



Debreceni Ítéltábla

Gf.IV.30.003/2021/6.

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Szőnyi Tamás Ügyvédi Iroda (FÉL CÍME, ügyintéző: dr. Szőnyi Tamás ügyvéd) által képviselt FELPERES NEVE (FELPERES CÍME) felperesnek -, a Dr. Izsák Orsolya Ügyvédi Iroda (FÉL CÍME, ügyintéző: dr. Izsák Orsolya ügyvéd) által képviselt ALPERES NEVE (ALPERES CÍME) alperes ellen szerződésszegéssel okozott kár megtérítése iránt indított perében a Debreceni Törvényszék 2020. december 8-án meghozott 1.G.40.095/2018/164. számú közbenső ítélete ellen az alperes részéről 166. sorszámon előterjesztett fellebbezés alapján indult másodfokú eljárásban – tárgyaláson kívül – meghozta a következő

k ö z b e n s ő í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság közbenső ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 482 600 (Négyszáznolcvankettőezer-hatszáz) forint másodfokú perköltséget.

Ez ellen a közbenső ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

[1] Az elsőfokú bíróság a 164. sorszámon meghozott közbenső ítéletében megállapította, hogy az alperes a felek között 2009. április 1-jén létrejött bérleti szerződés megszegésével összefüggésben kártérítési felelősséggel tartozik a felperes felé.

[2] A közbenső ítéletben megállapított tényállás szerint a felperes jogelődje, a BÉRBEADÓ NEVE mint bérbeadó és az alperes mint bérlő között 2009. április 1-jén bérleti szerződés jött létre a ... hrsz.-ú, ténylegesen CÍM alatt található HOTEL 1-4. elnevezésű ingatlanegyüttesre vonatkozóan.

[3] A bérleti szerződésben a szerződő felek – egyebek mellett – rögzítették, hogy az ingatlan működéséhez a „számviteli törvény” alapján felújításnak, nagy javításnak minősülő karbantartási munkálatok szükségesek, melyek tételes felsorolását és értékét a bérleti szerződés melléklete képezi.

[4] A szerződő felek megállapodtak abban, hogy a mellékletben megjelölt munkálatokat a bérlő a saját költségén és kockázatára elvégzi azzal, hogy a szerződés megszűnését követően bérbe adótól ezen munkálatok költségeinek megtérítését nem igényli, azért kártérítés, kártalanítás, kompenzáció vagy bármely más jogcímen igényt nem támaszt.

[5] A bérlő vállalta továbbá, hogy a bérleményben a karbantartást folyamatosan elvégzi.

[6] A szerződő felek a bérleti szerződést eredetileg 2009. április 1-jétől 2010. október 30-ig terjedő határozott időre kötötték, azonban azt utóbb többször, utoljára 2017. szeptember 15-ig meghosszabbították.

[7] Az ingatlanegyüttes birtokba adásáról a felek 2009. április 1-jén átadás-átvételi jegyzőkönyvet készítettek.

[8] A bérleti szerződés megkötését követően az alperes az ingatlanegyütteshez tartozó 1. számú épületet is birtokba vette, amely a szerződés megkötésekor funkcionálisan ép, de erősen használt állapotú volt.

[9] 2009-ben az alperes az épület néhány szintjét még munkásszállásként hasznosította, a továbbiakban azonban a hasznosítással felhagyott.

[10] Az 1. számú épület tetején távközlési bázisállomás működött, amelynek őrzésére a felperes távfelügyeleti szerződést kötött.

[11] Az elsőfokú bíróság megállapította továbbá, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor a bérelt ingatlanon erőszakos rongálás nyomai voltak láthatók, a homlokzati üvegeket kitörték, a szobákhoz tartozó berendezési tárgyak hiányoztak vagy rongált állapotúak voltak. Az épület egésze piszkos, elhanyagolt, megrongált állapotban volt, ami a felperes megbízása alapján 2018. május 15-én készített szakértői véleményben és a 2018. április 9-én készített közjegyzői ténytanúsítványban is rögzítésre került.

[12] A felperes az elsőfokú bírósághoz 2018. június 27-én benyújtott keresetében 135 413 206 forint kártérítés és kamata megfizetésére kérte az alperest kötelezni.

[13] A keresete jogalapjaként „A Polgári Törvénykönyvről” szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 318. §-ának (1) bekezdésére, a 339. §-ának (1) bekezdésére, a 355. §-ának (1)-(2) és (4) bekezdéseire, a 425. §-ának (1) bekezdésére, a 426. §-ának (3) bekezdésére, „A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról” szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástv.) 37. §-ára, valamint a jogelődje és az alperes között 2009. április 1-jén létrejött bérleti szerződés rendelkezéseire hivatkozott.

[14] Állította, hogy az alperes szerződésszegést követett el azzal, hogy a bérleti szerződés mellékletében felsorolt munkákat nem végezte el, az ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotát nem őrizte meg, állagának romlását nem akadályozta meg, és a bérleti jogviszony megszűnésekor a bérleményt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban nem bocsátotta a birtokába.

