



Fővárosi Ítéltábla

16.Gf.40.254/2021/6-I.

A Fővárosi Ítéltábla a Forgács és Kiss Ügyvédi Iroda (cím, ügyintéző: dr. Kiss Elemér ügyvéd) által képviselt felperes „kényszertörlesztés alatt” (cím2) felperesnek a dr. Marczinka Péter kamarai jogtanácsos által képviselt alperes (cím3) alperes ellen kártérítés iránt indult perében – mely perbe alperes pernyertességének előmozdítása érdekében beavatkozott a dr. Fülöp Zoltán János ügyvéd (cím4) által képviselt alperesi beavatkozó (cím5.) – a Fővárosi Törvényszék 2021. június 4. napján kelt 17.G.41.749/2020/32-I. számú részítése ellen a felperes részéről benyújtott fellebbezés folytán – nyilvános fellebbezési tárgyaláson – meghozta a következő

részítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság részítéletét azzal hagyja helyben, hogy az elmaradt haszon iránti követelés összege helyesen 2.360.994.000 (kétmilliárd-háromszázhatvanmillió-kilencszázkilencvennégyezer) forint.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 500.000 (ötszázezer) forint, az alperesi beavatkozónak 2.000.000 (kétmillió) forint + áfa összegű másodfokú perköltséget.

A részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

[1] Az alperes kizárólagos tulajdonát képezte a perrel érintett időszakban a Budapest IX. kerület, ingatlan címe alatti ún. perbeli ingatlan, melynek üzemeltetési, hasznosítási feladatait alperesi beavatkozó látta el. 2013. november 8-án a „perbeli ingatlan” Épületegyüttes megnyitott.

2013. november 28-án felperes mint bérlő, alperes mint bérbeadó pályázatot és alperesi bizottsági döntést követően bérleti szerződést kötött a szerződés mellékletében meghatározott 285,7 m² alapterületű 1.101. számú üzlethelyiség és a hozzá tartozó 161,84 m² alapterületű belső terasz bérletére.

A szerződés fogalommeghatározásokat is tartalmazott, szabályozta a felek jogait, kötelezettségeit.

A szerződés V. fejezet 11.1. pontja szerint a bérbeadó köteles a bérlőnek a bérlői kialakítások, azaz a bérlői munkák elvégzésére az átadás napján alkalmas állapotban a bérleményt átadni.

A 11.2. pont szerint a bérlő köteles a bérlői munkák munkálatait az egyeztetett határidőre elvégezni, a bérleményt kialakítani, üzemelésre alkalmassá tenni. A bérlő feladatát képezte a megfelelő mérési berendezésekkel ellátott energia-, víz- és csatorna vételezés helyének kialakítása a bérlemény határain belül.

A 11.4. pont szerint a bérlői munkákat kizárólag a bérbeadó által elfogadott tervek alapján, és a bérbeadó írásos engedélye birtokában szabad megkezdeni.

A 11.5. pont szerint a bérlő tudomásul veszi, hogy a bérbeadó a bérleményen bérlő által folytatni kívánt tevékenységhez szükséges hatósági engedélyek kiadása tekintetében felelősséget nem vállal, azok beszerzése a bérlő feladata.

A 11.6. pont szerint a bérlői munkák alatt a bérlő köteles viselni az általa fogyasztott energia, víz stb. költségét.

A 11.7. pont szerint a bérlői munkákat a bérlő úgy köteles végezni, hogy a tevékenysége a „perbeli ingatlan” épületegyüttes ezen bérleményen kívüli részein munkálatokat végző személyek munkavégzését ne korlátozza, akadályozza vagy veszélyeztesse.

A 11.12.a) pont szerint a bérlő a bérlői munkák megkezdését megelőzően saját költségén köteles elkészíteni a bérlői munkák építészeti, gépészeti és elektromos terveit más szükséges kiegészítő dokumentumokkal együttesen.

A 11.12.b) pont szerint a dokumentumok (engedélyezési tervek és kiviteli tervek) legalább a következő elemeket tartalmazzák: építészeti tervek, megvalósítási ütemterv, erőforrás terv, organizációs terv, gépészeti és elektromos terv (víz, csatorna, áram), kereskedelmi működés alatti tervezet, dolgozói létszám, látogatói létszám.

A 11.12.d) pont szerint a bérlőnek a munkák megkezdését legalább 20 nappal megelőzően kellett a dokumentumokat a bérbeadónak benyújtani. Ha azok nem feleltek meg a szerződésben vagy az épületre vonatkozó engedélyekben, jogszabályokban foglaltaknak, akkor a bérbeadó köteles volt azokat visszaküldeni a hibák megjelölésével.

A 16.2. pont szerint a feltételek teljesülése esetén bérlő az átalakítási munkákat a bérleti jogviszony alatt végezheti, a munkák idején a bérleti díjat folyamatosan fizetni köteles.

A bérleti szerződés 25.1. pontja szerint bérbeadó szavolta, hogy a bérlemény az átadás napján alkalmas arra, hogy a bérlő a bérlemény végleges kialakítására irányuló munkálatokat el tudja kezdeni.

[2] Az elszámolás elnevezésű 24.3. pont szerint a felek kifejezetten rögzítik, hogy bérlő a bérlői munkák és az átalakítási munkák ellenértékének megtérítésére sem a szerződés hatálya alatt, sem annak megszűnését követően semmilyen jogcímen, még jogalap nélküli gazdagodás címén sem tarthat igényt, azt a bérbeadótól nem követelheti.

[3] A bérleti szerződés III. fejezete részletesen tartalmazta a bérleti díjra, a 4. fejezete az üzemeltetési díjra, közüzemi típusú díjakra és a bankgaranciára, illetve ennek 9. pontjában az óvadékra vonatkozó rendelkezéseket. A felperesnek az óvadékot egy összegben, a bérleti szerződés aláírását megelőzően kellett teljesítenie. A 9.1. pont tartalmazta, hogy amennyiben a bérbeadó a szerződés időtartama alatt részben vagy egészben a bérlő szerződésből fakadó kötelezettségei megszegése, illetve nem szerződésszerű teljesítése esetén

felhasználja az óvadékot, a bérlő köteles a bérbeadó írásbeli felhívására az óvadékot az eredeti összegre kiegészíteni.

[4] 2013. november 29-én alperesi beavatkozó munkavállalója alperesi beavatkozó nevében észrevételeket tett a kiviteli tervekre, a tervhiányokat jelezve azzal, „A fenti tervhiányok közül az eredeti statikus tervező jóváhagyásáig, valamint a bárpult helyének rendezéséig érintett munkanemek végzése nem engedélyezett. A galéria kiépítéssel kapcsolatos feltárásokat el lehet végezni. A bárpult pontos helyét ki kell tűzni, biztosítandó a menekülési útvonal szélességének meglétét.” Az e-mailre felperes aznap válaszolt, közölve, minden tervezőnek megküldte alperesi beavatkozó munkavállalója levelét, a többi észrevételére tőlük fogja megkapni a választ, illetve azok függvényében a felperestől.

[5] 2013. november 29-én megtörtént a bérlemény – ideértve a belső teraszt is – birtokbaadása. A birtokbaadás során a felek a 2. számú melléklet „Bérlemény műszaki állapota átadás napján 1.101. bérlemény” elnevezésű okiratot írtak alá.

[6] 2013. december 3-án a felperes képviselőjében felperesi ügyvezető, alperesi beavatkozó képviselőjében alperesi beavatkozó munkavállalója² a villamos fogyasztásmérők állását rögzítette. 2014. március 7-én, május 5-én, május 9-én, május 25-én, június 17-én felperes számlareklamációs levelet küldött alperesi beavatkozóknak. 2013. december 30-án felperes lebontott légtechnikai anyagokat adott át alperesi beavatkozóknak. 2014. január 29-én a bérleményben található gázvezeték visszabontását alperesi beavatkozó elvégezte. 2014. január 14-én alperes gazdasági bizottsága a „perbeli ingatlan” bérlőivel megkötött bérleti szerződések módosítását határozta el az üzemeltetési kezdőnap tekintetében, de a felperes a szerződés módosításhoz nem járult hozzá, így az ő vonatkozásában a 2013. november 28-i szerződés rendelkezései maradtak érvényben.

[7] 2014. február 12-13-án a belső teraszon WECL sajtótájékoztatót tartottak. 2014. február 27-én felperes tárgyalásokat folytatott alperesi beavatkozó munkavállalója³nal, alperesi beavatkozó alkalmazottjával a fennálló műszaki problémákról.

[8] 2014. március 7-én felperes levelet írt alperesi beavatkozóknak. Ebben a levelében kifogásolta a felperes ügyvezetője, hogy az eredeti tervek szerint a belső terasz infrastrukturális ellátását szolgáló elektromos-, víz- és csatornahálózat kiépítése nem történt meg. A tervezőkkel és a kivitelezőkkel közös feltárások során derült ki, hogy csatornavezeték egyáltalán nincs, nem került kiépítésre, a vízvezeték kiépítését félbehagyták. A kiépített elektromos kiállások pedig közel sem alkalmasak az igények ellátására. Kifogásolta, hogy a belső teraszt még nem adták át, mert azt sajátjukként kezelik. Nem tájékoztatták felperest arról, hogy azt harmadik fél részére kiadták tévéinterjú készítésére, fotózásra, sajtótájékoztatóra, rendezvényekre. Emiatt a kivitelezések megszakítására, elhalasztására kényszerülnek.

[9] 2014. március 31-én felperes és alperesi beavatkozó a bérlemény műszaki hibáiról jegyzőkönyvet vettek fel, gépészet (szomszédos gépházból tapasztalható rezgés), ételszag, beázás, festés, csempefestés, dilatáció, szellőzés, hatósági engedélyek témakörökben. A jegyzőkönyvben rögzítették, hogy a bérlő szerint rezgés nem tapasztalható a bérleményben, az ételszag nem érezhető, a beázással kapcsolatban alperesi beavatkozó a vápacsatorna okozta ázást kijavította. A dilatáció kapcsán rögzítették, hogy a holnapi nap folyamán betontechnológussal megbeszélést folytatnak a szükséges beavatkozásról. A hatósági engedélyek kapcsán rögzítették, azok beszerzése a bérlő feladata. Felperes jelezte, a kivitelezés befejezéséről 2014. április 3-án ad tájékoztatást. A megbeszéléseken felperesi ügyvezető, egyéb érdekelt¹, egyéb érdekelt², egyéb érdekelt³, egyéb érdekelt⁴ alperesi beavatkozó munkavállalója és egyéb érdekelt⁵, egyéb érdekelt⁶ és egyéb érdekelt⁷ vett részt.

[10] 2014. április 14-én alperesi beavatkozó a felperes 2014. március 7-i levelére részletes tájékoztatást adott, többek közt közölve, a teraszra tervezett bárpult elhelyezése belelóg a tervező által jóváhagyott 9-es raszter vonalába, annak elhelyezését módosítani kell. Addig, míg a módosított elhelyezési rajz nem kerül bemutatásra, a benyújtott terveket nem áll módjában elfogadni. 2014. április 16-án alperesi beavatkozó bérleményi kiépítés lezárása tárgyban levelet írt felperesnek, felszólítva, legkésőbb május 11-ig végezze el a bérlői munkákat. Hivatkozott arra, a bérlemény kialakítása során bérlő által közölt műszaki hibák egyike sem minősült olyan természetűnek, mely akadályozta volna a bérlőt a bérlemény műszaki kialakításának észszerű időn belül történő lezárásában és a bérlemény megnyitásában.

