztést nem önmagában a gombásodás, hanem kiváltó okként az ennél korábban is tapasztalható vizesedés okozta, utal az ezt egyértelműen cáfoló szakértői vélemény 5.3. pontjában kifejtettekre, valamint szakértől tanúvallomására, amelyből

kitűnően a gombafajok megtelepedésének valóban előfeltétele a nedvesség, de nem a víz, hanem a gombásodás az, amely előidézi a faanyag károsodását (115. sorszámú jkv. 3. oldal 2. bekezdés), amely az igazságügyi szakértői vélemény szerint (14. oldal) megfelelő védőkezeléssel még a gombásodás megjelenése után is megakadályozható.

[73] A fellebbezésben állítottakkal szemben az ítélet megállapításai között nem szerepel az, hogy az alperes hibás teljesítése a Ptk. 6:157. § (1) bekezdés második mondata alapján lenne kizárt, tehát azért, mert a felperesnek a hibát a szerződéskötés időpontjában ismernie kellett.

[74] Ezzel összefüggésben ugyanakkor az alperes a fellebbezési ellenkérelmében tévesen hivatkozott a felperes 2019. szeptember 23-án kelt nyilatkozatára mint a bérbeadó szerződésszerű teljesítésének az elismerésére, mivel szakértő1 tanúvallomása (115. sorszámú jkv. 4. oldal 2. bekezdés) és tanú2 tanúvallomása (85. sorszámú jkv. 10. oldal 7-8. bekezdés) által is megerősítetten a felperes a burkolat megbontása hiányában a nyilatkozat megtételének az időpontjában még nem ismerhette fel a tetőszerkezet veszélyes állapotát.

[75] A felperes álláspontja szerint az alperes hibás teljesítése egyrészt a bérleti díj és üzemben tartási díj fizetési kötelezettsége alóli mentesülését eredményezte, másrészt az a szerződés általa történt felmondását vagy a szerződés lehetetlenülését és az alperes kárfelelősségét is megalapozta.

[76] Az elsőfokú bíróság ennek értékelésénél helytállóan indult ki a Ptk. 6:336. § (2) bekezdésének rendelkezéséből és a felek bérleti szerződésének erre vonatkozóan kizárást tartalmazó 13.4. pontjában foglaltakból.

[77] A Ptk. 6:336. § (2) bekezdésének a bérleti díj fizetésére vonatkozó, diszpozitív szabályozása alapján arra az időre, amely alatt a bérlő a dolgot a saját érdekkörén kívül felmerült okból nem használhatja, bérleti díj nem jár.

[78] A felek a bérleti szerződés 13.4. pontjában – a per során nem vitatottan – a fenti rendelkezéstől akként tértek el, hogy a felperes bérleti díj és üzemben tartási költség fizetési kötelezettsége alól a fentiekkel ellentétben csak akkor mentesül, ha a bérleményt az alperesnek felróható okból nem tudja használni.

[79] Az elsőfokú bíróság indokolása annyiban helytálló, hogy a bérlemény szerződéskötés időpontjában fennálló hibája szerződésszegésnek minősülne, és ekként az alperes oldalán megteremtené azt a felróhatóságot, amelyre figyelemmel a felperes jogosult lehetne a bérleti díj és üzemeltetési költség visszatartására.

[80] Az elsőfokú bíróság azonban tévesen tulajdonított ügydöntő jelentőséget az alperes hibás teljesítése megállapíthatóságának, figyelemmel arra, hogy mind a Ptk. 6:336. § (2) bekezdésének a rendelkezéséből kitűnően, mind a felek bérleti szerződésének ezt módosító 13.4. pontja alapján a bérleti díj visszatarthatóságának a feltétele elsősorban az, hogy a bérlő a dolgot valamilyen okból nem tudja használni. Amennyiben ugyanis a bérlemény a bérlő által használható, úgy nyilvánvalóan fel sem merülhet annak vizsgálatának szükségessége, hogy a használatot a bérlő érdekkörén kívül eső ok, avagy a bérbeadónak felróható ok – adott esetben a szerződésszegése – zárja-e ki.

[81] Erre tekintettel a felperesnek mindenekelőtt azt kellett igazolnia, hogy az általa állított hibás teljesítés miatt a bérelt ingatlan használatában akadályoztatva volt. A használhatóság kérdésének megítélésakor a Fővárosi Ítéltábla mindenekelőtt arra volt figyelemmel, hogy a bérleti szerződés 1.3. és 1.5. pontjaiból kitűnően a felperes az ingatlanon először felújítási és átalakítási munkálatokat kívánt végezni, hogy az ingatlant szálloda céljára alkalmassá tegye. Erre tekintettel a bérlemény akkor minősült szerződésszerű használatra alkalmatlannak, ha a felperes által állított hiba – a tetőszerkezet állékonyságvesztése – a felperest akadályozta az átalakítási, felújítási munkálatok elvégzésében.

[82] Az elsőfokú bíróság a 147. sorszámú végzésében, az igazságügyi szakértő kirendelése előtt tájékoztatta a felperest arról, hogy szakértői vélemény beszerzése szükséges annak bizonyításához, hogy a tető állapota miatt a bérlemény szerződésszerű használatra nem volt alkalmas. Ezt követően a felperes ezzel összefüggésben utólagos bizonyítási indítványt nem tett. Az igazságügyi szakértő – az alperes által indítványozott kérdésre – a szakvélemény 8. pontjában azt a választ adta, hogy a tetőszerkezeti faanyag állapota nem befolyásolta az épület többi szintjén a munkavégzést. Ezt követően a felperes a szakvéleményt (a 181. sorszámú beadványában) aggálytalanként elfogadta, a szakértőhöz további kérdést nem intézett, a szakértő tárgyaláson való meghallgatását sem indítványozta.

[83] A Fővárosi Ítéltábla ennek alapján megállapította, hogy a perben nem nyert bizonyítást az, hogy a tetőszerkezet felperes által állított hibája – amennyiben az fenn is állt – akadályozta a felperest az épület szerződésszerű használatában, ezért – akadályoztatás hiányában – a felperes a bérleti díj és az üzemeltetési költség megfizetésére attól függetlenül köteles, hogy a hivatkozott hiba fennállt-e a teljesítés időpontjában.

[84] Erre tekintettel az elsőfokú bíróság tévesen minősítette 4,8%-át érintő mértékűnek és ezért jelentéktelennek az építési terület használatának a korlátozottságát, mert – a fent kifejtettek szerint – a felperes semmilyen mértékben nem volt akadályoztatva a szerződésszerű használatban.

[85] Az elsőfokú bíróság indokolásával szemben a Fővárosi Ítéltábla rámutat arra, hogy – miként arra a felperes a per során többször és a fellebbezésében is hivatkozott – a bérleti szerződés 6.3. pontja alapján az alperest a fő szerkezeti elemek, így a földem

tekintetében is állagmegőrzési kötelezettség terhelte, amelynek elmulasztása esetén a szerződésszegése akkor is megállapítható, ha a bérleti szerződés megkötésekor, vagy a felperes birtokba lépésekor a tetőszerkezet még szerződésszerű használatra alkalmas állapotban volt. A faanyag károsodás bekövetkezte időpontjának a vizsgálata erre tekintettel is szükségtelen volt.

[86] Az alperes a hibát az új tető építésével a felek erre kötött megállapodásának megfelelően, a perben nem vitásan kijavította, tehát eleget tett a szerződéses kötelezettségének. A szerződésszegése csak arra tekintettel lehetne megállapítható, hogy – az ítélet jogorvoslattal nem támadott megállapítása értelmében – 15 nappal túllépte a felek által kikötött, majd november 30-ára módosított kijavítási határidőt.

[87] Az alperes szerződésszegésének azonban a már kifejtettek szerint nincs jelentősége, mert az a megállapíthatósága esetén sem akadályozta a felperest a szerződésszerű használatban. A Fővárosi Ítéltábla e körben utal tanú4 tanúvallomásában foglaltakra (98. sorszámú jkv. 6. oldal) is, amely szerint 2020. november 27-én a tető lezárt, vízhatlan állapotban volt, tehát amennyiben a munkavégzést a tető állapota addig korlátozta is volna, ezt követően már semmiképpen sem lehetett annak akadály.

[88] A fentiek alapján megállapítható, hogy a felperes a szerződésszerű használatot nem akadályozó hibajelenségre tekintettel nem mentesült a bérleti szerződés 4.1. pontja szerinti bérleti díj és üzemben tartási költség megfizetése alól.

[89] Az elsőfokú bíróság nem tévedett, amikor azt állapította meg, hogy a felperes a bérleti díj és üzemben tartási költség fizetési kötelezettségének nem tett eleget az alperes követelésének a szerződéses biztosítékból történt kielégítése által. A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság e körben kifejtett indokaival egyetértett. Kiemeli, hogy a biztosíték – rendeltetésénél fogva – nem a teljesítést, hanem a szerződésszegés következményeinek a kiküszöbölését vagy enyhítését szolgálja; a bérleti szerződés 5.2. pontjának megfogalmazása szerint is a szerződésszegésen alapuló igények és a bérleti jogviszony megszűnésével kapcsolatos kártérítési követelések fedezetül szolgál. Mindebből következően a biztosíték felhasználása nem minősül a felperes részéről szerződésszerű teljesítésnek, az abból való kielégítésre éppen a már megtörtént szerződésszegést követően, tehát a teljesítés hiányában kerülhet csak sor.

[90] Az alperes a díjfizetési kötelezettség elmaradására mint súlyos szerződésszegésre tekintettel a fizetésre történt, a szerződés 3.1.8. pontja szerinti eredménytelen felszólítást és póthatáridő tűzését követően a bérleti szerződés 3.1. és 3.1.2. pontjai alapján megalapozottan mondta fel rendkívüli felmondással a szerződést.

[91] Az alperes jogszerű felmondása a bérleti jogviszonyt a Ptk. 6:213. § (1) bekezdése alapján, a bérleti szerződés 3.1.8. pontja szerinti felmondási határidőre is figyelemmel 2020. szeptember 26-ával megszüntette.

[92] A felmondás egyik lényeges joghatásaként az alperes ezt az időpontot, a szerződés megszűnését követően szerződésszegést – így a bérleti szerződés 6.3. pontja szerinti állagmegőrzési kötelezettségének elmulasztását – nem követhetett el, így a tető vállalt kijavításával sem eshetett késedelembe. A felmondásnak a per eldöntése szempontjából másik lényeges következménye az volt, hogy a felperes ezt követően a már megszűnt szerződést ismételtelen nem mondhatta fel, így a 2020. december 1-jén kelt nyilatkozata – függetlenül az abban megjelölt felmondási ok megalapozottságától – joghatás kiváltására nem volt alkalmas.

[93] A kifejtettekre tekintettel a felperes a szerződésszerű használat akadályoztatása hiányában a keresetében megjelölt jogcímeken nem jogosult a már megfizetett bérleti díj és üzemben tartási költség visszatérítésére, így az elsőfokú bíróság helytállóan utasította el az ennek megfizetésére irányuló első kereseti kérelmet.

[94] A bérleti jogviszony felperes szerződésszegése miatt történt azonnali hatályú felmondására tekintettel a felperes az ebben a kereseti kérelmében megjelölt jogcímeken, szerződésszegéssel okozott kárra hivatkozással nem jogosult a bérleményen végzett átalakítási és felújítási munkálatainak az ellenértékére sem, így a felperes második kereseti kérelmének az elutasítása is megalapozott.

[95] Abban az esetben, amennyiben az alperes szerződésszegése megállapítható lenne és az a bérlemény szerződésszerű használhatóságát is akadályozta volna, a felperes bérleti díj és üzemben tartási költség visszatartása, valamint a bérleményen végzett beruházásai megtérítése iránti igénye akkor sem lenne megalapozott, mert a felek a szerződésük 6.7. pontjában kizárták az alperes szerződésszegésért való felelősségét.

[96] A Ptk. 6:152. §-a szerint a szándékosan okozott, továbbá emberi életet, testi épséget vagy egészséget megkárosító szerződésszegésért való felelősséget korlátozó vagy kizáró szerződési kikötés semmis.

[97] A Fővárosi Ítéltábla megállapította, hogy a Ptk. a korábbi szabályozástól eltérően nem tiltja általános érvennyel a szerződésszegésért való felelősség kizárását vagy korlátozását és nem teszi annak feltételévé a szerződéses ellentételezést sem. A Ptk. 6:152. §-a – kivételek meghatározásával – lehetővé teszi a szerződésszegésért való felelősség kizárását, így ez ennek megfelelő szerződéses rendelkezés jogszabályba nem ütközhet, az a jóhiszeműség és tisztességesség elvét sem sértheti.

[98] Az elsőfokú bíróság a bérleti szerződés 6.7. pontjában foglalt rendelkezéseket megfelelően értelmezte, nem tévedett annak megállapításakor, hogy a szerződő felek nemcsak

a szerződésen kívüli, hanem a szerződésszegéssel okozott károk esetében is kizárták a bérbeadó felelősségét. Az egyidejűleg magyar és angol nyelven készült bérleti szerződés 14.5. pontja értelmében nyelvi eltérés esetén a magyar nyelvű változat az irányadó, ez azonban nem jelenti azt, hogy a felek szerződéses akaratának értelmezésekor az angol nyelvű változat jelentése bizonyítékként ne lenne figyelembe vehető. A Fővárosi Ítéltábla kiemeli, hogy a jelen esetben a bérleti szerződés magyar és angol szövege között nem a szerződés 14.5. pontja szerinti nyelvi eltérés, eltérő jelentés adódik, hanem a magyar szöveg nyelvtanilag egyáltalán nem értelmezhető, míg az angol változat jelentése egyértelmű, és bizonyítékként szolgál a felek szerződéses akaratának a tartalmára. A Fővárosi Ítéltábla hangsúlyozza, hogy a szerződéskötéskor a felperes részéről eljáró képviselők csak az angol nyelvű változatot érthették, és tanú³ tanúvallomása szerint (141. sorszámu jkv. 9. oldal 7. bekezdés) tudták, hogy mit írnak alá.

[99] A felperes fellebbezésében előadott azzal a hivatkozásával szemben, hogy hiteles fordítás hiányában az angol nyelvű változat nem vehető figyelembe, a Fővárosi Ítéltábla utal arra, hogy az elsőfokú eljárás során a felperes az angol nyelvű szöveg alperes által állított jelentését nem tette vitássá, elfogadta az angol szövegváltozatnak azt a tartalmát, hogy az abban foglaltak szerint a bérbeadónak nemcsak a szerződésen kívüli, hanem a szerződésszegéssel okozott károkért való felelőssége is kizárt. A felperes tévesen állította a fellebbezésében azt, hogy a Pp. 320. § (1) bekezdése értelmében az elsőfokú bíróság köteles lett volna hiteles fordítást beszerezni, mivel a bérleti szerződés nem fordításra szoruló idegen nyelvű okirat, hanem maga a szerződés készült két nyelven.

[100] Arra helytállóan hivatkozott a felperes, hogy a Ptk. 6:152. §-a értelmében a szándékosan okozott szerződésszegésért való felelősség kizárása semmis, azonban az alperes szándéka nem terjedhetett ki a szerződésszegésre, figyelemmel arra, hogy a jelzett hiba kijavítását a felperes megkésétt jelzését követően megkezdte és azt (a szerződés felmondással történt megszűnését követően) el is végezte. A késedelem tekintetében sem állapítható meg az alperes szándékos magatartása, figyelemmel tanú⁴ tanúvallomására is, amelynek értelmében a késedelem oka az volt, hogy a műemlékvédelmi okok miatt beépítésre alkalmas pala cserép külföldről való beszerzése nehézségekbe ütközött, több időt vett igénybe.

[101] A Fővárosi Ítéltábla emellett megjegyzi, hogy az elsőfokú bíróság által a szándékosság megítélése körében hivatkozott joggyakorlat (Kúria Pfv.III.21.464/2013/12. és Jpe.I.60.003/2023/16.) a perbeli esetre nem irányadó, ugyanis a biztosító szolgáltatási kötelezettség alóli mentesülésének a kérdése lényegesen különbözik a bérbeadó szerződésszegésért való felelősségének a kizárásától.

[102] A felperes a fellebbezésében a Pp. 373. § (2) bekezdésébe ütközően állította a szerződésszegésből eredő felelősség kizárásának az érvénytelenségét. A Fővárosi Ítéltábla hivatalból ezzel kapcsolatban semmisségi okot nem észlelt, ezért erre vonatkozóan tájékoztatási kötelezettség nem terhelte.

[103] Mindezekre tekintettel megállapítható, hogy a felperes első és második kereseti kérelmei a felelősség kizárása miatt akkor sem lennének megalapozottak, ha a bérleményt nem tudta volna szerződészerűen használni és ez az alperes szerződésszegő magatartására lenne visszavezethető.

[104] A felperest az általa a fellebbezésben előterjesztett jogcímeken semmilyen igény nem illeti meg, ezért közbenső ítélet hozatalának nem volt helye.

[105] A kifejtettek alapján az ítélet hatályon kívül helyezésének a feltételei nem álltak fenn és az elsőfokú bíróság érdemben helytállóan utasította el a bérleti díj és üzemben tartási költség visszafizetésére, valamint a bérleményben végzett munkálatokkal felmerült kiadások megfizetésére irányuló kereseti kérelmeket. Erre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján – részben módosított indokolással – helybenhagyta.

[106] A fellebbezés eredménytelennek bizonyult, de a pernyertes alperes a másodfokú eljárásban felmerült költségét a Pp. 364. §-a szerint alkalmazandó Pp. 81. § (1) és (2) bekezdéseinek megfelelően, a kért összeg és annak felmerülése körülményeinek a megjelölésével nem számította fel, ezért a Fővárosi Ítéltábla a perköltsége megállapítását mellőzte.

[107] A pervesztesnek minősülő felperes a részleges költségfeljegyzési joga folytán meg nem fizetett 2.500.000 forint fellebbezési illeték államnak történő megfizetésére a Pp. 102. § (1) bekezdése alapján köteles. A Fővárosi Ítéltábla a polgári és közigazgatási bírósági eljárás során meg nem fizetett illeték és állam által előlegezett költség megfizetéséről szóló 30/2017. (XII. 27.) IM rendelet 3. § (2) bekezdése alapján tájékoztatásul közli, hogy az eljárási illetéket az állami adó- és vámhatóság 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételi számlája javára kell megfizetni. Az illeték az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 78. § (4) bekezdése szerint e határozat jogerőre emelkedését (2025. december 2.) követő 60. napon válik esedékessé. Az illeték megfizetése során közleményként fel kell tüntetni az illetékfizetési kötelezettséget tartalmazó jogerős bírósági határozatot hozó bíróság megnevezését, a bírósági ügyszámot, valamint a fizetésre kötelezett adóazonosító számát.

Budapest, 2025. december 2.

Dr. Kurucz Zsuzsánna s.k.

a tanács elnöke

Dr. Kolozs Balázs s.k.

Dr. Matosek Edina s.k.

előadó bíró

bíró