[15] Állította továbbá, hogy e szerződésszegésével az alperes a keresetében megjelölt összegű kárt okozott számára.

[16] Az alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

[17] Egyrészt arra hivatkozott, hogy az 1. számú épület nem képezte tárgyát a bérleti szerződésnek, azt a felperes jogelődje nem is bocsátotta a birtokába, figyelemmel arra, hogy annak az épületszerkezetig történő visszabontását tervezte. A felperes jogelődje ugyanis az ingatlant azért vásárolta meg, hogy azon ingatlanfejlesztést hajtson végre, amelyre tekintettel számára kizárólag a terület és az épületek szerkezete jelentett értéket.

[18] Arra az esetre, ha a bíróság azt állapítaná meg, hogy a bérleti szerződés az 1. számú épületre is kiterjedt, előadta, hogy a jogviszony megszűnésekor a bérlemény műszaki állapota megfelelt a szerződéskötés kori állapotnak, mivel az 1. számú épület már 2009. április 1-jén sem volt rendeltetésszerű használatra alkalmas műszaki állapotban.

[19] Ezzel összefüggésben állította, hogy az 1. számú épületet 2008 őszén, tehát még a bérleti szerződés megkötése előtt ismeretlenek kifosztották, megrongálták, onnan a mozdítható berendezéseket, szerelvényeket ellopták, illetve használhatatlanná tették.

[20] Erről a tényről természetesen a bérbe adónak is tudomása volt, azonban annak nem tulajdonított jelentőséget, mivel a teljes épületegyüttesnek a szerkezetig történő visszabontását tervezte.

[21] Állította tehát, hogy a bérleti szerződést nem szegte meg, az épületben pedig olyan kár nem keletkezett, amely az ő szerződésellenes vagy jogellenes magatartásának a következménye lenne.

[22] Az elsőfokú bíróság „A polgári perrendtartásról” szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 341. §-ának (4) bekezdése alapján meghozott közbenső ítéletében a felperes keresetét a jogalap tekintetében megalapozottnak találta.

[23] Megállapította, hogy a felperes részéről az iratokhoz csatolt, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt bérleti szerződéssel – mint okirati bizonyítékkal szemben – a perben az alperest terhelte a bizonyítási kötelezettség ate tekintetben, hogy a felek közötti bérleti szerződés az 1. számú épületre nem terjedt ki.

[24] Az elsőfokú bíróság megállapítása szerint azonban az alperes ezt az állítását a perben nem tudta bizonyítani, mivel a törvényes képviselőjének személyes előadása erre nem volt alkalmas, egyéb bizonyítást pedig ebben a körben az alperes nem indítványozott.

[25] Ezzel szemben a felperes részéről az iratokhoz csatolt birtokbaadási jegyzőkönyv, valamint az eljárás során meghallgatott TANÚ1, TANÚ2, TANÚ3 tanúk vallomásai azt támasztották alá, hogy az alperes az 1. számú épületet is birtokba vette, illetve birtokban tartotta.

[26] Ezzel összefüggésben megjegyezte, hogy az épület tetején létesített távközlési bázisállomások az alperes birtoklását nem akadályozták, és nem zárta ki az alperesi birtoklásának megállapítását az sem, hogy a bázisállomások távfelügyeletére 2011-ben a felperes kötött szerződést.

[27] Az elsőfokú bíróság megállapította továbbá, hogy a perben az alperest terhelte annak bizonyítása is, hogy az 1. számú ingatlan már a bérleti szerződés megkötésekor is rendeltetésszerű használatra alkalmatlan állapotban volt.

[28] Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint azonban az alperes ezt az állítását sem tudta a perben bizonyítani.

[29] TANÚ2, TANÚ4, TANÚ5, TANÚ6, TANÚ7 és TANÚ8 tanúk vallomásával szemben ugyanis TANÚ9, TANÚ10, TANÚ3 és TANÚ11 tanúk vallomása azt támasztotta alá, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor az épület alkalmas volt idegenforgalmi célú hasznosításra.

[30] Emellett az alperes által meghallgatni kért tanúk vallomását cáfolták az interneten található 2012. évi Google ... fényképek, valamint a felperes által hivatkozott blog bejegyzés is.

[31] Emiatt az elsőfokú bíróság a rendelkezésére állt bizonyítékoknak a Pp. 279. §-ának (1) bekezdése szerinti mérlegelése alapján azt állapította meg, hogy az 1. számú épület a bérleti szerződés megszűnésekor ugyan erősen használt állapotú, de funkcionálisan ép volt és alkalmas volt idegenforgalmi célú hasznosításra.

[32] Ezzel szemben a felperes az általa előzetes bizonyítási eljárásban beszerzett szakértői véleménnyel, az annak mellékletét képező fényképfelvételekkel, valamint a 2018. április 9-én készített közjegyzői ténytanúsítvánnyal igazolta, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor az ingatlan nem volt rendeltetésszerű használatra alkalmas műszaki állapotban, ezáltal az alperes megszegte a szerződésben vállalt kötelezettségét, amelyre tekintettel a felperes a szerződésszegéssel okozati összefüggésben bekövetkezett kára megtérítését a régi Ptk. 318. §-

ának (1) bekezdése alapján alkalmazandó 339. §-ának (1) bekezdése és 355. §-ának (1)-(2) és (4) bekezdései alapján alappal igényelheti az alperestől.