[11] 2014. április 23., 25. napján rendezvény² zártkörű rendezvényt tartottak, mely érintette a belső teraszt is. 2014. május 29-én a bérbeadó és bérlő egyeztetett erről, felperes részéről jegyzőkönyvet vettek fel, annak aláírása kizárólag felperesi ügyvezető igazgató és egyéb érdekelt¹ által történt meg.

[12] 2014. július 6-áig a bérbeadó részéről valamennyi, felperes által jelzett hiba kijavítása megtörtént.

[13] 2014. július 8-án alperesi beavatkozó 978/K/2014. iktatószámú fizetési felszólítást küldött felperesnek a bérleti szerződés 23.2.C.i. pontjában foglaltakra hivatkozva, a bérleti díj, üzemeltetési díj, közműköltség jogcímén, összesen bruttó 5.815.521 forint 8 napon belüli megfizetésére, kilátásba helyezve, ha a felszólításnak nem tesz eleget, a bérleti szerződést felmondja. A 2014. július 8-i levelet felperes 2014. július 24-én vette át. A felszólítás ellenére sem bérleti, sem üzemeltetési díjat nem fizetett.

[14] 2014. augusztus 4-i levelében alperesi beavatkozó a bérleti szerződést 2014. szeptember 30. napjára felmondta.

[15] A felperes a 2014. augusztus 11-i levelében a felmondás érvényességét vitatta.

[16] 2014. szeptember 23-a után felperes a bérleményben elhelyezte a tatamit. Szeptember 26-án a bérleményben harcművészeti- és fitnesztermet nyitott, szeptember végéig a felperes által tervezett bérlői munkákból a galéria, az infrasauna és a szolárium nem valósult meg.

[17] 2015. június 22-én felperes maga is felmondta a bérleti szerződést azonnali hatállyal, érdekmúlásra hivatkozva.

[18] 2018. évben alperesi beavatkozó volt a bérlemény birtokában, felperes a bérleti jogviszony alapján sem bérleti díjat, sem üzemeltetési díjat nem fizetett.

[19] A felperes a Pesti Központi Kerületi Bíróság (a továbbiakban: PKKB) előtt 2014. augusztus 1. napján 24.G.303.464/2014. szám alatt pert indított alperessel szemben a 2013. november 28-i bérleti szerződésre hivatkozva, annak megállapítását kérve, hogy a bérbeadó felszólításában megjelölt 5.815.821 forinttal nem tartozik alperesnek.

A kereseti kérelmet kiegészítette az alperesi bérbeadó felmondása jogellenességének, és a bérleti jogviszony fennállásának megállapítására irányuló kérelemmel.

[20] Alperes viszontkeresetet terjesztett elő.

[21] A felperes a jelen eljárásban összesen 2.410.401.707 forint kártérítés, ebből beruházási és járulékos költség címén 39.410.393 forint, működési költség címén 9.997.314 forint és elmaradt haszon címén 2.360.994.000 forint megfizetésére, ezen túlmenően 4.747.900 forint óvadék visszafizetésére kérte alperest kötelezni.

[22] A Fővárosi Törvényszék (a továbbiakban: elsőfokú bíróság) a 2018. október 18-án kelt 17.G.40.670/2016/107. számú ítéletével a keresetet elutasította.

[23] A Fővárosi Ítéltábla a 2019. május 2. napján kelt 16.Gf.40.747/2018/5. számú végzésével az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

[24] Felperes a beruházási költségek kapcsán előadta, ebben a körben érvényesített követelés a bérleti szerződés által „bérleti munkák” fogalommal megjelölt munkákat jelenti, amelyek a szerződés 2. pontjában rögzített üzleti cél megvalósítását szolgálták. A felperes alperes szerződésszegő magatartása körében hivatkozott arra, alperes a bérlemény részét képező belső teraszt nem adta át, nem adta birtokba, ez a bérlet egészének át nem adását jelentette. A további szerződésszegő magatartása a birtokba adott 1.101 számú bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmatlan állapotával összefüggésben valósult meg. Ebben a körben megjelölte, hogy nem a szerződésnek megfelelő minőségű betonajzat készült, hanem málló, porló, töredező esztrich habarcs, melyen a bérleti szerződésnek megfelelően készített műszaki terv szerinti tatami borítást nem lehetett elhelyezni, a betonajzat nem volt javítható. Az 1.101 számú helyiség egyik fala egy 8 méter magas, életveszélyes szárazvakolat volt, gipszkarton előtétfal helyett. Ezt még 7 hónappal a bérleti szerződés megkötése után sem javította ki alperes. További hiba volt a helyiség beázása, amely még 9 hónappal a bérleti szerződés megkötése után sem volt kijavítva. Az épület rezgése, mely az épület gépházából jött, hátráltatta az előkészítő tevékenységet hónapokig. Alperes a bérleti szerződést 2014. augusztus 4-én jogos ok nélkül felmondta, miközben leglényegesebb szerződéses kötelezettségeit nem teljesítette.

[25] A felperes 2019. szeptember 20-án 156 tételből álló összefoglaló mellékletet csatolt "Beruházás összefoglaló melléklet" elnevezéssel. Hivatkozott arra, lehetetlen minden tételnél igazolni, hogy az a perbeli ingatlanhoz kapcsolódik. A működési költségek körében előadta, azok 2015. augusztus 31-ig merültek fel. A keresetlevélhez csatolt "működési költségek 2013-2015" elnevezéssel több száz tételből álló táblázatot. Hivatkozott arra, a bérleti szerződés 24. pontjában foglaltak feltételezik a szerződésszegő magatartást. Alperes szerződésszegése miatt a bérlemény birtokbaadására nem került sor, az üzletszerű tevékenységet nem tudta elkezdni. A bérleti szerződés 24. pontja nem akadályozta az igazolt költségei megtérítésének.

[26] Alperes és alperesi beavatkozó a kereset elutasítását kérte.

[27] Az elsőfokú bíróság a 2019. október 29-én kelt 17.G.40.913/2019/20-II. számú részítéletével a felperes 39.410.393 forint beruházási és járulékos költség, a 9.997.314 forint működési költség megfizetése iránti követelése vonatkozásában a keresetet elutasította. Kötelezte felperest alperesnek 1.682.231 forint, a beavatkozónak 2.136.434 forint perköltség, az állam javára 1.500.000 forint eljárási illeték megfizetésére.

[28] A Fővárosi Ítéltábla a 2020. február 12-én kelt 16.Gf.40.643/2019/5-II. számú végzésével a 17.G.40.913/2019/20-II. sorszámú részítéletet is hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. A végzés indokolásában rámutatott, a megismételt eljárás során a korábbi hatályon kívül helyező végzésben írtaknak az elsőfokú bíróság lényegében nem tett eleget. Nem állapított meg a per eldöntése szempontjából releváns tényállást, nem értékelt bizonyítékokat, nem folytatott le bizonyítást, mind a felperes, mind az alperes nyilatkozatait figyelmen kívül hagyta. Nem foglalt állást abban a kérdésben, hogy a bérlemény az átadásakor alkalmas volt-e a végleges

kialakítási munkálatok megkezdésére, hogy átadásra került-e teljes egészében a bérlemény vagy sem.

Meghagyta az elsőfokú bíróságnak, hogy a hatályon kívül helyezés folytán az újabb eljárást a 16.Gf.40.747/2018/5. számú végzésben írtaknak megfelelően kell lefolytatnia.

[29] A felperes 2020. november 19-i keltű beadványához további előadását megismételve csatolta a táblázatot a beruházási és járulékos költségek tekintetében, illetve a számlák felsorolását, csatolt fényképfelvételeket a beruházás, illetve alperesi szerződésszegések dokumentálásaként.

[30] A 2020. december 8-án tartott tárgyaláson felperes megismételte, hogy bizonyítékait többször összefoglalta, előadta, álláspontja szerint további bizonyítás nem szükséges. Az eljáró bíró kérdésére, hogy a Fővárosi Ítéltábla 16.Gf.40.643/2019/5-II. számú végzésére figyelemmel kéri-e szakértő szakvéleménye kiegészítését vagy új szakértő bevonását, felperes jogi képviselője előadta, nem kéri sem a szakvélemény kiegészítését, sem új szakértő bevonását. A szakvélemény abban a tekintetben alapos, hogy a bérleti szerződés feltételének a betonaljzat nem felelt meg. Tanúbizonyítási indítványát sem tartotta fenn. Előadta, részéről az állított károkozó jogellenes alperesi magatartások kapcsán ugyanaz a tényeloadás a II. és III. követelés és az elmaradt haszon vonatkozásában is. Felperes további észrevételeket tett, fenntartva a kereseti kérelmét, illetve az általa előadottakat.

[31] Alperes a kereset elutasítását kérte, szintén fenntartva az általa előadottakat.

[32] Az elsőfokú bíróság a Fővárosi Ítéltábla 2021. október 12-én kelt 16.Gpkf.43.833/2021/2. számú végzésével helybenhagyott 17.G.41.749/2020/30-II. számú végzésével a per tárgyalását a 4.714.900 forint összegű óvadék visszafizetése iránti kereseti kérelem vonatkozásában felfüggesztette a PKKB előtt 24.G.300.714/2021. számon folyamatban lévő per jogerős befejezéséig.

[33] Az elsőfokú bíróság a 2021. június 4-én kelt 17.G.41.749/2020/32-I. számú részítéletével a felperes 39.410.393 forint beruházási- és járulékos költség megfizetése, a 9.997.314 forint működési költség iránti követelése, valamint 2.410.401.707 forint elmaradt haszon iránti követelése vonatkozásában a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 5.700.000 forint, alperesi beavatkozónak 9.779.000 forint perköltséget, külön felhívásra az állam javára 6.500.000 forint feljegyzett eljárási illetéket.