[33] Az elsőfokú bíróság közbenső ítélete ellen az alperes nyújtott be fellebbezést, amelyben elsődlegesen annak megváltoztatását kérte akként, hogy az ítéltábla a keresetet utasítsa el és kötelezze a felperest a perrel felmerült első és másodfokú perköltségeinek a megfizetésére.

[34] Másodlagosan pedig az elsőfokú bíróság közbenső ítéletének a hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte.

[35] Az alperes álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a tényállást részben tévesen, illetve hiányosan állapította meg, az így megállapított tényállásból pedig nem megfelelő jogi következtetéseket vont le, ezért a közbenső ítélete sérti a Pp. 279. §-ának (1) és (2) bekezdésébe, a 325. és 326. §-ába, valamint a 346. §-ának (5) bekezdésébe foglalt rendelkezéseket.

[36] Az alperes a fellebbezésében mindenekelőtt az elsőfokú bíróságnak azt a megállapítását sérelmezte, amely szerint ő nem bizonyította azt az állítását, hogy a bérleti szerződés az 1. számú épületre nem terjedt ki.

[37] Ezzel összefüggésben előadta, hogy az elsőfokú bíróság megállapításával ellentétben ezt az állítását nem csupán a törvényes képviselőjének a személyes előadása, hanem a 2020. június 8-án, a 2020. június 22-én és a 2020. szeptember 16-án keltezett észrevételeiben megjelölt tanúvallomások is alátámasztották. Az elsőfokú bíróság azonban ezeket a bizonyítékokat figyelmen kívül hagyta, mégpedig anélkül, hogy ennek indokait a közbenső ítéletében megjelölte volna.

[38] Az alperes álláspontja szerint ugyancsak tévesen, a rendelkezésre állt tényekből helytelen jogi következtetések levonásával állapította meg az elsőfokú bíróság azt, hogy a szerződés megkötését követően az 1. számú épület birtokba adása is megtörtént a részére.

[39] Kiemelte, hogy az elsőfokú bíróság részéről ebben a körben okirati bizonyítékként figyelembe vett birtokbaadási jegyzőkönyv, egyrészt semmit nem rögzít az 1. számú épület állapotával kapcsolatban, másrészt az okiratot „az alperesi oldalról” az a TANÚ3 írta alá, aki aláírási joggal nem rendelkezett az alperesi társaságban és meghatalmazást sem kapott erre vonatkozóan az alperes törvényes képviselőjétől. Ennek hiányában pedig a birtokbaadási jegyzőkönyv joghatás kiváltására alkalmatlan okirat, ezáltal az nem alkalmas annak bizonyítására, hogy az 1. számú ingatlant birtokba vette.

[40] Állította továbbá, hogy az ebben a körben rendelkezésre állt tanúvallomások közül TANÚ1 tanúvallomása nem bizonyítja az ingatlan részére történt birtokba adását, TANÚ2 tanúvallomása pedig éppen az ellenkezőjét támasztja alá, vagyis azt, hogy a felperes birtokolta az 1. számú ingatlant. Az alperes álláspontja szerint TANÚ3 tanúvallomása pedig a perben értékelhetetlen volt, mivel az számos ponton ellentmondásban állt a vele szembesített tanúk egybehangzó nyilatkozatával.

[41] Az alperes állítása szerint szintén tévesen, a bizonyítás eredményének okszerűtlen értékelése alapján állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az 1. számú épület a bérleti szerződés megkötésekor idegenforgalmi célú hasznosításra alkalmas műszaki állapotban volt.

[42] Ezzel összefüggésben hivatkozott TANÚ12 tanúvallomására, amely szerint 2009 tavaszán az 1. számú épület rendeltetésszerű használatra alkalmatlan állapotban volt, annak eléréséhez mintegy 100 000 000 forintos ráfordításra lett volna szükség.

[43] Hivatkozott továbbá TANÚ13, TANÚ14 és TANÚ8 tanúk vallomásaira, amelyek igazolták, hogy a felperes jogelődje már 2016-2017-ben bontási és kiürítési munkákat rendelt meg az 1. számú épület vonatkozásában, amihez az ő közreműködését is kérte.

[44] Sérelmezte az alperes a fellebbezésében azt is, hogy az 1. számú épület szerződéskötés kori állapotának meghatározása során az elsőfokú bíróság bizonyítékként értékelte a Google ... fényképfelvételeket, valamint a felperes által hivatkozott blog bejegyzést. Álláspontja szerint ezek a bizonyítékok nem tekinthetők hiteles és bizonyító erővel rendelkező bizonyítékoknak, ezért azokat az elsőfokú bíróság a döntése meghozatala során nem vehette volna figyelembe.