[34] Az elsőfokú bíróság a bérleti szerződés, a felek előadása, a per előzményei részletes ismertetését követően rögzítette, a Fővárosi Ítéltábla 16.Gf.40.643/2019/5-II. végzésére figyelemmel elsődlegesen a bérlemény egészének birtokbaadása elmulasztásával

kapcsolatban állított szerződésszegés kapcsán foglalt állást. A Ptk. 305. §, 306. §, 310. §, 318. §, 339. §, 355. §-ai felhívása után rögzítette, vizsgálta a felek közti bérleti szerződés birtokbaadáshoz kapcsolódó pontjait. Kitért a meghatározások relevánsnak tartott egyes pontjaira. A peres felek közt nem volt vita az 1.101. számú helyiség birtokbaadását illetően. A bérlemény részét képező belső terasz birtokbaadása kapcsán nem volt egyező az álláspontjuk. Ebben a tekintetben megállapítható, a felek szerződése 10.3. pontjában írtaknak megfelelő eljárást, jegyzőkönyv-készítést maradéktalanul nem tartották be, sem a bérelt helyiség, sem a belső terasz vonatkozásában. A jegyzőkönyvnek ugyanis legalább tartalmaznia kellett volna egyrészt annak bérlő általi kijelentését, hogy a bérlemény az átadás napján megfelel a szerződésben foglalt követelményeknek, másrészt, ha vannak, azoknak a kisebb hibáknak, hiányosságoknak a felsorolását, amelyre hivatkozással a bérlő a birtokbavételt nem tagadhatja meg, és melyek a bérlemény végső kialakítására irányuló munkálatok elkezdését nem akadályozzák, valamint a hibák és hiányosságok kijavítására megállapított határidőt, illetve a szükséges intézkedéseket, harmadrészt a bérlő arra vonatkozó kötelezettségvállalását, hogy a bérleményben folytatni kívánt tevékenységhez szükséges minden engedélyt a bérlői munkák befejezését követően haladéktalanul beszerzi. E 10.3. pontban előírt három tartalmi elem egyikét sem tartalmazta az átadáskor felvett jegyzőkönyv. A perben becsatolt okirat ezen előírásoknak nem felelt meg. A belső helyiség vonatkozásában sem készült tehát a szerződésnek megfelelő jegyzőkönyv. A belső helyiség birtokbaadása kapcsán felperes a kialakítási munkákat elkezdte és ez ellen egyikük sem emelt kifogást. A tényleges magatartásuk alapján a felek közt a birtokbaadás megvalósulhatott más módon is, nem csak a szerződés 10.3. pontja szerint. Megállapította a bíróság azt is, a belső terasz feltüntetését a bérleti szerződés szempontjából jelentős okiratokon a felek felszínesen kezelték, így a felperes a bérleti szerződés 11., 12. pontja szerinti bérlői munkákat tartalmazó dokumentumok címében maga is csak az 1.101. helyiséget tüntette fel annak ellenére, hogy állítása szerint a kivitelezési tervdokumentáció a teraszra is vonatkozott. Felszínesen kezelték a birtokbaadáskor felveendő jegyzőkönyv esetében is a belső terasz feltüntetését, a bérleti szerződés 2. melléklete fejrészeiben és a címben is csak az 1.101. bérleményt tüntették fel, noha a melléklet 18. pontja a belső teraszra, annak burkolatára vonatkozóan is tartalmaz megállapítást. A birtokbaadás elkülönült a bérlői munkák megkezdéséhez szükséges tervek benyújtásától és jóváhagyásától. A birtokbaadásnak nem volt a feltétele a bérlői munkákra vonatkozó tervek benyújtása, sem annak elfogadása. Nem döntő a felperes azon érvelése, hogy a terasz pontos területe nem volt kimérve, és enélkül a birtokbavétel nem valósulhatott meg. A felperes által készíttetett bárpult és székek elhelyezését tartalmazó műszaki rajzon is bejelölésre került a bérlemény határvonala. A felperes hivatkozott arra, a rendezvények akadályozták a terasz birtoklásában. A csatolt fényképfelvételek bizonyítják, hogy bizonyos rendezvények a megállapított időszakban a teraszt a rendezvény idejére elfoglalták, de ez nem jelenti azt, hogy a birtokbaadás maga 2013. november 29-én nem történhetett meg. A birtokbaadás megtörténtét követően tartott rendezvények ugyanis a birtokbaadás megtörténte szempontjából irrelevánsak. Zavarták a felperest, de nem akadályozták a korábbi birtokba lépést. A rendezvények időpontjában egyébként felperes a teraszon folytatni kívánt tevékenységét még nem kezdte el, asztalokat, székeket még nem helyezett ki, így a tervezett étel-ital bár funkcióját nem befolyásolták. Nem bizonyítja a birtokbaadás elmaradását a 2014. május 29-én kelt jegyzőkönyv, és a egyéb érdekelt⁴nek tulajdonított nyilatkozat. A jegyzőkönyvet egyértelműen felperes készítette, kizárólag érdekköréhez tartozó személyek írták alá, és egyéb érdekelt⁴ nem írta alá. A birtokbaadáskor egyéb érdekelt⁴ nem volt jelen, ezt felperes sem állította, a birtokbaadáskor ténylegesen egyéb érdekelt⁷ volt jelen. A birtokbaadás nemcsak jegyzőkönyv felvétellel történhetett, csupán úgy is, hogy a korábbi birtokos felhagyja a birtoklással és az új birtokos birtokba lépését lehetővé teszi. Ez irányadó jelen esetben is, figyelemmel kell lenni a belső terasz fizikai adottságaira, a teraszt is

magában foglaló épület plázaserűen működik, a helyiségek előtti területek, a perbeli belső terasz is a közforgalom számára nyitva állnak, a terasz speciális használatúnak minősül. Ebből következően a belső terasz konkrét lehatárolására nem került sor, a terasz a funkcióját tekintve a vendégek, mindenki számára nyitott tér, nem kizárólagos, mint például egy lakószoba. A terasz felperes által kívánt funkciója épp a terasz nyitottsága mellett valósulhatott meg. Figyelembe vette az elsőfokú bíróság azt is, a peradatok szerint nem életszerű, hogy az ún. belső teraszt lekerítve, pontosan térmérték szerint kimérve kellett volna átadni. Nem releváns az a körülmény sem, hogy alperes, illetve alperesi beavatkozó stornózta a belső terasszal kapcsolatos bérleti díjra vonatkozó számlákat. Ez könnyítésként értelmezendő a bérlők felé, azon körülményre tekintettel, hogy a „perbeli ingatlan” épületegyüttes kihasználtsága messze nem érte el a tervezettet.

[35] Az elsőfokú bíróság mérlegelte a PKKB előtt 24.G.303.464/2014. számú eljárásban meghallgatott tanúk vallomását is. A belső terasz fizikai jellemzői, funkciói figyelembevételével rögzítette, hogy a teljes bérlemény birtokbaadása 2013. november 29-én megtörtént egyéb érdekelt⁷ részéről, így a birtokbaadás kapcsán alperesi szerződésszegés nem állapítható meg. Vizsgálta, hogy a bérlemény az átadásakor alkalmas volt-e a végleges kialakítási munkálatok megkezdésére, alperest milyen szavatosság terhelte. A szerződés XI. fejezet 25.1.a. pontjára utalva kifejtette, a bérbeadó szavatolta, hogy a bérlemény az átadás napján alkalmas arra, hogy a bérlő a bérlemény végleges kialakítására irányuló munkálatokat el tudja kezdeni. Így nem releváns felperes azon előadása, hogy a bérlemény a rendeltetésszerű használatra nem volt alkalmas, ugyanis felperesnek volt kötelezettsége a bérlemény végleges kialakítása. Alperes nem egy teljesen kialakított és rendeltetésszerű használatra alkalmas bérleményt adott át. Alperes szavatossága terjedelmét nem a 2. sz. melléklet határozta meg. A szerződés 2. sz. mellékletében a szerződés szerint egy állapotot kellett rögzítenie a feleknek, és nem azt a célt szolgálta, hogy a felek meghatározzák azon minőségi készütségi követelményeket, melyeknek a bérleménynek meg kellett felelnie. A szerződés 10.3.i. pontja szerint a szerződés szerinti átadás csak akkor valósulhatott volna meg, amennyiben a bérlő kijelenti, hogy a bérlemény az átadásakor megfelel a szerződéses követelményeknek. A bérlő tulajdonképpen azt vállalta, hogy a bérleményt megtekintett állapotban veszi át, mely állapotot az átadás napján rögzítenek és ezt a 10.3.i. pont szerint elfogadja, mint arra alkalmasat, hogy a végleges kialakításra irányuló munkálatokat el tudja kezdeni. A bérleti szerződés 3.1. pontjában szereplő dobozkész állapot nem a szerződés 1.1. pontjának „meghatározások” címszó alatt szereplő dobozkész állapot definícióra utal, a szerződés kapcsán az elsőfokú bíróság a „dobozkész” szót úgy értelmezte, a bérlemény kivitelezése még nincs befejezve, azt majd a bérlőnek kell befejeznie. A bérbeadó olyan, nem befejezett állapotban volt köteles átadni a bérleményt a felperesnek, amilyen az az átadásakor volt, ezt rögzíteni kellett a szerződés 2. sz. mellékletében és a bérlőnek kellett kijelentenie, hogy ez az állapot megfelelt neki arra, hogy elkezdje a végleges kialakítást. A bérleti szerződés tehát nem szavatolta, hogy nem kell olyan munkákat elvégeznie, amit a bérlői munkák terveiben nem tüntet fel. Téves az a felperesi álláspont, hogy a bérlői munkák terveiből kikövetkeztethető lenne, hogy mindent a bérbeadónak kell elvégezni, ami a bérlői munkák dokumentumaiban nincs benne. A bérlői munkák bérbeadói engedélyezése a kontrollálás célját szolgálta, de nem jelentette a kialakítás körébe tartozó munkák behatárolását. A felperes által megjelölt hibák, a nem megfelelő betonuljzat, gipszkarton előtérfa problémája, beázás, rezgés kapcsán az elsőfokú bíróság vizsgálta, hogy ezek olyan jellegű hibák-e, melyek alkalmatlanná teszik a bérleményt a végleges kialakításra irányuló munkák elkezdésére. Ez szakkérdés, mely tény bizonyításának elmaradása felperes terhére értékelendő. A korábban beszerzett szakértő véleménye ellentmondásos volt, ezt vagy a

szakvélemény kiegészítésével, vagy új szakértő bevonásával lehetett volna feloldani. A felperes nem kérte sem a kiegészítést, sem az új szakértő bevonását, így a perben a szakkérdésnek minősülő azon tény bizonyítatlan maradt, hogy a perbeli bérlemény nem volt alkalmas arra, hogy a felperes a végleges kialakításra irányuló munkálatokat elkezdhesse. Önmagában azon felperesi tényállítás, hogy több mint 39.000.000 forintot beruházott a bérleménybe, kétséggé teszi azt, hogy felperes a bérlemény végleges kialakítására irányuló munkálatokat nem tudta elkezdeni. Az 1.101. alatti bérleményrészt a felperes meg is nyitotta.

[36] Az elsőfokú bíróság ezt követően vizsgálta az alperes felmondását, mint károkozó magatartást. Úgy foglalt állást, hogy még egy esetleges jogellenes felmondás sem állhat okozati kapcsolatban a felperes állított káraival, felperesnek jogos ok nélküli felmondás miatt nem kell abbahagynia a bérlemény végleges kialakítására irányuló munkálatokat, a jogellenes felmondás kiürítési kötelezettséget sem jelent. Ha a bérlő a felmondás jogosságát vitatja, az esetben a bérbeadó keresettel fordulhat a bírósághoz, kiürítésre kötelezést kérve és ekkor vizsgálendő, hogy jogszerű volt-e a felmondás. Így a kártérítési felelősséghez szükséges okozati összefüggés hiányzik, ez önmagában a kereset elutasítását eredményezi. A perbeli adatok alapján az volt megállapítható, alperesi felmondás nem jogellenes, így hiányzik a károkozó magatartás is. Utalt a szerződés 23.2.bi. és ci. pontjára és arra, a felperes sem bérleti díjat, sem üzemeltetési díjat nem fizetett alperesnek. Vizsgálendő volt, alappal hivatkozott-e arra a felperes, hogy őt díjfizetési kötelezettség nem terhelte. A bíróság álláspontja szerint a bérlő a teljes bérleti díj fizetési kötelezettségét nem tagadhatta meg a belső terasz átadása elmulasztására hivatkozva, egyrészt, mert a teljes bérlemény átadása megtörtént, másrészt a bérleti díj felperes részéről nem minősült oszthatatlan szolgáltatásnak, a bérleti szerződésben külön-külön, az 1.101. bérlemény és a belső terasz bérleti díja meghatározásra került. Amennyiben felperes olyan hibákat bizonyított volna, amely a bérlemény végleges kialakítására irányuló munkálatok elkezdését akadályozza – de ez nem történt meg –, akkor is legfeljebb árleszállításnak lehetett volna helye. E körben a bíróság eseti döntésre utalt. Alperes esetleges hibás teljesítése a perben szakértői bizonyítás tárgya lehetett volna, de felperes ezt nem indítványozta, így a bizonyítatlanság felperes terhén marad. A bérleti díjfizetés kezdő időpontja bekövetkezett, a hivatalos megnyitás megtörtént 2013. november 8-án. A kezdőnap nem jelenti azt, hogy valamennyi bérlemény vonatkozásában a bérbeadottság feltételeinek teljesülnie kellene. Felperes a teljes bérleti díj fizetési kötelezettségét nem tagadhatta volna meg. Önmagában ezért is jogos volt alperesi felmondás, azonban felperes az üzemeltetési díj fizetési kötelezettségét is elmulasztotta. Utalt a bérleti szerződés IV. fejezet 7.1. pontjára és a birtokba adásra. A bérlői munkák elvégzéséig lett volna köteles felperes a csökkentett üzemeltetési díjat, majd ezt követően a teljes díjat fizetni. Felperes üzemeltetési díjat nem fizetett. A bíróság kitért a bérleti szerződés 24.3. pontjában foglaltak jelentőségére, rögzítve, a bérlői és átalakítási munkák ellenértékének megtérítésére a bérlő sem a szerződés hatálya alatt, sem annak megszűnését követően semmilyen jogcímen, jogalap nélküli gazdagodás címén sem tarthat igényt. A szerződés 24.3. pontja, az igényérvényesítés kizártsága a Ptk. 314. § (2) bekezdésére figyelemmel azt jelentené, hogy ha a bérbeadó a szerződésszegő, akkor a bérlő követelhetné a bérlői és átalakítási munkák ellenértékét. Amennyiben a szerződés a felperes, a bérlő szerződésszegése miatt szűnik meg, akkor a bérlő elveszti a bérlői munkák ellenértéke követelésének jogát. Alperes felmondása jogszerű volt, így a felperes szerződésszegése miatt szűnt meg a bérleti szerződés. Ez esetben a 24.3. pont szerint felperes követeléssel nem élhet, sem bérlői, sem átalakítási munkák ellenértékét nem követelheti. Utalt az elsőfokú bíróság a kártérítéshez szükséges tényállási elemek hiányára, az okozati összefüggés bizonyítatlanságára, egyes kártételekhez mérten. Felperes sem szerződésszegő károkozó magatartást, sem egyes

kártételekhez konkrétan hozzárendelhető okozati összefüggést nem bizonyított, valamennyi kártérítési igény vonatkozásában hiányzik a szerződésszegő károkozó magatartás és az okozati összefüggés is. Utalt az elsőfokú bíróság a Pp. 386/J. pontjára és a korábbi hatályon kívül helyező határozatra, a Pp. 141. § (6) bekezdésére és 3. §-ára, valamint a Pp. 213. § (2) bekezdésére.

A perköltségre vonatkozóan a Pp. 78. § (1) bekezdésére, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés c) pontjára hivatkozott. Az ügyvédi munkadíjat a rendelet 3. § (6) bekezdésében foglaltak szerint mérsékelte, az alperesi beavatkozó tekintetében is, figyelembe vette a korábbi másodfokú végzésekben írt költségeket, a le nem rótt illetékek összegét.

[37] A részítélet ellen a felperes nyújtott be fellebbezést. Fellebbezésében, annak tartalma szerint, a részítélet részben megváltoztatását, alperes 39.410.393 forint beruházási- és járulékos költség, 9.997.314 forint működési költség, ezen összegek után 2015. szeptember 1-től a kifizetésig járó kamat, valamint perköltség megfizetésére kötelezését, részben az elmaradt haszon tekintetében hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság tárgyalás folytatására felhívását kérte.

Előadta, az elsőfokú bíróság a felperes által benyújtott bizonyítékok jelentős részét elhagyta, illetve vannak olyan dokumentumok, melyekre hivatkozott, de azokat nem vette figyelembe, illetve nem értékelte. Két személy tanúvallomására hivatkozott, az egyiknél megállapítva, hogy nem érdektelen, a másikon pedig ilyen minősítést nem végzett. Figyelmen kívül hagyta, hogy alperes, illetve alperesi beavatkozó perdöntő kérdésekben elismerte a szerződésszegést. A részítélet indokolásából a 94-142. bekezdésig terjedő részt emelte ki.

A birtokbaadás elmulasztásával kapcsolatban megismételte a belső terasszal kapcsolatos előadását, azt, hogy az elkészült jegyzőkönyv formanyomtatvány kitöltéséből állt. Erre utal a 15-16. pont is. Az elsőfokú bíróság álláspontjától eltérően az 1.101. bérleményrész birtokbaadásáról felvett jegyzőkönyv nem értékelhető úgy, hogy az a belső teraszra is vonatkozna. Alperes sem hivatkozott már arra, hogy a jegyzőkönyv jelenti a bizonyítékot, de a bíróság ezt nem tekintette elismerésnek. Nem tartotta a bíróság perdöntőnek, hogy a terasz pontos kijelölése nem valósult meg, noha a bérleti szerződés 161,84 m²-t pontosan tartalmaz. Határvonalnak lennie kellett, ugyanakkor a birtokbaadás kizárólagos használatot jelent, azaz a meghatározott területmérték alapján kellett volna az átadást teljesíteni, de ez nem történt meg. Vitatta az indokolás ezen részeit azzal, a szerződés a birtokbaadás módját rögzítette, de ez nem valósult meg és a bérbeadó terasz használata a becsatolt fotókkal bizonyított. egyéb érdekelt⁴ szerepével kapcsolatban utalt arra, az elsőfokú részítélet indokolása semmilyen formában nem említi, hogy felperes 2014. március 7. és május 23. között írásban is kérte alperestől a belső terasz átadását. Az erre vonatkozó dokumentumokat csatolta, választ felperes erre nem kapott, ezért került sor tárgyalásra 2014. május 29-én. Ezt követően történt a további levelezés, de alperes elzárkózott a birtokbaadástól. Az indokolás következő része nem bizonyított. A képviselő-testület által adott könnyítés feltételezése alperesi pernyertességet segíti. Felperes nem kért és nem kapott könnyítést. Alperes gazdasági bizottságának volt könnyítést eredményező döntése, de a felperesi társaság a szerződés-módosításhoz nem járult hozzá, így a kedvezmény, könnyítés felperesre nem vonatkozott. Az elsőfokú bíróság egyéb érdekelt¹ és egyéb érdekelt⁷ vallomását tartotta relevánsnak, ugyanakkor egyéb érdekelt¹t nem, csak egyéb érdekelt⁷t tekintette érdektelennek. Ez téves preconcepció megállapítás. Utalt egyéb érdekelt² felperes műszaki tanácsadója, vállalkozó¹ vállalkozó, szomszédos bérlő szomszédos bérlő, alperesi beavatkozó munkavállalója kiemelt előadására. Utóbbi kifejezetten előadta, hogy a belső teraszt le kellett volna kerítenie a bérlőnek.

Az elsőfokú bíróság mindössze egyéb érdekelt⁷ vallomása és az 1.101. bérlemény birtokbaadásáról szóló formanyomtatvány 18. pontja alapján jutott arra a meggyőződésre, hogy a belső terasz birtokbaadása megtörtént. Az indokolás következő része is vitatható. Alperes a terasz területének használatával nem hagyott fel, azt használta. A bíróság nem vette figyelembe a belső terasz átadására vonatkozó jegyzőkönyv hiányát, az öt írásbeli felszólítást a terasz átadására, egyéb érdekelt⁴ nyilatkozatát a 2014. március 29-i tárgyaláson, a későbbi hibák, hiányosságok felsorolását tartalmazó leveleket, a belső teraszra vonatkozó alperesi számlák sztorniózását, illetve alperesi oldal álláspontjának megváltozását, mely nem köti egyéb érdekelt⁷ vallomásához és az 1.101. bérleményrész birtokbaadásáról szóló jegyzőkönyv 18. pontjához a birtokbaadást, hanem azt állítja, a birtokbaadásra a beruházás menetében került volna sor. Az alperes szerződésszegést követett el, a belső teraszt nem adta át.

Az 1.101. számú bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmatlan volt. Felperes megtekintett állapotban átvette a bérleményrészt, megkezdte alperes által jóváhagyott terveknek megfelelő kivitelezési munkákat. A gázcsonk, a légtechnikai vezeték leszerelését kérte alperestől, a vezetéket felperes szerelte le, a gázcsonkot alperesi beavatkozó. Kiderültek a rejtett hibák, melyeket alperes nem javított ki, ilyen volt a rendszeres beázás. A legutolsó 2014. augusztusában történt. Volt javítás korábban, de az nem járt sikerrel. A 8 méter magas oromfal mindössze szárazvakolat volt, balesetveszélyes volt és bármikor kidőlhetett. A betonaljzat kifejezetten rossz minőségű volt. Utalt felperes az ezzel kapcsolatos magánszakvéleményre, illetve a kirendelt igazságügyi szakértő véleményének problémás voltára. A dobozkész állapot minden írásmód szerint ugyanazt jelenti, az esztrich habarcsot nem a felperesnek kellett volna betonaljzatra változtatni, az egyéb hibákat is alperesnek kellett volna kijavítani. Rejtett műszaki hibák ki nem javítása miatt a bérleményrész alkalmatlan volt rendeltetésszerű használatra.

Az alperes jogos ok nélkül mondott fel, téves az a megállapítás is, hogy a jogos ok nélküli felmondás nem állhat okozati összefüggésben a kártérítéssel. A részítélet szerint szerződésszegést alperes nem követett el, ugyanakkor a bérleti és üzemeltetési díj nemfizetése felperes részéről jogszerűvé tette alperes felmondását. Felperes az elsőfokú részítélettel ellentétben felsorolta a bérleti szerződés alperes által megszegett pontjait, a legfontosabb három elem a belső terasz át nem adása, az 1.101. bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmatlansága és a szerződés jogos ok nélküli felmondása volt. Hivatkozott a Ptk. 318., 355. §-aira. A bérlemény egy része, az alapterület 36 %-a nem lett átadva, a másik része, 64 %-a rendeltetésszerű használatra alkalmatlan volt. Ez megakadályozta felperest abban, hogy a beruházási, működési költségeit az üzleti tevékenysége eredményeként visszanyerje. A jogos ok nélküli felmondás pedig ettől megfosztotta. Utalt továbbá a fellebbezés mellékletére, melyben részletesebben indokolta a fellebbezését. A melléklet az ítélet 110-120. bekezdéseivel összefüggésben idézte a szerződés több pontját, a bérbeadói kötelezettségeket. Megerősítve korábbi álláspontját, mely szerint a szerződés szerinti átadás nem történt meg, utalt a légtechnikai vezeték, a gázcsonk leszerelésére, a tetőtér beázásra, épület rezgéssel, az oromfal mozgással és a nem megfelelő minőségű aljzattal kapcsolatos előadására. A bérleti munkák kivitelezése megindult az 1.101. helyiségben, még mielőtt a bérbeadó a hibákat kijavította volna, de ez nem jelenti azt, hogy a bérleti célra megfelelt volna a bérlemény. A munkákat le is kellett állítani. Az esésvédő gumiburkolat és tatami leszállításra és elhelyezésre került 2014. szeptember végén, miután megszüntették a beázást. Ezeket a korábban gyártott, beszerzett eszközöket nem volt hol határolni, azokat le kellett teríteni. Az aljzat esetében a töredezett szélek helyreállítása és a dilatáció megtörtént, lényegében tesztelték, hogy lehetséges-e ideiglenesen csökkentett üzemmódban üzemelni. Részben elfogadható volt szakértő szakvéleménye, részben azonban nem. A bérleti kialakítások elvégzésére alkalmas állapotban a bérlemény nem volt.