[45] A perben rendelkezésre állt tanúvallomásokkal összefüggésben előadta, hogy azok közül TANÚ9 tanúvallomása nem értékelhető elfogulatlan vallomásként, figyelemmel arra, hogy a felperes és a hozzá köthető további társaságok egyaránt TANÚ9 érdekeltségi körébe tartoznak, így ő gyakorlatilag egyet jelent a felperessel.

[46] TANÚ10 a felperes érdekeltségi körébe tartozó társaság alkalmazottja, így az ő tanúvallomása szintén nem tekinthető elfogulatlannak. TANÚ3 tanúvallomása – annak ellentmondásossága miatt – értékelhetetlen, TANÚ11 tanúvallomása pedig azt támasztja alá, hogy az 1. számú épület már a szerződéskötés időpontjában sem volt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban.

[47] A felperes által beszerzett szakértői véleménnyel összefüggésben utalt arra, hogy az annak alapjául szolgáló helyszíni szemle és a bérleti szerződés megszűnése között több mint 8 hónap telt el, ezért a szerződés megszűnésekor műszaki állapot bizonyítására a szakértői vélemény szintén nem alkalmas.

[48] Előadta továbbá, hogy a felperes 2017 januárjában szerezte meg a perbeli ingatlan tulajdonjogát, amelyre tekintettel a felperesnek nem is állhat fenn olyan követelése az alperessel szemben, amely a tulajdonszerzését megelőző időpontban „következett volna be”.

[49] Álláspontja szerint a felperes kizárólag a 2017 januárját követően bekövetkezett károk után követelhetne kártérítést az alperestől, ha az alperes bérlőként birtokolta volna az 1. számú épületet. Hangsúlyozta ugyanakkor, hogy a felperes előtt jól ismert volt az 1. számú épület műszaki állapota, hiszen azt mindvégig a felperesi érdekeltségi körrel azonos érdekeltségi körbe tartozó jogelődök birtokolták.

[50] A felperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság közbenső ítéletének a helybenhagyását és az alperes másodfokú perköltség fizetésére kötelezését kérte.

[51] Az alperes elsődleges fellebbezési kérelmével összefüggésben előadta, hogy abban az alperes a Pp. 369. §-a (3) bekezdésének *a)* és *c)* pontjai alapján kéri a közbenső ítélet megváltoztatását, vagyis az elsőfokú bíróságnak a bizonyítékok mérlegelése körében tett megállapításait támadja.

[52] A felperes érvelése szerint azonban a Pp. hivatkozott rendelkezéseihez fűzött magyarázat szerint erre a másodfokú bíróságnak csak akkor van lehetősége, ha az elsőfokú bíróság a bizonyítékokat okszerűtlenül mérlegelte, ami azt jelenti, hogy az elsőfokú bíróság az adott bizonyítékok alapján nem juthatott volna az általa elfogadott következtetésre, vagyis a tényállás megállapítása során logikai hibát vétett.

[53] Abban az esetben azonban, ha a beszerzett bizonyítékok értékelésének eredményeként a logika szabályai szerint lehetséges volt az adott tényállás megállapítása, a másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletben rögzített tényállást akkor sem bírálhatja felül, ha ő maga egyébként a bizonyítékok mérlegelése alapján más ténybeli következtetésre jutott volna. Ez ugyanis a bizonyítékok másodfokú eljárásban történő ún. felülmérlegelésének a tilalmába ütközik.

[54] A felperes álláspontja szerint az elsőfokú bíróság közbenső ítéletének indokolása a logika szabályainak megfelel és nem állapítható meg, hogy a bizonyítékok értékelésének eredményeként kizárt lett volna az adott tényállás megállapítása. Erre tekintettel pedig az

alperes elsődleges fellebbezési kérelmének teljesítése a bizonyítékok felülmérlegelésének tilalmába ütközne.

[55] A felperes hangsúlyozta, hogy az eljárás során okirattal bizonyította, hogy az alperes a per tárgyát képező épületet birtokba vette, továbbá, hogy az alperes kifejezetten vállalta a helyreállítási munkálatok elvégzését, az épület állagának megóvását és védelmét, valamint az erre vonatkozó biztosítás megkötését.

[56] Mindezek mellett az alperes a bérleti jogviszony megszűnésekor, a 2017. október 16-án felvett jegyzőkönyvben is nyilatkozott az 1. számú épület birtokának visszaadásáról, amire nyilván nem lett volna szükség, ha arra a szerződés nem terjed ki, illetve azt az alperes korábban nem vette volna birtokba.

[57] Rámutatott a felperes az ellenkérelmében arra is, hogy a bérleti szerződés tárgyát képező 1-4. számú épületek ugyanazon a helyrajzi számon találhatók, ezért, ha az azon belül található egyik felülepítménynek a felek eltérő jogi státuszt kívántak volna biztosítani, azt a szerződésben részletesen szabályozniuk kellett volna.

[58] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a becsatolt szakvélemény, a 2009-es blog bejegyzés, valamint a 2012-es Google ... képek és a perben beszerzett tanúvallomások alapján helyesen állapította meg, hogy a per tárgyát képező épület a bérleti jogviszony kezdetén rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban volt, az épület állagromlása 2009-2017 között fokozatosan következett be, az alperes az állagmegóvási kötelezettségének nem tett eleget, amivel okozati összefüggésben őt kár érte.