A felperesi igényérvényesítés nem zárható ki, alperesi felmondás nem volt jogszerű. Vitatható az elsőfokú bíróság okfejtése a kereskedelmi üzemeltetés kezdőnapja definíció tekintetében is. Felperes nemcsak árleszállításra, hanem kártérítésre is igényt tarthat. Tényszerűen a bérlemény átadása csak elkezdődött, de nem fejeződött be 2013. november 29-én, a bérlemény oszthatatlan szolgáltatást jelentett. A bérleti díjra, az üzemeltetési díjra vonatkozó számlák visszaküldésével kapcsolatos levelezést is figyelmen kívül hagyta az elsőfokú bíróság, továbbá a felperes kérte a PKKB előtti eljárásban megtett nyilatkozatai figyelembevételét, ez sem történt meg. Utalt a szerződés óvadékkal kapcsolatos részére, illetve arra, az óvadéki számlán közel 5.000.000 forint volt, mely eltulajdonításra került, az elsőfokú bíróság azonban ezt sem vette figyelembe. A részítélet tartalmazza, hogy a bérlő nem fizetett díjat, de a csaknem 5.000.000 forint óvadékot nem veszi figyelembe, döntése jogszabálysértő és túl is terjeszkedett a kereseti kérelmen és ellenkérelmen, nem is folytatott tényleges vizsgálatot ebben a körben. Vitatható a szerződéshez képest a bérleményátadással kapcsolatos részítéleti megállapítás többsége, nem kezelte felperes felszínesen a birtokbaadást. A belső terasz kijelölése nem történt meg. Fenntartotta az ezzel kapcsolatos előadását, továbbá a tanúk előadásával kapcsolatos álláspontját is. egyéb érdekelt⁷ teljességgel elfogult. Kérte figyelembe venni a felperesi ügyvezető és egyéb érdekelt¹ előadásait. Az ítélet 1-72. bekezdései körében részben szövegjavításokat, helyesbítéseket taglalt, részben vitatta az elsőfokú részítélet megállapításait. Ténylegesen a felperes a bérleményt nem nyitotta meg. Kifejtette, a csökkentett üzemeltetési díj fizetési kötelezettségre vonatkozó szerződésrész érvénytelen, bérlői reklamáció után sem történt meg a lehetetlen dátumok szerződésből való törlése, így ez a bekezdés érvénytelen. A szakértői véleménnyel kapcsolatban a felperesi állítás az volt: „Nem kérjük sem a szakvélemény kiegészítését, sem új szakértő bevonását, mivel a szakértő-féle szakvélemény abban a tekintetben alapos, hogy a bérleti szerződés feltételeinek a betonaljzat nem felelt meg.” Utalt a másodfokú határozatra, azzal, hogy felperes kártérítést kérhet. Felperes nyilatkozott alperes fellebbezési ellenkérelmére, illetve az alperesi beavatkozó fellebbezési ellenkérelmére. Kiemelten utalt arra, a bérleti szerződést alperes szövegezte, a bérleti szerződés kizárólagos használatot jelent. Kiemelte alperesi beavatkozó munkavállalója tanúvallomását, mely szerint a tulajdonos hozzájárulásával a bérlőnek a teraszt el kellett volna foglalnia és le kellett volna kerítenie.

[38] Alperesi beavatkozó fellebbezési ellenkérelmében „a fellebbezés elutasítását és felperes fellebbezési költségeikben való marasztalását” kérte.

Előadta, a fellebbezési ellenkérelem kizárólag a belső terasz birtokbaadásának elmaradása miatti szerződészegéssel kapcsolatban tartalmaz érvelést, az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást és abból eredő megállapításokat a birtokbaadás elmaradása kivételével az alperesi beavatkozó maradéktalanul osztja.

Előadta, az elsőfokú ítélet számszakilag ellenőrizendő, mert a pertárgyérték 4.717.900 forint óvadékból, 39.410.393 forint beruházási költségből, 9.997.314 forint működési költségből és 2.360.994.000 forint elmaradt haszonból áll. A bíróság magasabb összegű elmaradt hasznot utasított el, mint amelyet a felperes előterjesztett, vélhetően téves számítás eredményeként. Alperesi beavatkozó álláspontja szerint a bérleti szerződés 2. pontja önálló fogalomként határozza meg a bérleményt, azaz a 1.101. bérleményt 285,7 m² alapterülettel és a belső teraszt 161,84 m² alapterülettel. A belső terasz szóösszetétele a szerződésben a bérleti díj kivételével nem jelenik meg, sem a bérlemény bérbeadására, sem átadására vonatkozó rendelkezések között. A bérlemény átadására vonatkozó bérleti szerződési rendelkezések (10.3.) körében a belső terasz átadására vonatkozó rendelkezések nem szerepelnek, a használati jogra vonatkozó 15. pont körében kizárólag a bérleményre vonatkozó rendelkezés

található, a belső teraszra vonatkozó nem. A belső terasz birtokba, használatba adására vonatkozó rendelkezések tehát a bérleti szerződésben egyáltalán nincsenek. Utalva a Ptk. 423. §-ára rögzítette, a bérlethez a kötelmi ügylet létrejötte szükséges, mielőtt a bíróság a jogváltozást, a birtokbaadást eredményező aktus megtörténtét vizsgálja, megállapítania szükséges a jogügyleti aktus megtörténtét is. Ez megelőzi a dologi jogi mozzanatot. A belső terasz kapcsán hiányzik a bérbeadói kötelezettség meghatározása, ellentétben a bérleménnyel. A szerződés külön pontokba szedve definiálja a bérleményre és a belső teraszra vonatkozó bérleti díjat. A belső terasz tekintetében, ha arra nézve nem jött létre jogi megállapodás, kötelmi jogi kötelezettség, akkor a szerződésszegés is kizárt fogalmilag. Így a bérleti szerződés 2. pontja érvénytelen, a felek használati jog átengedésére vonatkozó megállapodása a bérleti szerződésből hiányzik. A használat átengedésére vonatkozó dologi jogi jogügylet tényállási elemeinek vizsgálata irreleváns. A belső terasz használatára vonatkozó jog keletkezése körüli bizonytalanság érzékelhető volt, a bérlemény esetében a dobozkész állapot szó szerint volt érthető, a belső terasznak nem volt műszakilag létező határvonala. Akkor nyerte volna el fizikailag mérhető tulajdonságait, mikor a bérbeadó a műszaki kialakításra vonatkozó terveket jóváhagyta és a kiszolgáló pult, az asztalok, székek elhelyezésének ténylegessége meghatározza a belső terasz méretének valóságos elhelyezkedését. A bérleti szerződés létrejöttékor nem létezett a belső terasz, mint dolog, annak birtokba adására irányuló jogügylet nem jött létre. A felek egyike sem ismerte fel, hogy a belső terasz tekintetében legfeljebb előszerződés jöhetett létre, mely alapján teljesítés nem lett volna követelhető. Kérte az elsőfokú ítélet hatályban tartását és a fellebbezés elutasítását.

[39] Alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság részítéletének helybenhagyását kérte, helyes indokai alapján, valamint a felperes másodfokú perköltségben marasztalását. Utalt arra, a belső terasz átadása megtörtént, a plázaserű működésből következik, hogy a birtoklás nem jelent kizárólagosságot, körülhatárolást, kimérés sem volt pontosan megvalósítható, fel sem merülhetett a lekerítés, felperes a terasz tulajdonságainak, funkciójának ismeretében kötötte meg a bérleti szerződést. Csupán 2014 márciusában kezdte a birtokbaadás hiányát állítani. Utalt az épület tulajdonságaira, a tűzvédelmi, biztonsági előírásokra, a felek szerződéses akaratára.

[40] A fellebbezés megalapozatlan az alábbiak folytán.

[41] A jelen ügyre az 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) rendelkezései alkalmazandók. A Ptk. 423. §-ában szabályozott bérleti szerződés jött létre a felek közt. A felperes a szerződés II.2. pontja szerint testedzés, sport, szabadidős képzés és fizikai közérzetjavító szolgáltatás céljára vette bérbe az 1.101. számú helyiséget, a belső teraszt pedig étel- és italbár, a sporthoz kapcsolódó kiegészítő kereskedés céljára. A bérleti szerződés 25.1.a. pontja szerint a bérbeadó kijelenti és szavatolja, hogy a bérlemény az átadás napján alkalmas arra, hogy a bérlő a bérlemény végleges kialakítására irányuló munkálatokat el tudja kezdeni.

[42] A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 37. §-a szerint a helyiség átadásával,

rendeltetésszerű használatával kapcsolatban a bérbeadó és bérlő jogaira a felek megállapodása az irányadó.

[43] A Ltv. 8. § (2) bekezdése értelmében a bérbeadó a bérlet fennállása alatt a lakással összefüggő, törvényben meghatározott, illetőleg a szerződésben vállalt kötelezettségért szavatol.

[44] Helyiségbérlet esetében nincsenek a felek elzárva attól, hogy úgy állapodjanak meg, a bérleményt a végleges, bérlői igénynek megfelelő használatra a bérlő teszi alkalmassá. Ilyen esetben a bérbeadó szavatossági felelőssége nem a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmasságáért, hanem a bérlemény szerződésben meghatározott állapotáért áll fenn.

Az adott ügyben a bérbeadó szavatossági felelősségének terjedelmét a szerződés 3.1. és 2.5.1.a) pontjai határozzák meg.

[45] Kiemelendő a felperesi állásponttal ellentétben, alperes nem a felperesi célnak megfelelő, rendeltetésszerűen használható bérlemény átadását vállalta, hanem vállalása abban állt, hogy a bérlemény alkalmas legyen arra, a bérlő el tudja kezdeni a céljának megfelelő, végleges kialakításra irányuló munkálatokat.

[46] A Ptk. 305. § (1) bekezdése értelmében olyan szerződés alapján, amelyben a felek kölcsönös szolgáltatásokkal tartoznak, a kötelezett hibásan teljesít, ha a szolgáltatott dolog a teljesítés időpontjában nem felel meg a jogszabályban vagy a szerződésben meghatározott tulajdonságoknak. A (3) bekezdés szerint a kötelezett a hibás teljesítésért felelősséggel tartozik.

[47] A Ptk. 306. § (1) bekezdése szerint hibás teljesítés esetén a jogosult elsősorban a választása szerint kijavítást vagy kicserélést követelhet, ha sem kijavításra, sem kicserélésre nincs joga, vagy ha a kötelezett a kijavítást, kicserélést nem vállalja, vagy e kötelezettségének a (2) bekezdésben írt feltételekkel nem tud eleget tenni – választása szerint – megfelelő árleszállítást igényelhet vagy elállhat a szerződéstől. Jelentéktelen hiba miatt elállásnak nincs helye. A (3) bekezdés szerint pedig, ha a kötelezett a dolog kijavítását megfelelő határidőre nem vállalja vagy nem végzi el, a jogosult a hibát a kötelezett költségére maga kijavíthatja vagy mással kijavíttathatja.

[48] A Ptk. 424. §-a értelmében a bérbeadót terhelő szavatosságra a hibás teljesítés miatti szavatosság szabályait azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a bérlőt az elállás helyett az azonnali felmondás joga illeti meg, kicserélést pedig nem kérhet.

[49] A Ptk. 310. §-a szerinti szavatossági jogainak érvényesítésén kívül a jogosult a hibás teljesítésből eredő kárának megtérítését kérheti a kártérítés szabályai szerint. A Ptk. 318. § (1) bekezdése értelmében pedig a szerződésszegés miatti felelősségre is alkalmazni kell a Ptk. 339. § (1) bekezdését, mely szerint aki másnak jogellenesen kárt okoz, köteles azt megtéríteni. Mentessül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. A kártérítés körében pedig a Ptk. 355. § (1) és (4) bekezdése irányadó.

[50] Az elsőfokú bíróság a tényállást kellően feltárta, azt lényegileg helyesen állapította meg, s a fenti jogszabályokat helytállóan alkalmazva hozott részítéletet.

[51] Helyesen tekintette a felek kötelmét a bérleti szerződés 2. pontjának egyértelmű rendelkezései szerint az 1.101. számú helyiség, és az akkor már fizikai valójában létező belső terasz vonatkozásában is létrejötnék. A szerződő felek a bérlemény mindkét része bérbeadására, illetve bérbevételére kötelezettséget vállaltak, rendelkeztek a bérlő kizárólagos és háborítatlan birtoklásáról, ezt a hatályos jogszabályok és a szerződés feltételei közé szorítva.

[52] Az elsőfokú bíróság megállapításaihoz a Fővárosi Ítéltábla csupán néhány kiegészítést fűz a fellebbezéssel összefüggésben.

[53] A jelen ügyre alkalmazandó a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (rPp.) 164. § (1) bekezdése szerint a per eldöntéséhez szükséges tényeket általában annak a félnek kell bizonyítania, akinek érdekében áll, hogy azokat a bíróság valóban fogadja el. A (2) bekezdés szerint pedig a bíróság bizonyítást hivatalból akkor rendelhet el, ha azt törvény megengedi.

[54] A belső terasz birtokbaadására vonatkozóan a Fővárosi Ítéltábla kiemeli, mind felperesi ügyvezető, egyéb érdekelt¹, mind pedig egyéb érdekelt⁷ elfogulatlannak nem tekinthető személyek. Az elsőfokú bíróság azonban mérlegelési jogkörében a per egyéb adataival összevetve a meghallgatott tanúk előadásait akként mérlegelte, hogy az ún. belső terasz birtokbaadása is megtörtént. A belső teraszon az elsőfokú bíróság által is részben ismertetett rendezvények általi területfoglalást a felperes maga is birtokháborításnak minősítette (2014. február 12., február 13., 2014. április 23., 25., október 28., november 24.) a fényképekre írt feliratok szerint.

Egyébiránt a bérleti szerződés 17.2.a)ii) pontjai szerint az alperes jogosult volt bármely személynek jogot engedni a perbeli ingatlan épüleategyüttesben, vagy annak üzemeltetésével kapcsolatosan üzleti tevékenység folytatására vagy szolgáltatások nyújtására, feltéve, hogy az ilyen jog nem akadályozta a bérlőt a bérlemény rendeltetésszerű használatában.

[55] A meghallgatott tanúk vallomásának értékelését illetően a Fővárosi Ítéltábla az alábbiakat emeli ki:

[56] A PKKB 24.G.303.464/2014/23. jegyzőkönyve szerint tanúként került meghallgatásra egyéb érdekelt² Lajos, aki a bérlemény birtokbaadásánál nem volt jelen, a későbbiekben ott többször járt. Arról is említést tett, ami a keresetben nem szerepel, hogy repedések keletkeztek felperesi bérleményben. Előadása szerint baráti kapcsolatban áll felperesi cég törvényes képviselőjével. vállalkozól ugyanezen jegyzőkönyvben rögzítve előadta, az általa vezetett cég szerződéses kapcsolatban volt a felperesi céggel. Érdektelennek mondta magát. Előadása szerint a felperes megrendelése alapján a gipszkarton burkolás, hidegburkolás, víz- és csatornahálózat kialakítása volt a feladata. 2013. december 27-én kezdték el a munkát. Előadta, tisztában van azzal, hogy a belső terasz hol helyezkedik el, de ennek az átadása nem történt meg, többször rendezvényeket tartottak ott. Arról nem volt tudomása, hogy ki szervezte rendezvényeket, azt tudta, hogy nem a felperes. Említést tett a gázcsonk eltávolításról, mely „a ház részéről” történt, a munka emiatt elhúzódott. Meghallgatásra került szomszédos bérlő, aki a szomszéd bérleményt bérelte. Azzal kezdte az előadását, hogy a belső terasz nem került átadásra a felperes cég részére és 2013. november 8-án a belső teraszt érintő rendezvény volt. Említést tett arról is, hogy több hétig filmforgatás volt, majd saját bérleményével kapcsolatos panaszait mondta el.

[57] egyéb érdekelt¹ szintén érdektelennek vallotta magát. Előadása szerint a belső terasz átadása nem történt meg, a bérlemény betonja nem az a C16-os minőségi szerkezeti beton, mely az átadás-átvétel során rögzítésre került. A május 20-i tárgyaláson hallgatták meg tanúként alperesi beavatkozó munkavállalója⁴. A bérleti szerződés megkötése időszakában ingatlangazdálkodási igazgató volt, a Budapest Főváros Vagyongkezelő Központ Zrt. üzemeltetési igazgatója volt meghallgatásakor. A bérleti szerződés aláírásakor nem volt jelen. Az üzemeltető feladata volt előadása szerint a belső teraszra vonatkozó rész is. Meghallgatásra került tanú, a BFVK felvétel üzemeltetési vezetője, aki 2014. február óta ismerte a műszaki problémákat. Utalt a gázcsonkkal, galéria rezgéssel kapcsolatos problémákra, melyek akadályozhatták a bérlői munkák elvégzését, de az akadályozás időtartamára nyilatkozni nem tudott. A bérlemény építési stádiumban maradt. A felperesi bérlemény, előadása szerint, jelenleg is építési stádiumban van. A bérlemény átadásánál nem volt jelen. Utalt arra is, időközben felmondásra került a bérleti szerződés. Előadta, március 31-én lezárásra kerültek a hibajelenségek megoldásával kapcsolatos munkák, a jegyzőkönyv szerint ezek a problémák rendeződtek. Április elején jelent meg az aljzatbeton probléma, garanciális volt, kivitelezővel megtörtént a műszaki egyeztetés. Június végére kijavításra került a dilatáció. Július hónapban ismét kisebb beázások jelentkezték, azok voltak korábban is. A gipszkarton fal probléma megoldása került, majd a dilatáció is kijavításra, július környékén fejeződött be a problémák megoldása. Előadta, szerkezetkész állapotban volt a helyiség, további építésre alkalmas feltételek mellett. Meghallgatásra került alperesi beavatkozó munkavállalója, aki a BFVK-nál már felmondott. 2013. év végéig projektigazgató volt, majd 2014-ben az éves szavatossági bejárás műszaki részét intézte. Előadta, a két fél teljesen más véleményen volt a betonaljzattal a kapcsolatban, azok egyébként nem akadályozták a bérlői munkákat. A teljes tervsorozatot nem kapta meg, ezzel kapcsolatos kifogást jelzett a bérlőnek, erre nem kapott választ. A belső terasszal kapcsolatban azt kívánta rögzíteni, hogy az teljesen kiépített része az épületnek, készen volt az üvegezés, a korlát, a padlózat, a homlokzat, tehát ahhoz, hogy a bérlő igénybe vegye, ezt el kellett foglalnia a tulajdonos hozzájárulásával és le kellett kerítenie.

[58] Ezen a tárgyaláson hallgatták meg egyéb érdekelt⁷t, aki építész üzemeltető munkakörben, illetve korábban munkahelyi mérnökként dolgozott a BFVK-nál. Előadta, a bérlő részére a belső terasz átadása megtörtént. Az átadásról készült jegyzőkönyvet ő szerkesztette, azt felperesi ügyvezető írta alá, továbbá alperesi beavatkozó munkavállalója. A 18. pont rendelkezett a belső terasz átadásáról, ez egy parketta burkolattal ellátott rész, ezért „nem kerítették nagy feneket” az átadásáról szóló rendelkezésnek. A bérleti szerződés megkötésének folyamatában nem vett részt, a bérlői munkák határidejére vonatkozóan pontos dátumokra nem emlékezett, részlegesen vett részt az ezzel kapcsolatos megbeszéléseken. A műszaki problémák jelen voltak, fél négyzetméteren volt beázás, ezek a műszaki problémák, kifogások nem voltak olyan súlyúak, amelyek a bérlői munkák elvégzése tekintetében fennakadást jelentettek volna. A bérlői munkák 100 %-ig nem kerültek befejezésre, felperes megnyitotta az üzletet, a dátumokra nem emlékezett. A rendezvényekkel kapcsolatban előadta, azok egynapos rendezvények voltak, a birtokbaadás megtörtént, felperes elkezdte a kialakítási munkákat a teraszon, pult kiépítését tervezte, de sok hónap telt el úgy, hogy a kiépítés nem történt meg, ezen időszakban voltak az 1-1 napos rendezvények. Előadta, a belső terasz átadás-átvételén jelen volt, fenntartotta arra vonatkozó előadását, hogy a belső terasz birtokbaadása is megtörtént felperes részére, azt ő adta birtokba. egyéb érdekelt¹ a szembesítés során előadta, a megjelölt jegyzőkönyv felvételénél jelezte, hogy mivel egy törött üveg volt a terasz résznél, azt az állapotot is jegyzőkönyvezzék, mivel ez a jegyzőkönyv csak a bérlemény belső részének az átadását tartalmazza, egyéb érdekelt⁷ jelezte, hogy vissza fog jönni a belső terasz átadására vonatkozó jegyzőkönyvvel. egyéb érdekelt⁷ előadta, nem emlékszik, hogy ez elhangzott volna, azt rögzíteni kívánta, hogy az üvegfalnak a teraszhoz nincsen semmi köze. Fenntartotta, hogy a belső terasz átadása is megtörtént. A szembesítés eredménytelen volt.

[59] A tanúvallomásokat illetően a Fővárosi Ítéltábla kiemeli, a belső terasz átadásánál csak egyéb érdekelt¹ és egyéb érdekelt⁷ volt jelen, a többi tanú erre vonatkozó előadása csak közvetett. Az előadásukkal ellentétben elfogulatlannak, érdektelennek nem voltak tekinthetők. felperesi ügyvezető 2013. november 29-én (2:28 PM) alperesi beavatkozó munkavállalójához írt levelében azt közölte, hogy előzetes egyeztetés a bérlemény illetve a munkaterület átadása-átvétele ügyében egyéb érdekelt⁷val a tegnapi napon megtörtént, azzal, hogy az „átadás-átvételre a mai napon jegyzőkönyv felvétele mellett sor kerül” ..., kérte a bérlemény átadását. Ehhez képest a belső terasz át nem adását először felperesi ügyvezető ügyvezető 2014. március 7-i levele tartalmazza. Ugyanakkor a levél kitér arra is, hogy a tervezőkkel és kivitelezéssel közös feltárások során derült ki a belső terasz kapcsán, hogy csatornavezeték egyáltalán nem került kiépítésre, a vízvezeték kiépítését félbehagyták, a kiépített elektromos kiállások pedig közel sem alkalmasak olyan elektromos igények ellátására, amelyeket egy bár igényel. Az át nem adással kapcsolatos kifogást pedig az indukálta, hogy a belső teraszt érintő rendezvények voltak (bár azokat a felperes maga is birtokháborításnak tekintette).