[59] Utalt arra is, hogy az eljárás során mindvégig konzekvens álláspontot képviselt, ezzel szemben az alperes már az ellenkérelmét is egymást kizáró tények állítására alapozta, majd az eljárás során újabb és újabb, össze nem egyeztethető tényállításokat kísérelt meg különböző bizonyítékokkal igazolni.

[60] Az alperesnek azzal a fellebbezési hivatkozásával összefüggésben, amely szerint a kárigényt a felperes jogelődeinek kellett volna érvényesíteniük, előadta, hogy erre a körülményre az alperes a perfelvétel lezárása előtt nem hivatkozott, erre vonatkozóan bizonyítást sem indítványozott, ezért ezeket a hivatkozásait az elsőfokú bíróság helyesen minősítette meg nem engedett ellenkérelem-változtatásnak és mellőzte azok figyelembevételét a tényállás megállapítása során.

[61] Az alperes a felperes fellebbezési ellenkérelmére tett észrevételében fenntartotta azt az állítását, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást hiányosan és iratellenesen állapította meg, a bizonyítékokból nem megfelelő következtetést vont le, ezáltal a bizonyítás eredményét okszerűtlenül mérlegelte.

[62] A felperes az eljárás során nem bizonyította, hogy az 1. számú épületet ő birtokba vette és azt sem, hogy az 1. számú épület 2009-ben rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban volt.

[63] Állította, hogy már az ellenkérelmében, tehát a perfelvételi szakban is hivatkozott arra, hogy a keresetben megjelölt kárigény érvényesítésére a felperes nem jogosult, ezért az elsőfokú bíróságnak ezt a jogi érvelését is figyelembe kellett volna vennie a döntése meghozatala során.

[64] Az ítéltábla a fellebbezést a Pp. 376. §-a alapján – az (1) bekezdésben foglalt feltételek hiányában – tárgyaláson kívül bírálta el.

[65] A fellebbezés nem megalapozott.

[66] A fellebbezés elbírálása során az ítéltábla – figyelemmel a felperes fellebbezési ellenkérelmében előadottakra is – mindenekelőtt az alperesnek azt a hivatkozását vizsgálta, amely szerint a felperes kizárólag a tulajdonszerzése (2017. január) után bekövetkezett károk tekintetében követelhetne kártérítést tőle. Ennek eredményeként pedig az ítéltábla azt állapította meg, hogy az alperesnek ez a hivatkozása – ahogyan erre a felperes is utalt a fellebbezési ellenkérelmében – olyan, meg nem engedett ellenkérelem-változtatásnak minősült, amelynek érdemi vizsgálatára a másodfokú eljárásban nem kerülhetett sor.

[67] Arról a tényről ugyanis, hogy a felperes 2017 januárjában (helyesen: 2016. december 30-án) szerezte meg a per tárgyát képező ingatlan tulajdonjogát, az alperesnek már a per megindításának időpontjában is tudomása volt, azonban ennek ellenére erre a tényre először csak a 2020. november 9-én keltezett, 157. sorszámú beadványában hivatkozott, mégpedig akként, hogy azt nem kéri ellenkérelem-változtatásként értékelni, illetve elbírálni (162. számú jegyzőkönyv 2. oldal).

[68] Az ítéltábla megállapítása szerint azonban az alperesnek ez a hivatkozása – tartalma szerint – a Pp. 199. §-a szerinti ellenkérelem megváltoztatásának minősült, ezért azt csak abban az esetben lehetett volna figyelembe venni, ha azzal kapcsolatosan az alperes – a Pp. 217. §-ának (1) bekezdésében előírtaknak megfelelően – ellenkérelem-változtatás iránti kérelmet terjeszt elő, az elsőfokú bíróság pedig helyt adva a kérelemnek a perfelvétel kiegészítését rendeli el.

[69] Az alperes azonban a 2020. november 9-én keltezett beadványában előadottakkal kapcsolatosan az elsőfokú eljárásban ellenkérelem-változtatás iránti kérelmet nem terjesztett elő, amelyre tekintettel ezt a védekezését eredményesen már a fellebbezésében sem terjeszthette elő, figyelemmel a Pp. 373. §-ának (1)-(3) bekezdéseiben foglaltakra.

[70] Iratellenes az alperesnek a fellebbezési ellenkérelemre tett észrevételében előadott az az állítása, amely szerint már a perfelvételi szakban előterjesztett ellenkérelmében is hivatkozott arra, hogy a perbeli kárigény érvényesítésére csupán a felperes jogelődjei lettek volna jogosultak.

[71] Erre ugyanis az alperes először csak a 2020. november 9-én keltezett beadványában, tehát a perfelvétel lezárását követően hivatkozott, szabályszerű ellenkérelem-változtatás iránti kérelmet azonban ezzel összefüggésben nem terjesztett elő.

[72] Az alperes az elsőfokú eljárásban határidőben előterjesztett ellenkérelmében elsődlegesen arra hivatkozott, hogy az 1. számú épület nem képezte tárgyát a közte és a felperes jogelődje között létrejött bérleti szerződésnek.

[73] Ezzel az alperesi védekezéssel összefüggésben az elsőfokú bíróság érdemben helyesen állapította meg, hogy ezt az állítását az alperes a perben nem tudta bizonyítani. Az elsőfokú bíróság érdemben helyes megállapításának az elsőfokú ítéletben megjelölt indokaival azonban az ítéltábla csak részben értett egyet.

[74] Az ítéltábla megállapítása szerint ugyanis azt, hogy a 2009. április 1-jén megkötött bérleti szerződés az 1. számú épületre nem terjedt ki, még az alperes törvényes képviselőjének a perben tett nyilatkozatai sem támasztották alá.

[75] A felperes törvényes képviselőjének a 2019. július 1-jén megtartott tárgyaláson megtett nyilatkozataiból (61. sorszámú jegyzőkönyv 6. oldala) ugyanis azt lehetett megállapítani, hogy az alperes tisztában volt vele, hogy az eredeti bérleti szerződés az 1. számú épületre is kiterjedt, mivel e megállapítás nélkül értelmezhetetlen lett volna törvényes képviselőnek az a

kijelentése, hogy a bérleti szerződés módosításaikor a bérbeadó nem járult hozzá ahhoz, hogy a szerződésből kikerüljön az 1. számú épület.

[76] Mindemellett a 2019. szeptember 2-án megtartott tárgyaláson az alperes törvényes képviselője azzal a nyilatkozatával, hogy „a bérleti szerződés megkötésekor tulajdonképpen ultimátumot intéztek hozzánk, vagy aláírjuk a módosításról szóló okiratot ahogy van, vagy nem szerződnek velünk, így úgy írtuk alá a módosításról szóló okiratot, hogy az magában foglalta ezek szerint az 1. számú épületet is” (80. sorszámú jegyzőkönyv 7. oldal), lényegében maga is elismerte, hogy a bérleti szerződés az 1. számú épületre is kiterjedt.

[77] Annak a megjegyzésnek, hogy ezt a feltételt a felperes „ultimátumként” határozta meg a jelen eljárásban nem lehetett jelentőséget tulajdonítani tekintettel arra, hogy az alperes a bérleti szerződés érvénytelenségére nem hivatkozott, erre vonatkozó jogi érvelést nem terjesztett elő.

[78] Erre tekintettel pedig a perben csak annak a ténynek lehetett jelentőséget tulajdonítani, hogy az alperes – mérlegelve a szerződés megkötéséből származó előnyöket és hátrányokat – elfogadta a felperesnek azt a feltételét, hogy az épületegyüttest csak egyben – tehát az 1. számú épülettel együtt tudja bérbe venni. Az, hogy az alperesnek milyen elképzelései voltak az 1. számú épülettel kapcsolatban, a szerződés létrejöttét, illetve annak tartalmát nem befolyásolta.

[79] Alaptalanul sérelmezte az alperes a fellebbezésében az elsőfokú bíróságnak azt a megállapítását is, hogy a szerződés megkötését követően az 1. számú épület birtokba adása is megtörtént a bérbeadó részéről. Helytálló ugyanis az elsőfokú bíróságnak az a megállapítása, hogy a felperesnek ezt az állítását az általa csatolt okiratokon (2009. április 1-jén készített átadás-átvételi jegyzőkönyv, 2017. október 16-án felvett birtokbaadási-birtokbavételi jegyzőkönyv) kívül az eljárás során meghallgatott TANÚ1, TANÚ2 és TANÚ3 tanúvallomása is alátámasztotta.

[80] Alaptalanul hivatkozott az alperes a fellebbezésében arra, hogy a 2009. április 1-jei jegyzőkönyvet az alperes nevében aláíró TANÚ3 „a felperes embere”, aki nem volt jogosult az alperes képviseletében jognyilatkozatot tenni, ezért az általa aláírt jegyzőkönyv joghatás kiváltására nem alkalmas.

[81] Egyrészt TANÚ3 – az alperes által sem vitatottan – 2009-ben még az alperes alkalmazásában állt és csupán a tanúkénti meghallgatásának időpontjára vonatkoztatva nyilatkozott úgy, hogy napi 2 órás munkaviszonyban áll a ZRT.-vel.

[82] Másrészt az alperesnek TANÚ3 képviseleti jogának hiányára való hivatkozása a másodfokú eljárásban szintén olyan új tényállításnak minősült, amelynek érdemi vizsgálatára nem kerülhetett sor figyelemmel arra, hogy erről az alperesnek már nyilvánvalóan az elsőfokú eljárásban is tudomása volt, azonban arra az elsőfokú eljárásban nem hivatkozott.

[83] A birtokbaadással összefüggésben az ítéltábla kiemeli továbbá, hogy a tulajdonos részéről a birtokbaadás már a birtokbavétel fizikai lehetőségének biztosításával megvalósul, tehát a birtokbaadást attól függetlenül megtörténtnek kell tekinteni, hogy a bérlő ténylegesen él-e a birtokba lépés lehetőségével. Márpedig az adott esetben a rendelkezésre állt bizonyítékokból kétséget kizáróan megállapítható volt, hogy a felperes fizikai értelemben biztosította az alperes számára a birtokba lépés lehetőségét azáltal, hogy átadta részére az épület kulcsait, amelyekkel az alperes szabadon, a bérbe adótól függetlenül bejuthatott az épületbe.

[84] A birtokbavétel tényét egyébként maga az alperes törvényes képviselője is elismerte a 2019. szeptember 2-án megtartott tárgyaláson, amikor akként nyilatkozott, hogy „összefoglalva hát az 1. számú épületbe mi is be tudtunk jutni, munkavállalóim is, de nem

vettük birtokba, mi a 2-3-4. számú épületek üzemeltetésével foglalkoztunk” (80. sorszámú jegyzőkönyv 5. oldal).

[85] E nyilatkozat szerint tehát a felperes a bérleti szerződés tárgyát képező valamennyi épület birtokba vételének fizikai lehetőségét biztosította az alperes számára, aki azonban – a saját döntése alapján – csupán a 2-4. számú épületeket használta, illetve hasznosította. Ez a körülmény azonban nem változtat azon a tényen, hogy a felperes jogi értelemben az 1. számú épületet is az alperes birtokába adta.

[86] Mindezen indokok alapján az elsőfokú bíróság érdemben helyesen állapította meg, hogy a felek közötti bérleti szerződés az 1. számú épületre is kiterjedt, továbbá, hogy a felperes részéről annak birtokbaadása is megtörtént.

[87] Ennek következtében pedig az alperest az 1. számú épület vonatkozásában is terhelte a bérleti szerződés VIII/7. pontjában meghatározott állagmegóvási kötelezettség, aminek az alperes – általa sem vitatottan – nem tett eleget. Az alperes törvényes képviselője ugyanis a 2019. július 1-jén megtartott tárgyaláson maga adta elő, hogy „állagmegóvó vagy karbantartásra irányuló munkálatokat sem én nem végeztem, sem a felperes, illetve jogelődjei, ez nem is volt tervbe véve, mivel az épületet át kívánták alakítani lakóingatlanokká” (61. sorszámú jegyzőkönyv 5. oldal).

[88] Ezzel pedig az alperes megszegte a felperes jogelődjével megkötött bérleti szerződést, amely szerződésszegés – a régi Ptk. 318. §-ának (1) bekezdése és a 339. §-ának (1) bekezdése alapján – már önmagában jogalapot teremtett a felperes számára ahhoz, hogy az e magatartással okozott összefüggésben bekövetkezett kára megtérítését igényelje az alperestől.

[89] Az ítéltábla megállapítása szerint ugyanakkor az alperes arra helytállóan hivatkozott az ellenkérelmében, hogy a bérleti szerződés VI/1. pontjában megjelölt felújítási, illetve nagyjavítási munkák elvégzésének kötelezettsége az 1. számú épület tekintetében nem terhelte, ezért azok elmulasztása miatt a felperes kártérítést nem követelhet tőle.

[90] Az eredeti bérleti szerződésben bérbeadóként szereplő BÉRBEADÓ NEVE kezelését végző ZRT. vezérigazgatójának, TANÚ9-nak a tanúvallomása, a Megyei Kormányhivatal Járási Hivatalának neve, valamint a S.-i Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője részéről megküldött, a ... hrsz.-ú ingatlan bontásával, illetve átalakításával kapcsolatos iratok alapján ugyanis kétséget kizáróan megállapítható volt, hogy a bérbeadó már az eredeti bérleti szerződés megkötésekor, tehát 2009-ben is fejleszteni, bővíteni, illetve átalakítani tervezte az ingatlanegyüttest és csupán ezen beruházás megkezdéséig kívánta bérbeadás útján hasznosítani az ingatlanokat. A bérleti szerződéssel elérni kívánt elsődleges célja pedig nem nyereség elérése, hanem az ingatlanok állagának megóvása volt (80. sorszámú jegyzőkönyv 3. oldala).

[91] Ezt a megállapítást támasztotta alá az is, hogy a felek már az eredeti bérleti szerződést is csupán 18 hónap időtartamra kötötték, majd azt 2017 szeptemberéig összesen 7 alkalommal meghosszabbították akként, hogy a módosítások mindig 1-2 szezonra vonatkoztak.

[92] Mindezekből pedig az ítéltábla azt a következtetést vonta le, hogy az alperes kártérítési felelőssége kizárólag az állagmegóvási kötelezettsége elmulasztása miatt – azzal okozati összefüggésben – bekövetkezett bérbeadói károk tekintetében állapítható meg, figyelemmel arra, hogy az már a perben eddig rendelkezésre álló adatok alapján is kétséget kizáróan megállapítható, hogy az 1. számú épület műszaki állapota a jogviszony megszűnésekor rosszabb volt, mint a jogviszony keletkezésekor.

[93] Tény, hogy az 1. számú épület műszaki állapotára vonatkozó tanúvallomások között lényeges eltérés mutatkozik abban a tekintetben, hogy az épület milyen műszaki állapotban volt 2009 tavaszán, amelyre tekintettel jelenleg megalapozottan nem lehet megállapítani, hogy milyen is volt az a műszaki állapot, amelynek megóvása az alperes feladatát képezte.

[94] Azt azonban már az egymásnak részben ellentmondó tanúvallomások alapján is megalapozottan meg lehet állapítani, hogy az 1. számú épület állaga a bérleti szerződés megkötését követően folyamatosan romlott, ezáltal annak műszaki állapota 2017-ben rosszabb volt mint 2009-ben. Ez a tény pedig már önmagában megalapozza az alperes szerződésszegésének megállapítását, ami pedig jogalapot teremt a kártérítési felelőssége megállapítására.

[95] Az állagromlás mértékének pedig a kártérítés összecszerűsége tekintetében van jelentősége, amit az elsőfokú bíróságnak további bizonyítás lefolytatásával kell tisztáznia.

[96] Ezzel összefüggésben azonban az ítéltábla már most felhívja az elsőfokú bíróság figyelmét arra, hogy az általa a 2009. évi idegenforgalmi célú hasznosítás megállapítását alátámasztó tanúvallomásként értékelt tanúvallomások közül kizárólag TANÚ9 tanúvallomása vonatkozott az 1. számú épület egészére, a többiek (TANÚ10, TANÚ3, TANÚ11) valamennyien akként nyilatkoztak, hogy az 1. számú épületnek már 2009-ben is csak az alsóbb szintjeit használták idegenforgalmi célokra, amit az elsőfokú bíróság részéről ebben a körben ugyancsak bizonyítékként értékelt Google fényképek és blogbejegyzés sem cáfoltak.

[97] Ez utóbbiak bizonyítékként történő értékelését egyébként az alperes alaptalanul sérelmezte a fellebbezésében, mivel a Pp. 263. §-ának (1) bekezdésébe foglalt, a tényállás szabad megállapításának elvéből következően a polgári perben eljáró bíróság – a törvény eltérő rendelkezése hiányában – alakszerű bizonyítási szabályokhoz, a bizonyítás meghatározott módjához vagy meghatározott bizonyítási eszközök alkalmazásához nincs kötve, szabadon felhasználhatja a felek előadásait, valamint minden bizonyítékot, amely a tényállás megállapítására alkalmas. Ez pedig azt eredményezi, hogy a polgári perben eljáró bíróság – törvény eltérő rendelkezése hiányában – minden olyan eszközt jogszerű bizonyítékként használhat fel, amely álláspontja szerint alkalmas valamely perben releváns körülmény bizonyítására.

[98] A felperes részéről megrendelt, illetve elvégzetetett bontási munkákkal kapcsolatos fellebbezési hivatkozással összefüggésben az ítéltábla arra mutat rá, hogy a perben jelenleg rendelkezésre álló adatok alapján megalapozottan nem lehet állást foglalni abban a kérdésben, hogy a felperes már a bérleti jogviszony megszűnése előtt végeztetett-e bontási munkákat az 1. számú épületben.

[99] A felperes ugyanis okirati bizonyítékokat csatolt arra vonatkozóan, hogy az 1. és 4. számú épületek bontására csak 2018. május 17-én kötött szerződést, ugyanakkor rendelkezésre állnak olyan tanúvallomások is (TANÚ14, TANÚ13, TANÚ8), amelyek azt támasztják alá, hogy a bontási tevékenység már 2017 tavaszán elkezdődött az 1. számú épületben. Ennek a vitás kérdésnek a tisztázása azonban – az ítéltábla álláspontja szerint – már a követelés összecszerűségének vizsgálata körében tartozó kérdés, ezért nem képezte akadályát annak, hogy a jogalap tekintetében az elsőfokú bíróság érdemi döntést hozzon.

[100] Mindezekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság közbenső ítéletét a Pp. 383. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

[101] Az eredménytelen fellebbezést előterjesztő alperes az általa megfizetett fellebbezési eljárási illetékből és a jogi képviselője ügyvédi munkadíjából származó, saját másodfokú perköltségének megtérítésére nem tarthat igényt a Pp. 83.-ának (5) bekezdése értelmében.

[102] A Pp. 83. §-ának (1) bekezdése alapján pedig az alperes köteles megtéríteni a felperesnek a jogi képviselője ügyvédi munkadíjából eredő másodfokú perköltségét, amelynek összegét az ítéltábla a Pp. 81. §-ának (1) és (2) bekezdései alapján a felperes által

felszámított mértékben határozta meg, mivel azt arányban állónak tekintette a jogi képviselő részéről kifejtett ügyvédi tevékenységgel.

Debrecen, 2021. április 30.

Dr. Drexlerné dr. Karcub Edit s.k. a tanács elnöke, Dr. Szűcs Lajos s.k. előadó bíró,
Szilágyiné dr. Karsai Andrea s.k. bíró