[60] A belső terasz birtokbaadását támasztja alá a belső teraszhoz kapcsoló kivitelezés megkezdése is. Ez ugyanis azt mutatja, hogy a felperes a belső terasz feletti tényleges hatalmat megszerezte és ezt gyakorolta is. A felperes 2019. július 18-i keltű beadványa részletezi, hogy mely tervek alapján milyen kivitelezés történt (40.913/19/7.).

Egyebek mellett rögzíti ugyan, hogy a belső teraszon kivitelezés nem történt, csak a költségei merültek fel (műszaki tervdokumentáció, bárpult acélszerkezetének terve, bárhoz kapcsolódó elektromos és gépészeti kivitelezés, az 1.101 és az alatta levő bérleményben bárpult acélszerkezetének a gyártása, 2014. júniusi leszállítása, hűtőláda, mosogató, bambuszrúd és lámpák költsége), ugyanakkor a 7/F/70. szám alatti összesítés például tartalmaz a bárral kapcsolatos fogyó anyagokat 56.551 forint összegben, vagy tartalmazza az egyébként az 1.101-es helyiségben villanszerelési munkákat végző villanszerelő számláját a bárpult villanszerelés előlegeként 157.480 forint összegben, a bambuszrúd költségét 57.102 forint összegben (cég1) a cég2 400.000 forint összegű számláját a bárpult tekintetében.

[61] A 2014. október 4-i keltű felperesi ügyvezető által alperes felé küldött F/27. alatt csatolt levél tanúsága szerint 2014. szeptember 29-én késő délután és csak részlegesen tudták megnyitni az 1.101. bérleményben a harcművészeti- és fitnessztermet, a hozzá tartozó belső teraszon a bárt azonban még nem tudták megnyitni. A bár hónapokkal ezelőtt legyártott és kifizetett acélszerkezetét kénytelenek a terem oldalsó galériáján tárolni... Jelezte továbbá az ügyvezető, hogy 2014. szeptember hónapra sem fizetnek üzemeltetési és bérleti díjat. Életszerűtlen, hogy a tényleges birtokbaadás hiányában a felperes a belső teraszon a feltárást, kivitelezést elkezdhette volna, a bár acélszerkezetét legyártatta volna.

[62] Az egyébként a valóban a belső teraszt is érintő külsős rendezvények megtartása miatti későbbi kifogások nem jelentik annak felperes általi bizonyítását, hogy a belső terasz átadása nem történt meg 2013. november 29-én, ebben az időpontban nem volt kifogás a felperesi ügyvezető részéről, a belső terasz át nem adását nem jelezte. Az a körülmény, hogy ez a hivatkozás csak 2014. március 7-én jelent meg először, azt mutatja, a belső terasz átadása is megtörtént az 1.101 számú bérleménnyel együtt. A belső terasz területén a felperes részéről különböző feltárások történtek, ezt a 2014. március 7-i levél tartalmazza, az átadott-átvett területen a felperes részéről munkavégzés történt.

[63] A fellebbezésben felhozottakra figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla utal arra, mind a felperes, mind az alperes, illetve alperesi beavatkozó által megjelölt bizonyítékok értékelése, mérlegelése a Pp. 206. §-a alapján az elsőfokú bíróság által megtörtént, és a mérlegelés eredménye volt a kereset elutasítása. A tanúvallomások értékelése kapcsán rögzítendő, sem egyéb érdekelt¹, sem egyéb érdekelt⁷ nem érdektelen, szembesítésük eredménytelen volt, de a per egyéb adataival összevetve az elsőfokú bíróság helytállón fogadta el a tényállás megállapításánál egyéb érdekelt⁷ előadását.

[64] Az elsőfokú bíróság helytállón értékelte, hogy a birtokbaadás kapcsán a bérleti szerződés követelményeinek egyébként meg nem felelő jegyzőkönyvezés történt. A fellebbezéssel ellentétben helyes az az elsőfokú bíróság általi megállapítás, hogy a birtokbaadás elkülönült a bérlői munkák megkezdéséhez szükséges tervek benyújtásától és jóváhagyásától, de ez nem jelenti azt, hogy a birtokbaadás nem történt meg.

[65] A fellebbezés ezt követő utalása kapcsán a Fővárosi Ítéltábla rögzíti, alperesi beavatkozó egyébként nem koherens előadásai, kifejtett álláspontjai nem bírnak a felperes által vélelmezett elismerésre utaló jelentőséggel. Valóban nem volt perdöntő, hogy a terasz pontos területének kijelölése (lekerítése) nem történt meg. alperesi beavatkozó munkavállalója tanúvallomásában (PKKB 24.G.303.464/2014/23. számú jegyzőkönyv) megjelenő ezzel kapcsolatos vélemény nyilvánvalóan nem életszerű, a felperesi tervekben sem szerepelt a belső terasz területének lekerítése, azon csak egy elméleti határvonal megjelölés található. A plázyszerű működést, a nyitottsággal kapcsolatos követelményeket az elsőfokú bíróság helytállóan értékelte. A fellebbezéssel ellentétben a bérbeadó által készített bérleti szerződés nem azért tartalmazza négyzetcentiméter pontossággal az alapterületet, mert azt a bérbeadó kimérte, illetve azt ki kellett volna mérni. A felperes által megbízott cég³ is felhasználta a terület alaprajzát a tervezéskor, az nyilvánvalóan a felek rendelkezésére állt. A fellebbezéssel ellentétben a belső terasz területét nem kellett lekeríteni, annak gyakorlati használata éppen a nyitottság révén valósulhatott meg, mint ahogyan erre az elsőfokú bíróság helyesen utalt is.

[66] A fellebbezéssel ellentétben sem egyéb érdekelt², sem vállalkozó¹, sem szomszédos bérlő nem tekinthető abszolút érdektelennek, alperesi beavatkozó munkavállalója pedig nem tényelődást tett, hanem véleményt fogalmazott meg, mely a fentebb kifejtettek folytán életszerűtlen.

[67] egyéb érdekelt⁴ az átadás-átvételnél nem vett részt, a vele kapcsolatos felperesi előadást az elsőfokú bíróság helytállóan értékelte. A felperes 2014. március 7. és május 23. közötti felszólításai pedig válasz nélkül maradtak, de a fentebb kifejtettek értelmében a belső terasz átadása már megtörtént, és nem arról van szó, hogy attól az alperes elzárkózott volna. A felperesi fellebbezés is utal arra, volt az alperes gazdasági bizottságának könnyítést eredményező döntése a bérlők felé, így felperes felé is. Más kérdés, hogy a díj részbeni elengedését a felperes nem fogadta el, a szerződés-módosítást sem.

[68] Összességében tehát az elsőfokú bíróság a perbeli adatok okszerű mérlegelésével helytállóan rögzítette azon tény, a belső terasz átadása megtörtént 2013. november 29-én, alperes szerződésszegése nem állapítható meg. Az érdektelennek nem tekinthető, az átadásnál jelen nem lévő tanúk közvetett – hallomáson alapuló – előadásai bizonyítékként nem vehetők figyelembe.

[69] Az 1.101. sz. bérleményre vonatkozó alperesi hibás teljesítéssel, a hibajavításokkal kapcsolatban a Fővárosi Ítéltábla utal a 16.Gf.40.747/2018/4. számú jegyzőkönyv 3. oldalán a felperesi képviselő által tett előadásra, mely szerint a cég³ által készített, becsatolt tervben feltüntetettekből a galéria az infrasauna és a szolárium nem valósult meg, minden más igen, körülbelül egy hónapon belül. Majd az előadását pontosította, hogy a felsoroltak 2014. szeptember végére készültek el, miután azok a hibák, amelyek a kivitelezést akadályozták, kijavításra kerültek. (Alperesi beavatkozó is hivatkozott a cég³ 2013. novemberi dokumentációjára azzal, hogy annak 2. és 5. pontja tartalmazza a bárpult

elhelyezésének rajzát, a jegyzőkönyv 4. oldalán pedig felperesi képviselő úgy nyilatkozott, a tatami elhelyezése 2014. szeptember 23-a után történt.)

[70] A felperes mind az 1.101. bérlemény, mind a belső terasz vonatkozásában a tervezési, kivitelezési munkákat megkezdte, részben el is végezte.

[71] Az elsőfokú bíróság ítéletében rögzítette a 2013. november 28-i felperesi intézkedést a kiviteli tervek alperesi beavatkozó részére történő megküldésével kapcsolatban, illetve azt, hogy az alperesi beavatkozó nevében alperesi beavatkozó munkavállalója e-mailben, 2013. november 29-én a tervekre milyen észrevételeket tett. Rögzítette továbbá, hogy a felperes még ugyanazon a napon választ küldött azzal, minden tervezőnek megküldte alperesi beavatkozó munkavállalója levelét és a többi észrevételére tőlük fog választ kapni. Szintén a kijavítások körében az elsőfokú bíróság rögzítette, hogy a felek 2014. március 31-én közös jegyzőkönyvet vettek fel a bérlemény műszaki hibái kapcsán, egyebek mellett leírva, a felperes a kivitelezés befejezésére vonatkozó időpont tekintetében 2014. április 3-án ad tájékoztatást az alperesi beavatkozó részére. Ugyanakkor az elsőfokú bíróság által megállapítottan a felperes keresetlevele tartalmazta, hogy 2014. július 6-ig a bérbeadó részéről valamennyi, felperes által jelzett hiba kijavítása megtörtént.

[72] Az 1.101. számú bérleménnyel kapcsolatos fellebbezés tekintetében a Fővárosi Ítéltábla továbbá rámutat arra, helytálló azon elsőfokú bírói okfejtés, hogy a felperes megtekintett állapotban átvette a bérleményt és megkezdte a terveknek megfelelő kivitelezési munkákat (a fentebb kifejtettek szerint a belső terasz területét is átvéve, feltárási munkákat végezve). Az elsőfokú bíróság helytállóan utalt arra, a bérleti szerződés XI. fejezete, illetve 25.1.a. bekezdése folytán a bérleménynek alkalmasnak kellett lennie arra, hogy a bérlő a bérlemény végleges kialakítására irányuló munkálatokat el tudja kezdeni. Az elsőfokú bíróság ugyan eltérő jelentőséget tulajdonított a különböző írásmódú „dobozkész” állapot megjelölésnek, mely azonban nem indokolt, ugyanakkor az elsőfokú bíróság helytállóan rögzítette, hogy a felperes által megjelölt hibák (betonaljzat alkalmatlansága, gipszkarton előtérfa nem megfelelősége, beázások, rezgés) vizsgálata, annak megítélése, hogy ezen hibák a kivitelezési, kialakítási munkák megkezdésének akadályát képezték-e, szakértőt igényelt volna (rPp. 177. § (1) bekezdés). Kiemelten igaz ez az 1.101. bérlemény aljzatára vonatkozóan. A szerződés szerinti aljzatbetont a felperes esztrich habarcsnak minősítette, és a perben kirendelt szakértő igazságügyi szakértő 2017. április 17-i keltű, erre vonatkozó szakvéleménye nem volt ellentmondásokról mentes. Egyebek mellett a szakvélemény megállapította, a megvalósított aljzat megfelel a felsorolt MSZ szabványoknak, de az osztályba sorolás szempontjából csak harmadosztályú minőségű. Alperes az átadott aljzatot javította, a kijavítás a tágulási hézagokra kiterjedően történt, mely tágulási hézagok a továbbépítéshez megfelelő műszaki állapotba kerültek, de részben olyan további javítások szükségesek, melyek az aljzat továbbépítésekor végezhetők el. A felperes egy munkaközi állapotú padozatot kapott, amit neki kell befejezni, végleges burkolattal ellátni. A hibák nem akadályozták a tovább építést, a padló végleges rétegrend kialakítást. Ugyanakkor a szakértő más helyen megállapítja, a felület porlódik, egyes helyeken hosszirányú mikro-repedések észlelhetők rajta. Utal a Fővárosi Ítéltábla arra, az elsőfokú bíróság intézkedett új szakértő kirendelése tárgyában, szakértőtől igazságügyi szakértőt rendelt ki a felperes kérelmére, ezt követően azonban a 2018. március 22-i beadványában felperes úgy nyilatkozott, hogy az

igazságügyi műszaki szakértő kirendelésére vonatkozó korábbi indítványát visszavonja. A felperesnek a tárgyalás berekesztését megelőzően semmilyen bizonyítási indítványa már nem volt. A felperes fellebbezésében is taglalja, hogy az aljzat szembetűnő hibái javítását kérték, kifejezetten rossz minőségű aljzat volt, ezt betontechnológus, építési biztosító, magánszakértő is megerősítette, és ezért kérték szakértő kirendelését. Maga is utalt fellebbezésében az elkészült szakvélemény ellentmondásosságára és az elsőfokú ítélet indokolására a „dobozkész” állapot ismertetését illetően is, de alapjában véve nem indokolta, hogy miért állt el írásban, illetve a 2020. december 8-án tartott tárgyaláson a szakvélemény kiegészítésére, új szakértő bevonása iránti indítványától, noha egyértelmű, hogy szakkérdésekről volt szó. Az elsőfokú bíróság így helytálló álláspontra helyezkedett azzal, a perben szakkérdésnek minősülő azon tény bizonyítatlan maradt, hogy a perbeli bérlemény nem volt alkalmas arra, hogy a felperes a bérlemény végleges kialakítására irányuló munkálatokat el tudja kezdeni. A bizonyítatlanságot a rPp. 3. § (3) bekezdése alapján helyesen értékelte a felperes terhére, a bizonyítatlanság terhét felperesnek kell viselnie.

Helyesen ítélte meg ezért azt is, hogy a perben nem a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmassága, hanem a végleges kialakítási munkálatok elkezdésére alkalmassága volt a bizonyítás tárgya, az alperes ugyanis ez utóbbiért vállalt szavatosságot.

[73] Az elsőfokú bíróság tehát az 1.101. bérleménnyel kapcsolatos alperesi szerződésszegés hiányát is helytállóan ítélte meg. (Egyebekben helytállóan utalt az elsőfokú bíróság arra is, nyilvánvalóan megkezdte a felperes a bérlemény végleges kialakítására irányuló munkálatokat, saját előadása szerint több, mint 39.000.00 forintot investált a munkálatokba. A felperes az 1.101. alatti bérleményt meg is nyitotta, a fellebbezés kiegészítésében maga a felperes is utal erre a tényre azzal, nem volt hol tárolni az esésvédő gumiburkolatot és a tatamit, a súlyuknál fogva le kellett azokat teríteni, és ezt követően próbálták tesztelni, hogy a táblák töredezett széleinek helyreállítását követően mennyire pumpálódik fel a por a gumilapok között a mozgás során, lehetséges-e ideiglenesen csökkentett üzemmódban üzemelni addig, amíg a kereseti kérelemről dönt a bíróság.

Az 1.101. bérleményt a felperes a belső terasszal együtt teljesen átvette, ott munkálatokat végzett, majd csökkentett üzemmódban megnyitotta.)

[74] Az alperes felmondása körében az alábbiak emelendők ki:

[75] A Fővárosi Ítéltábla a 16.Gpkf.43.667/2020/2. számú végzésében is rámutatott – az elsőfokú bírósággal egyezően –, hogy a felperes jelen perben a teljes kárát az általa megjelölt okokból az alperes valamennyi, jogellenesnek állított magatartásával összefüggésben érvényesíti. A felperes által állított alperesi jogellenesség részint az alperesi bérlemény egészére vonatkozó birtokbaadási kötelezettség teljesítésének elmulasztása, részint a hibás teljesítés, harmadsorban pedig a jogellenes felmondás volt. Ezen okok egymással összefüggnek, a felperes által állított jogellenesség a jelen perben bírálendő el. A felperes ugyanis a bérleti szerződés alperes általi jogos ok nélküli felmondását arra alapította, hogy az alperes a belső teraszt nem adta át, az 1.101. számú bérleményrészről rendeltetésszerű használatra alkalmatlan állapotban adta át. Alperesi felmondás jogellenessége tehát a felperesi állítás szerint szerződésszegő magatartást jelent. Ebben a körben pedig vizsgálendő volt, hogy alperes jogszerűen mondott-e fel.

[76] A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint a kártérítési igény alapjául a jogszerűtlen felmondásban megjelölt alperesi magatartás jogellenességének megítélése során jelen perben is vizsgálendő, állt-e fenn a felperesnek felmondást megalapozó tartozása.

A fellebbezéssel ellentétben az elsőfokú bíróság nem terjeszkedett túl a kereseti kérelmen, csupán – a felperes által állított – alperesi felmondás jogszerűtlenségét illetően folytatott le vizsgálatot.

[77] Az alperesi felmondás kapcsán rögzítendő, hogy a bérleti szerződés 23.2.c-i. pontjában foglalt bérleti díj, üzemeltetési díj, közmű költség kapcsán alperesi beavatkozó által 2014. július 8-án felperesnek küldött felszólítás szerint a felperesi tartozás bruttó 5.815.521 forint volt. A felperes a bérleti szerződéssel összefüggésben 4.747.900 forintot óvadékot utalt át.

[78] A Fővárosi Ítéltábla változatlan álláspontja szerint elvben a bérlemény egészének át nem adása, az alperes szavatossági kötelezettségvállalásának megsértése, a jogos ok nélküli felmondása önmagában megalapozhatta volna a felperes kártérítési igényét. Az elsőfokú bíróság által azonban az alperes felmondásának jogszerűsége megállapítást nyert, így a felperes által állított szerződésszegés ezen vonatkozásban sem áll fenn. Mint ahogyan arra az elsőfokú bíróság helyesen utalt, a bérleti szerződés 23.2.b.i., illetve 2.c.i. pontja értelmében a bérleti és üzemeltetési díj megfizetésének elmulasztása megalapozhatta az alperes felmondását, és felperes nem bizonyította, de nem is állította, hogy bérleti díjat, illetve üzemeltetési díjat fizetett. Ilyen egyáltalán nem történt. Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, a bérlő a teljes bérleti díj fizetési kötelezettségét még akkor sem tagadhatta volna meg, ha a belső terasz átadásának elmulasztása bizonyított lenne. Ugyanakkor, mivel a belső terasz átadása is megvalósult, és a bérleti díj fizetése nem oszthatatlan szolgáltatás, a felperes a teljes bérleti díjat volt köteles fizetni. Nem bizonyította a felperes a bérlemény végleges kialakítására irányuló munkák megkezdését akadályozó hibás teljesítést sem. Hibás teljesítés esetén esetlegesen árleszállításnak (bérleti, üzemeltetési díj mérséklésének) lehetett volna helye, azonban erre vonatkozó igény bejelentése sem történt meg a bérlő részéről. A Fővárosi Ítéltábla egyebekben egyetértett az elsőfokú bíróság által kifejtettekkel az üzemeltetési díj tekintetében is.

[79] Összességében a felperes jogszerűtlenül tagadta meg a teljes bérleti és üzemeltetési díj fizetését, így a szerződésben vállalt kötelezettségét nem teljesítette. Ezen a körülményen az sem változtat, hogy a szerződésből eredő tartozását óvadékkal biztosította. Az óvadék a rPtk. 270. § (1) bekezdése és a 271. § (1) bekezdése értelmében a jogosult követelésének az óvadék tárgyából kielégítését lehetővé tevő jogintézmény, még a kielégítési jog gyakorlása sem mentesíti a kötelezettet a tartozása nemteljesítésének jogkövetkezménye alól. A bérleti szerződés 23.2.(b)(i) pontja a bérlő szerződésben vállalt fizetési és egyéb kötelezettségeinek nemteljesítését szerződésszegésnek minősíti. A felperes szerződésszegése folytán tehát alperes felmondása jogszerű volt. Az elsőfokú bíróság mindezekből következően helytállóan utalt arra is, hogy a felperes a kárigénye jogalapját nem bizonyította, alperesi szerződésszegés bizonyítotttsága hiányában pedig az elmaradt haszon összegszerűségére

figyelemmel indítványozott bizonyítás a rPp. 3. § (4) bekezdése alapján szükségtelen a jogalap hiányában.

A kártérítés jogalapjának hiányában valójában nincs jelentősége a szerződés 24.3. pontjában írtaknak; azonban a Fővárosi Ítéltábla e tekintetben is osztotta az elsőfokú bíróság kifejtett álláspontját.

[80] Alperesi beavatkozó helyesen hivatkozott arra, hogy a kereset elutasítása az elmaradt haszon iránti követelés tekintetében 2.360.994.000 forintösszezszerűség mellett indokolt, ehhez járult a kereset szerint a 39.410.393 forint beruházási költség és a 9.997.314 forint működési költség. A kereset elutasítása 2.360.994.000 forint elmaradt haszon, 39.410.393 forint beruházási költség és 9.997.314 forint működési költség és ezek járulékai tekintetében helytálló, ez összesen 2.410.401.707 forintot és járulékait jelenti.

[81] Ezen számszaki korrekció mellett a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság érdemben helytálló részítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján, a Pp. 213. § (2) bekezdése alkalmazásával meghozott részítéletével helybenhagyta.

[82] A Fővárosi Ítéltábla a rPp. 239. §-a szerint alkalmazandó rPp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az eredménytelenül fellebbező felperest alperes és a rPp. 83. § (1) bekezdése alapján az alperesi beavatkozó javára fellebbezési perköltség megfizetésére, melynek mértékét illetően az elsőfokú bíróság részítéletében megállapított mérséklésre, és a jelen másodfokú eljárásban kifejtett jogi képviselői munkára is figyelemmel a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés c) pontja, (4), (5) és (6) bekezdésében foglaltak szerint alperes javára 500.000 forint jogtanácsosi munkadíjat, alperesi beavatkozó javára pedig 2.000.000 forint + áfa ügyvédi munkadíjat állapított meg. A Fővárosi Ítéltábla az eredménytelenül fellebbező felperes az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illeték államnak történő megfizetésére kötelezését az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 51. § (1) bekezdése alapján mellőzte.

Budapest, 2021. november 24.

dr. Rutkai Éva s.k.
a tanács elnöke

dr. Molnár József s.k.
előadó bíró

dr. Kolozs Balázs s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: