



...

Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma:

10.Gf.40.107/2024/6.

A felperes:

felperes

cím1.

A felperes képviselője:

jogtanácsos kamarai jogtanácsos

cím1.

Az alperes:

alperes

cím2.

Az alperes képviselője:

Onder Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Onder Péter ügyvéd)

cím3

A per tárgya:

bérleti díj megfizetése

Az elsőfokú bíróság:

Fővárosi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma:

25.G.40.816/2021/104.

A fellebbezést benyújtó fél:

alperes

Ítélet

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel meg nem támadott részét nem érinti; fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatja és a felperes 13.970.000 (Tizenhárommillió-kilencszázhetvenezer) forint és késedelmi kamata megfizetésére irányuló keresetét is elutasítja; az alperes által a felperesnek fizetendő perköltség összegét 1.072.120 (Egymillió-hetvenkétezer-százhusz) forintra leszállítja; egyebekben helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 681.480 (Hatszáznyolcvanegyezer- négyszáznyolcvan) forint másodfokú perköltséget;

kötelezi a felperest, hogy 250.000 (Kétszázötvenezer) forint, az alperest pedig, hogy 2.250.000 (Kétmillió-kétszázötvenezer) forint fellebbezési illetéket az ítélet jogerőre emelkedésétől számított 60 napon belül fizessenek meg az állami adó- és vámhatóság illetékbevételi 10032000-01070044-09060018 számú számlája javára.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

[1] Az elsőfokú bíróság ítéletében kötelezte az alperest a felperesnek 15 napon belül 57.845.000 forint, valamint ezen összeg után 2021. június 2. napjától a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat nyolc százalékponttal növelt értékének megfelelő mértékű késedelmi kamata megfizetésére, továbbá annak tűrésére, hogy a felperes a fenti követelését 4.826.000 forint erejéig az alábbi zálogtárgyakból kielégíthesse: 148 db krémszínű éjjeliszekrény, 1 db recepciós pult fiókkal, 1 db kétajtós szekrény, 1 db egyajtós szekrény, 10 db asztal, 1 db reklám kivetítő tábla, 1 db telefonközpont. Kötelezte továbbá az alperest a felperesnek 15 napon belül 13.970.000 forint és ennek 2021. július 1. napjától a kifizetésig járó a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat nyolc százalékponttal növelt értékének megfelelő mértékű késedelmi kamata megfizetésére, míg ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

[2] Az alperes viszontkeresetét – amelyben 59.997.644 forint és késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni a felperest – elutasította és kötelezte az alperest a felperesnek 1.914.500 forint perköltség megfizetésére.

[3] A határozat indokolása szerint a felperes jogelődje és az alperes között 2011. november 11-én létrejött, majd többször módosított szerződés alapján a felperes jogelődje a helység1 cím5 szám alatti ingatlant szálloda üzemeltetése céljából díj fizetése ellenében 2026. december 31-éig terjedő határozott időre az alperes használatába adta.

[4] Az elsőfokú bíróság a bérleti szerződés létrejöttét, annak tartalmát és módosításait a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 266. § (1) bekezdése szerint a felek egyező tényállítása és az okiratok tartalma alapján fogadta el valósnak, valamint nem vitatott tényként vette figyelembe, hogy a szerződés 2021. június 30. napjával megszűnt, az alperes az ingatlant visszaadta a felperes birtokába, de a jogvita elbírálása szempontjából nem tulajdonított jelentőséget annak, hogy a megszüntetésre a felperes azonnali hatályú vagy rendes felmondása folytán került-e sor.

[5] Az alperes nem tette vitássá, hogy 2020. szeptember 1-je és 2021. június 30-a közötti időszak alatt bérleti díjat nem fizetett, ezért a felperes 57.845.000 forint bérleti díj megfizetésére irányuló első kereseti kérelme alapján az alperes védekezésére figyelemmel azt vizsgálta, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: rPtk.) 428. § (1) bekezdése alapján – arra az időre, amely alatt a bérlő a dolgot rajta kívülálló okból nem használhatja, bér nem jár – az alperes a bérleti díj, illetve annak egy részének teljesítését jogos okkal tagadta-e meg.

[6] Abból indult ki, hogy az alperes e körben egyrészt a tetőbeázás – amely munkálat elvégzése a bérbeadó felperes kötelezettsége lett volna – miatt a bérlemény legfelső szintjének a szerződés szerinti célra való használhatatlanságára hivatkozott, amelynek

bizonyítása az alperes kötelezettsége lett volna. E tény megítélése szakértő alkalmazását tette volna szükségessé, az alperes azonban a bíróság tájékoztatása [Pp. 317. §] ellenére szakértői bizonyítást nem indítványozott, amelynek jogkövetkezményeit az elsőfokú bíróság az alperes terhére értékelte és a használat fizikai akadályozottságán alapuló védekezését megalapozatlannak ítélte. Megjegyezte ugyanakkor, hogy az ingatlan legfelső szintjének használhatatlanságát a tanúvallomások és egyéb bizonyítékok sem támasztották alá, mert tanú1 tanúvallomásával szemben tanú2 tanú kifejezetten azt vallotta, hogy csak pár helyen volt a fürdők mennyezetén ázásnyom, amely a szobák használhatóságát nem befolyásolta.

[7] A használat jogi akadályozottságát érintően – amelynek körében az alperes a COVID 19 koronavírus-járvány kapcsán bevezetett korlátozó intézkedésekre hivatkozással állította, hogy a szállodakénti üzemeltetés nem volt lehetséges, illetve jelentősen korlátozott volt – az elsőfokú bíróság azt vizsgálta, hogy az alperes a perbeli időszakban tudta-e használni az ingatlant és amennyiben nem, úgy ezt rajta kívülálló, vagyis az érdekkörén kívül keletkezett objektív ok akadályozta-e.

[8] Az alperes rPtk. 428. § (1) bekezdésére való hivatkozását eleve megalapozatlannak találta, mert az alperes maga sem vitatta, hogy a szálloda nem volt zárva és azt a perbeli időszakban is használta. Értelmezése szerint nem jelent használhatatlanságot, hogy az alperes a szobákat csak huzamosabb időre adta mások használatába, a szerződésben meghatározott cél, a szálloda-üzemeltetési tevékenység nem zárta ki, hogy az alperes huzamosabb időre hasznosítsa a vendégszobákat, és a kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény (a továbbiakban: Ker. tv.) 2. § 23. pontja szerint szálláshely-szolgáltatásnak minősül a huzamos jellegű szálláshely nyújtása is. Az elsőfokú bíróság ebben a körben értékelte azt is, hogy 2020. június elején a szerződés 2. számú módosítására már a koronavírus-járvány kirobbanása után, a járványügyi intézkedések hatálya alatt került sor, amelyből azt a következtetést vont le, hogy az alperes a járványhelyzet ismeretében döntött az ingatlan további használata és a bérleti díj fizetése mellett, vállalva ezzel a járványügyi intézkedések esetleges elhúzódását és szigorodását is. Miután a perbeli időszakban az alperes az ingatlant nem vitásan használta, hasznosította, azt nem adta vissza a felperesnek, ezért a rPtk. 428. §-ára való hivatkozása megalapozatlan, a bérleti díj fizetésével 2020. szeptemberétől késedelembe esett, így a rPtk. 298. §-a és 300. §-a alapján a felperest megilleti a jog a bérleti díj követelésére.

[9] Az alperes a díjhátralék összegét nem, csak az általa fizetett 5.655.000 forint biztosíték elszámolását vitatta, amellyel összefüggésben az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy a rPtk. 293. §-a alapján nem volt jogszabályi akadálya annak, hogy a felperes a biztosítékot az alperesre kedvezőbb módon ne a kamatra, hanem a 2020. szeptemberi bérleti díjra számolja el. A felperest a hátralékos bérleti díj után a szerződés módosított 8.3. pontjára figyelemmel a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:155. §-a szerinti késedelmi kamat illeti meg, amelyet a keresettel egyező – a középátlányoshoz képest kedvezőbb – időponttól látott megítélhetőnek.

[10] Az ingatlan visszaadását követően a bérleményben maradt vagyontárgyakon – amelyek köre és becsült értéke sem volt vitás – a rPtk. 429. § (1) bekezdése szerint a felperest a hátralékos bér és járulék erejéig zálogjog illeti meg, amelynek alapján a rPtk. 255. §-a szerint kötelezte az alperest a zálogtárgyakból való kielégítés tűrésére.

[11] A felperes 15.861.470 forint kár megtérítésére irányuló második keresetéből az elsőfokú bíróság a szerződés 16. pontja és módosított 2.2. pontja alapján összesen 13.970.000 forintot talált alaposnak. Megállapította, hogy az alperes a bérleti díj megfizetésének az elmulasztása miatt a felperes a szerződés 16.6. pontja alapján az itt meghatározott összegű kártérítésre vált jogosulttá. A felek között nem volt vitás, hogy a szerződés a 2026. évi határozott időtartam ellenére 2021. június 30. napjával megszűnt, a felperes az ingatlant 2021. szeptember 1-jétől hasznosította bérbeadás útján, ezért a szerződés fenti rendelkezése alapján 2 havi bérleti díjnak megfelelő és összegében az alperes által nem vitatott kártérítés és ez után a szerződésszegés napjától a Ptk. 6:155. § szerinti késedelmi kamat illeti meg.

[12] Az alperes szakszerűtlen használatával, illetve szándékos rongálásával összefüggésben a klímarendszert érintően érvényesített 1.891.470 forint javítási költségben álló kárt bizonyítatlannak ítélte, mert egyrészt a felperes nem bizonyította, hogy a klímarendszer meghibásodása az alperes szándékos rongálásának következménye; másrészt azt sem, hogy az általa megjelölt költség szükséges és indokolt javítási költség, amely a szakszerűtlen használatból áll okozati összefüggésben, amely utóbbi tények megítélése szakkérdésnek minősült, de a felperes az elsőfokú bíróság tájékoztatása ellenére szakértői bizonyítást nem indítványozott.

[13] Az alperes viszontkeresetében érvényesített 9.264.008 forintot – amelyet az alperes arra hivatkozással követelt hogy a neki visszajáró 5.655.000 forint biztosíték, valamint az őt a klímaberuházás ellenében megillető el nem számolt 6.985.000 forint díjkedvezménnyel szemben a felperes a perbeli időszakra csak az alperes tényleges bevételének 25%-át kitevő (3.375.992 forint) bérleti díjra jogosult – azért találta megalapozatlannak, mert a felperes bérleti díjhátralék iránti kereseti kérelmének helyt adott és a biztosíték, valamint a klímaberuházás összegét a felek elszámolták.

[14] A jogalap nélküli gazdagodás [rPtk. 361. § (1) bekezdése] alapján előterjesztett, az ingatlanon 2015. évet követően az 1. számú szerződésmódosítással érintett munkákon felül elvégzett értéknövelő beruházások (50.733.636 forint) megtérítése iránt előterjesztett viszontkereset elbírálása során abból indult ki, hogy a bérleti szerződés kifejezett rendelkezést tartalmaz a bérlő által az ingatlanon végzett munkálatokról és azok elszámolhatóságáról. A szerződés 13.1. pontja szerint a bérlő kizárólag a bérbeadóval történő előzetes egyeztetés alapján, a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával jogosult a bérleményben átalakításokat végezni, illetve a bérleményt saját berendezéseivel ellátni, de a bérbeadó engedélyével elvégzett felújítási-, illetve átalakítási munkák esetén is valamennyi költség teljes egészében a bérlőt terheli, amelyet a bérleti jogviszony megszűnésekor nem követelhet vissza. A szerződés 13.4. pontja értelmében a felújítási- és átalakítási munkálatok következtében létrejövő értéknövelő beruházások tárgyaival kapcsolatban a bérlő a szerződés megszűnése esetén semmiféle követelést nem támaszthat a bérbeadóval szemben, azok a bérbeadó tulajdonát képezik.

[15] A szerződés előbbi rendelkezései alapján az alperes kizárólag a felperes előzetes írásbeli hozzájárulásával lett volna jogosult az ingatlanon felújítási-, átalakítási munkálatokat végezni és még ebben az esetben is e munkák valamennyi költsége őt terhelte volna és

értéknövelő beruházások esetén sem illeti meg követelés a szerződés megszűnésekor. Következésképpen az alperes az általa esetlegesen elvégzett munkákra hivatkozással még abban az esetben sem támaszthat igényt a felperessel szemben, ha ezekre a felperes hozzájárulásával került volna sor, így a rPtk. 4. §-ára is figyelemmel nyilvánvalóan megalapozatlan a viszontkereseti követelése, amennyiben az állított munkavégzésre szerződésszegés útján, írásbeli hozzájárulás nélkül került sor.

[16] Az elsőfokú bíróság kiemelte, hogy a szerződéses jogviszonyra figyelemmel a beruházásokból eredő esetleges értéknövekedés megtérítése iránti igény a szubszidiárius jogalap nélküli gazdagodás címén eleve nem érvényesíthető. A rPtk. 427. § (3) bekezdése alapján a bérelő a dologra fordított szükséges kiadásainak megtérítését követelheti, az egyéb költségeinek megtérítésére, vagyis a nem szükséges beruházások elszámolására nem a jogalap nélküli gazdagodás, hanem a megbízás nélküli ügyvitel szabályai szerint tarthat igényt, a rPtk. 486. §-a pedig csak annyiban rendeli alkalmazni a jogalap nélküli gazdagodás szabályait, amennyiben a beavatkozás nem volt helyénvaló, de ebben az esetben is csak a költségek, nem pedig az alperes által kért értéknövekedés megtérítése követelhető. A fentiekből következően a viszontkeresetet alaptalannak találta, az alperes további bizonyítási indítványait, valamint a perben kirendelt szakértő (a továbbiakban: igazságügyi szakértő) szakvéleményét a Pp. 276. §-a alapján szükségtelenség okán mellőzte.

[17] Az alperes fellebbezésében elsődlegesen kérte az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását, a felperes keresetének teljes elutasítását és a viszontkeresetének való helyt adást, valamint a felperes marasztalását az első- és másodfokú perköltségben; másodlagos fellebbezési kérelme az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére irányult.

[18] A fellebbezését arra alapította, hogy az elsőfokú bíróság több jelentős tény és bizonyíték figyelmen kívül hagyásával, a bizonyítékok okszerűtlen mérlegelésével állapította meg a tényállást és abból téves jogi következtetésekre jutott. Az elsőfokú döntést a Pp. 276. § (5) bekezdése, 279. § (1)-(3) bekezdései, 300. § (1)-(3) bekezdései, 346. § (5) bekezdése, továbbá a rPtk. 428. §-a és 361. §-a megsértése miatt tartotta jogszabálysértőnek.

[19] Abból indult ki, hogy a felperes az ingatlant szállodai szolgáltatás nyújtására adta bérbe. Az elsőfokú bíróság iratellenesen állapította meg, hogy a perbeli időszakban a szálloda nyitva volt és ott az alperes szállodai tevékenységet végzett, mert ilyenek a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló 239/2009. (X. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 2. § 14. pontja értelmében csak az a szálláshely minősül, amelyben a szálláshely és reggeli szolgáltatása mellett egyéb szolgáltatásokat is nyújtanak. A kizárólag szálláshely céljából való hasznosítás nem minősül szállodai szolgáltatásnak, vagyis az alperes által végzett huzamos szálláshely nyújtása – amelyre a kárenyhítés körében a munkavállalók és a működés megmentése érdekében került sor – nem a bérleti szerződésben meghatározott konkrét cél szerinti használatot jelenti, és ebben a körben egyebekben az elsőfokú bíróság a Ker. tv. 2. § 23. pontját is helytelenül idézte és alkalmazta.

[20] Fenntartotta azt az elsőfokú eljárásban kifejtett érvelését, hogy a perrel érintett időszakban az ingatlant jogi és fizikai akadályok miatt nem lehetett a bérleti szerződés

szerinti célra hasznosítani, szállodaként üzemeltetni, amely az alperes számára nem jövedelmezőségi probléma, hanem jogi használhatatlanságot jelentett. Megismételve az elsőfokú eljárásban is hivatkozott, a használatot akadályozó releváns jogszabályi rendelkezéseket [71/2020. (III. 27.) Korm. rendelet, 41/2020. (III. 11.) Korm. rendelet, 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelet; 479/2020. (XI. 3.) Korm. rendelet, 484/2020. (XI. 3.) Korm. rendelet, 104/2021. (III. 5.) Korm. rendelet, 194/2021. (IV. 26.) Korm. rendelet, 264/2021. (V. 21.) Korm. rendelet] kiemelte, hogy a jogszabályi korlátozás kétirányú volt. Egyrészt a vendégek fogadását korlátozták, mert 2020. november 11-étől a szállodák turistákat nem, csak üzleti, gazdasági vagy oktatási célból érkezett vendégeket fogadhattak, majd 2021. május 1-jétől fogadhattak vendégeket, de csak a koronavírus ellen védett személyeket és gyermekeiket; másrészt a jogszabályok a vendégre is közvetlenül tiltó, illetve korlátozó rendelkezéseket fogalmaztak meg (kijárási tilalom, belépési korlátozások).

[21] Érvelése szerint e korlátozások közvetlenül érintették a bérlemény használatát és hasznosíthatóságát, amely nem a rendes üzleti kockázat körébe tartozó kérdés, mert nem lehet egy szállodát hasznosítani, ha jogszabályi korlátok állnak fenn a vendégek fogadására és az embereknek is tiltják vagy korlátozzák, hogy szolgáltatást vegyenek igénybe. Érvelése szerint a jogszabályi hivatkozások alátámasztják, hogy ezek a korlátozások – amelyekkel senki nem számolhatott és amelyeket az elsőfokú bíróság indokolás nélkül figyelmen kívül hagyott – teljes vagy jelentős mértékben fennálltak, éppen ezért állapított meg jogszabály az önkormányzati tulajdonú ingatlanokra nézve díjmentes időszakot. A korlátozó jogszabályi rendelkezések cáfolják az elsőfokú bíróságnak azt az ítéletből kitűnő következtetését, hogy a bérleti szerződés célja szerinti hasznosításnak a perbeli időszakban nem volt akadálya. A szobák hosszú távú kiadása egyéb szolgáltatások nélkül az elsőfokú bíróság értelmezésével ellentétben nem minősül szállodai szolgáltatásnak. Hangsúlyozta, hogy a BDT2022. 4524. számon közzétett eseti döntés szerint is a koronavírus-járvány és az annak megfékezésére tett intézkedések a bérlő érdekkörén kívülálló oknak minősülnek.

[22] Az elsőfokú bíróság iratellenesen állapította meg, hogy a felek a 2020. június 8-i megállapodást a koronavírus-járvány minden lehetséges jövőbeli következményére figyelemmel kötötték meg, mert ezt a szerződésben nem rögzítették és az a tartalmából sem következik. Hangsúlyozta, hogy a vis maiornak minősülő körülményeket a felperes maga is elismerte, s miután egyik fél sem tudhatta, hogy a világjárvány milyen következményekkel jár és az alperes joglemondást nem tett, a felek a szerződésmódosítással a jogviszonyukat csak a 2020. március-júniusi időszakra próbálták meg kezelni, de az azt követő időszakra nem.

[23] Az elsőfokú bíróság az ingatlan legfelső szintjének rendeltetésszerű használatra való alkalmatlanságát illetően is helytelen következtetésre jutott és tévesen minősítette ennek megítélését szakkérdésnek. Ebből a szempontból azt tartotta jelentősnek, hogy a felperes a tetőjavítást – amely a szerződés szerint a bérbeadó kötelezettsége volt – az alperes felszólítása ellenére nem végezte el, majd a jogviszony megszűnését követően a teljes tetőszigetelést lecserélte, amelyre vonatkozóan az elsőfokú eljárásban egymásnak ellentmondó magyarázatokat adott. A javítás egyetlen okát az alperes abban látta, hogy a tető alkalmatlan volt a funkciójának betöltésére, azonban a szakértői vizsgálatot a tetőjavítás, illetve a beázás nyomainak eltüntetése ellehetetlenítette, a tanúk ugyanakkor egyezően adták elő, hogy volt beázás. A Korm. rendelet 5. § (1) bekezdése szerint a szálláshely-szolgáltatásnak a szálloda egész területén folyamatosan meg kellett felelnie a tisztaság és higiénia követelményeinek. Álláspontja szerint a beázott vagy beázással fenyegető ingatlanrészek szállodai hasznosításra való alkalmasságának megítélése nem szakkérdés, hanem a rendelkezésre álló bizonyítékok

és a jogszabályi előírások alapján megítélhető. Egyebekben köztudomású tény és a józan észnek megfelelően is az a következtetés adódik, hogy egy beázott ingatlant nem lehet szállodaként hasznosítani, mert az ezzel ellentétes álláspont szemben áll a gondos szolgáltatásnyújtás szabályaival. Mindezekre figyelemmel a rPtk. 428. § (1) bekezdésének helyes értelmezése mellett a szállodai használatot érintő jogi akadály miatt a felperesnek bérleti díj egyáltalán nem jár, a legfelső szint használhatatlansága folytán pedig a bérleti díj 1/6-a nem illeti meg.

[24] Nem tartotta helytállónak az elsőfokú bíróságnak azt a következtetését, amely szerint nincs jelentősége annak, hogy a jogviszony milyen felmondással szűnt meg. Ezzel szemben a kártérítés egyik feltétele a jogellenesség, hatálytalan felmondásra pedig kártérítési igényt nem lehet alapozni. Kiemelte, hogy a felperes a rendes felmondás után úgy közölte a rendkívüli felmondást, hogy a rendes felmondást nem vonta vissza, amelyből azt a következtetést vonta le, hogy a rendkívüli felmondás nem válthatta ki a célzott joghatást, nem léphetett hatályba, így a hatálytalan és jogellenes rendkívüli felmondásra alapítottan a felperest a kártérítés sem illeti meg. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság e körben az indokolási kötelezettségének sem tett eleget.

[25] Fenntartotta továbbá azt az elsőfokú eljárásban kifejtett álláspontját, hogy az óvadék beszámítása jogellenes, a felperes nem adta elő ennek tételes levezetését.

[26] A viszontkeresetet illetően az elsőfokú döntést egyrészt a szerződés 13.4. pontjának téves értelmezése miatt tartotta jogszabálysértőnek, amely állítása szerint csak a jogviszony kezdetén elvégzett beruházásokról rendelkezett, a jövőbeni beruházások elszámolására a felek szándéka nem terjedt ki. Az elsőfokú bíróság ebben a körben indokolás nélkül figyelmen kívül hagyta a felperes volt vezető tisztségviselője és képviselője tanú4, valamint tanú5 tanúk jogvita elbírálása szempontjából jelentős vallomását, amely szerint az alperes által 2015-től elvégzett értéknövelő beruházások sorsáról a bérleti szerződés nem rendelkezett. tanú5 tanú egyértelmű vallomást tett arra nézve, hogy a felek mit értettek a bérleti szerződés 13.4. pontjában a „hivatkozott munkák” alatt, amelyet az elsőfokú bíróságnak a BH2004. 556. számon közzétett eseti döntés szerint is figyelembe kellett volna vennie. Mindebből következően a 2015-től végzett beruházások elszámolási kérdéseire a bérleti szerződés nem terjedt ki. Állította, hogy a felperes a beruházásokról mindvégig tudott, minden évben értékbecslést készíttetett, vagyis évről évre tisztában volt az alperes beruházásai folytán kialakult állapottal, amellyel szemben kifogást nem emelt és amelyek mindkét fél, a bérleti szerződés megszűnését követően pedig kizárólag a felperes érdekét szolgálták.

[27] Érvelése szerint az elsőfokú bíróság a viszontkeresettel érvényesített követelés jogalapja tekintetében is helytelen következtetésre jutott, mert az egységes ítélkezési gyakorlat szerint a bérlő az értéknövelő beruházásait – és nem csupán a szükséges beruházások ellenértékét – a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint követelheti (BH1978. 338., BH2010. 217., BH2010. 333., BH2011. 62., BH2011. 358. számon közzétett eseti döntések). Ettől függetlenül állította, hogy az általa elvégzett minden munka a biztonságos használathoz szükséges beavatkozás volt, ahogy az az adott munkálat részletes ismertetését tartalmazó alperesi nyilatkozatból is kitűnik. Ehhez képest az elsőfokú bíróság

szakértői kompetenciába tartozó kérdésben foglalt állást azzal, hogy a bérloői tevékenység eredményét nem szükségszerű beruházásnak minősítette.

[28] Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a már elrendelt szakértői bizonyítást, illetve annak eredményét, továbbá a szakvélemény kiegészítése iránti, valamint a felperes értékbecslések becsatolására kötelezésére vonatkozó indítványait figyelmen kívül hagyta.

[29] A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására és az alperes másodfokú perköltségben marasztalására irányult.

[30] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság döntését a fellebbezésben hivatkozott eljárási jogszabályok helyes alkalmazásával, valamint az anyagi jogszabályok helyes értelmezésével hozta meg. A rPtk. 428. §-a körében helyes következtetésre jutott, helytállóan határozta meg ebben a körben a bérbeadó és a bérlo oldalán fennálló körülményváltozásokat. A koronavírus-járvány nem minősül vis maiornak, csak azok a korlátozó intézkedések, amelyek közvetlenül hatást gyakorolnak a bérleti jogviszonyra. A perbeli esetben a jogszabályi korlátozások a használatot nem zárták ki, a szálloda bezárását, az abban folytatott szálláshely szolgáltatási tevékenység teljes és általános tilalmát kimondó jogszabályi rendelkezés nem volt, az alperes is használhatta a bérleményét, következtetésképpen a szerződés teljesítése nem vált lehetetlenné. A járványügyi jogalkotás meghatározott célra szolgáló helyiségek látogatását csupán korlátozta, illetve a következményében vezetett oda, hogy a bérlemény a rendeltetése szerinti célt nem tudta betölteni (kijárási korlátozás). A perbeli esetben azonban ezen kihatások egyike sem minősül a bérleti szerződés főszolgáltatásainak teljesítéséhez kapcsolódó lehetetlenülési oknak. Az ideiglenes jellegű korlátozó intézkedésekből fakadó bevételkiesés, illetve az alkalmazottakat érintő változások a bérlo oldalon felmerülő körülményváltozásnak minősülnek és a felek közötti kockázatok helyes elosztása ebben az esetben a bérleti szerződés módosítása, illetve engedmények útján valósulhat meg, mint az a perbeli esetben 2020 júniusában meg is történt. Miután a korlátozó intézkedések közvetetten érintették a bérlemény használatát, de azt nem lehetetlenítették el, az alperes nem mentesülhet a díjfizetési kötelezettség alól.

[31] Az alperes helytelenül hivatkozik a BDT2022. 4545. számon közzétett eseti döntésre, amelynek figyelembevétele a perbeli esetben helytelen következtetésekre vezetne, mert az annak alapjául szolgáló perben a bérlo mondta fel rendkívüli felmondással a szerződést, a perbeli esetben azonban az alperes a veszélyhelyzet ellenére használta és hasznosította a bérleményt, a járványhelyzettel összefüggő kockázatokat azonban teljes egészében a felperesre hárította azzal, hogy díjat nem fizetett és a bérleményt sem adta vissza. Ezenfelül a szálláshely-szolgáltatókra irányadó járványügyi szabályok az ilyen szolgáltatást nem tiltották, csak a tevékenységet átmenetileg korlátozták, 2020. november 11-étől a szállodák a turisták kivételével üzleti, gazdasági vagy oktatási célból érkezett vendégeket fogadhattak. Az a tény, hogy az alperes a járványügyi intézkedések hatálya alatt a saját üzleti döntése szerint hasznosította a bérleményt az alperes saját érdekkörében felmerülő oknak minősül, amellyel kapcsolatos teljes kockázatot neki kell viselnie.

[32] Az alperes fellebbezésében helytelenül értelmezi a rPtk. 428. § (1) bekezdés második fordulataának „nem használhatja” kifejezését, mert az a bérlemény használatának

tényleges, közvetlen, ténybeli teljes kizártságára, akadályoztatására utal, nem pedig közvetett jogszabályi korlátozásra. Kiemelte, hogy az elsőfokú bíróság döntése összhangban van a Kúria irányadó ítélkezési gyakorlatával (BH2019. 299. számon közzétett eseti döntés, Pfv.20.045/2022/8. számú felülvizsgálati határozat), amely szerint a bérlő díjfizetési kötelezettségét csak az zárja ki, ha a bérleményt egyáltalán nem tudja használni.

[33] A vizontkereset tekintetében hozott elutasító döntés szintén megalapozott, mert következő az ítélkezési gyakorlat abban, hogy a jogalap nélküli gazdagodás szabályai nem alkalmazhatók akkor, ha a követelésnek akár jogszabályon, akár szerződésen alapuló más jogcíme van. A fellebbezésben hivatkozott tanúvallomások az alperes értékelésétől eltérően nem támasztották alá, hogy a bérleti szerződés ne rendelkezett volna az értéknövelő beruházások elszámolásáról. A tanúk megerősítették, hogy a szerződésben rögzítetten kívül a bérbeadó jóváhagyásával megvalósított egyéb beruházásról nem tudtak, továbbá, hogy a jóváhagyás nélküli beruházással kapcsolatos bérlői igény érvényesítését a szerződés és az alperes üzletpolitikája sem tette lehetővé.

[34] Érvelése szerint a vizontkereset a rPtk. 361. §-ának alkalmazása esetén is alaptalan lenne, mert szerződés 13.6. pontja alapján – mely szerint a felújítási- és átalakítási munkálatok költsége teljes egészében a bérlőt terheli, amely költségek a jogviszony megszűnésekor nem követelhetők vissza – a felperes eleve rendelkezett volna érvényes jogcímmel a gazdagodás megtartására, hiszen az alperes kizárólag a felperes írásbeli hozzájárulásával lett volna jogosult bármely felújítási- és átalakítási munkát végezni és még ebben az esetben is e munkák valamennyi költsége őt terhelte volna és a jogviszony megszűnésekor ezzel kapcsolatos követelés nem illette volna meg.

[35] A vizontkereset ténybelileg is megalapozatlan, a szakvélemény ugyanis nem bizonyította volna, hogy a csak feltételezhető beruházások értéknövelők voltak, illetve milyen mértékben.

[36] Az alperes vizontkeresetének elbírálása jogkérdésben való állásfoglalást igényelt, ezért az elsőfokú bíróság nem sértett jogszabályt a szakvélemény és az annak kiegészítésére irányuló bizonyítási indítvány mellőzésével.

[37] A Fővárosi Ítéltábla a fellebbezést a Pp. 376. § (1) bekezdés a) pontja szerint tárgyaláson bírálta el, amelynek során nem érintette az elsőfokú bíróság ítéletének a felperes meghaladó (1.891.470 forint kár megtérítésére irányuló) keresetét elutasító rendelkezését, mert az felperesi fellebbezés hiányában a Pp. 358. § (5) bekezdése szerint jogerőre emelkedett.

[38] Az elsőfokú ítéletet a Pp. 370. § (1) bekezdése szerint a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai között bírálta felül és a fellebbezést részben alaposnak találta.

[39] Az elsőfokú bíróság a per elbírálása szempontjából releváns tényállást helyesen állapította meg, az abból levont következtetéseivel azonban a Fővárosi Ítéltábla abban a

tekintetben nem értett egyet, hogy ne lenne jelentősége annak, hogy a felek közötti bérleti jogviszony milyen módon, a felperes rendes vagy rendkívüli felmondása folytán szűnt meg, mert ennek a szerződés 16. 6. pontjára alapított kereset elbírálása szempontjából relevanciája volt. E szerződéses rendelkezés szerint, amennyiben a bérlő megszegi a szerződés határozott idejű hatályából fakadó kötöttséget – amely szerződésszegést megvalósíthatja úgy is, hogy a bérlettel, a bérlemény birtoklásával és a bérleti díj és egyéb költségek fizetésével a szerződés határozott ideig tartó hatálya alatt felhagy, illetve a bérbeadó rendkívüli felmondására egyébként alapot ad –, kártérítést köteles fizetni, amelynek összege megegyezik a bérleti jogviszonyból még hátralévő időtartam bruttó bérleti és ügyviteli díjával.

[40] A szerződés fenti rendelkezésében átalányösszegben meghatározott kártérítés a tartalmát tekintve a rPtk. 246. § szerinti meghiusulási kötbér kikötésének minősül, amely szerint az alperes a bérleti időből még hátralévő időszakra a szerződéses ellenszolgáltatással egyező pénzösszeg megfizetésére kötelezte magát arra az esetre, ha a szerződéses jogviszony a határozott idő lejártá előtt az ő szerződésszegő magatartása folytán szűnik meg. E szerződési feltétel rPtk. 207. § (1) bekezdése szerinti értelmezésével nem lehet kétséges, hogy a fenti összeg megfizetése nem önmagában a bérleti díj megfizetésének elmulasztásában álló szerződésszegéshez kapcsolódott, hanem annak további feltétele volt, hogy a szerződés a határozott idő lejártá, azaz 2026. december 31-e előtt az alperes szerződésszegésén alapuló felperesi rendkívüli felmondással vagy az alperes jogszerűtlen felmondásával, illetve a bérlemény birtoklásával való felhagyással szűnjön meg. A felek a szerződés 16. 6. pontjában a szerződés határozott idő letelte előtti megszűnését szankcionálták, mindeire figyelemmel nem volt közömbös, hogy a felek közötti jogviszonyt a felperes rendes vagy rendkívüli felmondással szüntette meg, amely utóbbi felmondás jogszerűségét és hatályosságát az alperes a pert megelőzően és az elsőfokú eljárásban mindvégig vitatta.

[41] A rendelkezésre álló adatok szerint a bérleti szerződés módosított 3.2. pontja a bérleti időszak alatt egy alkalommal, 2021. január 1-je és 2021. május 30-a között lehetőséget biztosított a felperes számára a bérleti jogviszony 2021. december 31-ére való rendes felmondással történő megszüntetésére. A felperes a 2021. április 22-én kelt nyilatkozatával kifejezetten a szerződés fenti rendelkezésében biztosított jogával élve mondta fel a szerződést 2021. december 31-ére, majd e nyilatkozat alperessel való közlését követően 2021. május 11-én a 2021. április 19-én és 2021. május 1-jén esedékes bérleti díj megfizetésének elmulasztása miatt a szerződés 16.1.a. pontján alapuló rendkívüli felmondási jogát gyakorolta 2021. június 30-ára.

[42] A felmondás a rPtk. 321. §-a szerint olyan címzett anyagi jogi jognyilatkozat, amelyben közölni kell a felmondás okát és annak határidejét és amely a másik féllel való közléssel a szerződést a jövőre nézve szünteti meg [rPtk. 319. § (2) bekezdés]. Ahogy arra az alperes helytállóan hivatkozott a szerződést felmondással csak egyszer lehet megszüntetni. A felperes rendes és rendkívüli felmondást magában foglaló nyilatkozatai hatályának, illetve egymáshoz való viszonyának megítélése során abból kellett kiindulni, hogy a rPtk. 199. §-a szerint az egyoldalú nyilatkozatokra – a törvény által meghatározott kivételektől eltekintve – a szerződésre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Ennek megfelelően az egyoldalú nyilatkozathoz, annak hatályossá válását követően a szerződésekhez hasonlóan kötőerő fűződik. Nem volt vitás a perben, hogy a rendes felmondást magában foglaló 2021. április 21-én kelt nyilatkozat 2021. május 11-ét megelőzően megérkezett az alpereshez, vagyis a rendkívüli felmondást megelőzően a rendes felmondás a rPtk. 214. § (1) bekezdése szerint az alperessel szemben már hatályossá vált, a rPtk. 199. §-a szerint a nyilatkozathoz

fűződő kötőerő beállt. A rPtk. 214. § (2) bekezdése csak a még hatályossá nem vált nyilatkozat visszavonására ad lehetőséget azzal, hogy a visszavonó nyilatkozatnak legkésőbb a visszavont nyilatkozattal egyidőben kell a másik félhez érkeznie, illetve tudomására jutnia, amely feltétel a perbeli esetben nem állt fenn. Erre tekintettel a felperes a 2021. április 21-i nyilatkozatához fűződő kötelmi hatályt a szerződés megszűnéséig terjedő időszak alatt már nem változtathatta meg, másfelől ez azt jelenti, hogy a már közölt rendes felmondás szerződés megszüntetéséhez vezető hatályát az alperes a rendkívüli felmondásra vezető díjtartozás megfizetésével sem tudta volna elkerülni.

[43] Nem helytálló ezért a felperesnek az az elsőfokú eljárásban előadott érvelése, hogy mindkét felmondása hatályos, mert a rPtk. 319. §-ából és 321. §-ából, de a jog logikájából is egyértelmű, hogy ugyanazt a jogviszonyt a jövőre nézve csak egy alkalommal lehet felmondással megszüntetni. Amennyiben a felmondásra jogosultat jogszabály és szerződés alapján is megilleti a felmondási jog, illetve rendes- és rendkívüli felmondással is megszüntetheti a szerződést, úgy az ő választásán múlik, hogy ezek közül melyik alapján gyakorolja felmondási jogosultságát, azonban a választása szerinti nyilatkozatához fűződő kötelmi hatály, vagyis a kötőerő beállta után a már közölttől eltérő okra alapított felmondási jogot nem gyakorolhat.

[44] A felperes által hivatkozott munkajogi eseti döntések (BH2002. 31., BH2020. 154.) a Fővárosi Ítéltáblát a jogértelmezés során nem kötötték, ugyanakkor az eltérő ténybeli alap miatt sem lennének figyelembe vehetők, mert a perbeli esetben a rendkívüli felmondást megalapozó díjtartozás nem a rendes felmondás felmondási ideje alatt keletkezett, hiszen már azt megelőzően, 2021. április 19-én esedékessé vált az az 50.800.000 forint összegű bérleti díjhátralék, amelyre túlnyomó részében a felperes a rendkívüli felmondási jogát alapította. Mindebből az a következtetés adódik, hogy a felperes az alperes bérleti díjtartozásáról tudva választotta a számára nyitva álló szerződésmegszüntetési lehetőségek közül azt, hogy a jogviszonyt rendes felmondással szünteti meg.

[45] A fenti indokokból következően a felperes rendkívüli felmondása jogi hatályok kiváltására alkalmatlan, a peres felek közötti jogviszony a 2021. április 22-én kelt, a szerződés 3.2. pontja alapján gyakorolt rendes felmondással szűnt meg. Ebből a szempontból nem volt jelentősége annak, hogy az alperes az ingatlant a felmondási idő lejárta előtt visszabocsátotta a felperes birtokába, tekintettel arra, hogy a birtokbaadásról felvett jegyzőkönyvben közösen kijelentették, hogy a rendkívüli felmondás „érvénytelenségének” megállapítása esetére a jogviszonyt 2021. július 1. napjával közös megegyezéssel tekintik megszüntetettnek, amely nyilatkozatot úgy kellett és lehetett értelmezni, hogy a rendes felmondással való megszűnés felmondási idejét közös megegyezéssel lerövidítették.

[46] Abból, hogy a felperes rendkívüli felmondásához jogi hatályok nem fűződhetek az következett, hogy a szerződés 16.6. pontja szerinti, kártérítésként nevesített meghíúsulási kötbér teljesítésének követelésére a felperes nem jogosult, mert jöllehet az alperesnek valóban állt fent díjtartozása, de a bérleti jogviszony nem a szerződésszegésre alapított felmondás, hanem a felperes választása szerint rendes felmondás útján szűnt meg. Mindezekből következően a felperesnek a szerződés 16.6. pontjára alapított 13.970.000 forint és késedelmi kamata megfizetésére irányuló keresete alaptalan, azt el kellett utasítani.

[47] A Fővárosi Ítéltábla az alábbi indokok alapján egyetértett az elsőfokú bíróság következtetésével abban, hogy az alperes a védekezésében megjelölt okokból a bérleti díj teljesítését a rPtk. 428. § (1) bekezdése szerint nem tagadhatta meg. A rPtk. előbbi rendelkezése szerint arra az időre, amely alatt a bérlő a dolgot rajta kívülálló okból nem használhatja, bér nem jár. A rPtk. e rendelkezése a díjfizetés megtagadásának jogos okát szabályozza, amelyet a rPtk. 424. § (1) bekezdésével együtt kell értelmezni, amely szerint a bérbeadó szavatol azért, hogy a bérelt dolog a bérlet egész tartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas és egyébként is megfelel a szerződés előírásainak, amely szavatosságra a hibás teljesítés miatti szavatosság szabályait [rPtk. 306. §] kell megfelelően alkalmazni, vagyis a bérlő ennek alapján elsősorban kijavítást, amennyiben pedig ez nem lehetséges, díjleszállítást kérhet vagy felmondhatja a szerződést, amely szavatossági jogok a bérbeadó felróhatóságától függetlenül gyakorolhatók. A rPtk. 428. § (1) bekezdésének és 424. § (1) bekezdésének egybevetett értelmezéséből az következik, hogy a bérlőt a díjfizetés megtagadásának joga csak abban az esetben illeti meg, ha a bérleményt annak a célnak megfelelően, amelyre azt bérbe vette, rajta kívülálló – a bérbeadó szavatossági kötelezettségét megalapozó vagy egyéb okból –nem használhatta és nem is használta. Abban az esetben, ha a bérleményt rajta kívülálló okból ugyan, de csak korlátozottan tudta a szerződésnek megfelelő célra használni, a szavatossági jogait gyakorolhatja, de a díj teljesítését nem tagadhatja meg.

[48] Az alperes helytállóan hivatkozott arra, hogy a rPtk. fenti rendelkezésének értelmezése körében a használhatóságot a szerződés céljára – szállodai szolgáltatás – figyelemmel kellett értékelni és ebből a szempontból közömbös volt a felperesnek az az elsőfokú eljárásban előadott érvelése, hogy a felek megállapodása szerint az ingatlant az alperes tette erre a célra használhatóvá. A szállodaként való üzemeltetés a Korm. rendelet 2. § 14. pontjában körülírt fogalom meghatározásból adódóan a szálláshely és reggeli szolgáltatása mellett (a pihenést, kikapcsolódást biztosító) egyéb szolgáltatások nyújtását jelenti. E szerződéses cél szerinti használatot a perrel érintett időszakban a koronavírus járvány megfékezésére tett kormányzati intézkedések körében megalkotott jogszabályok nem zárták ki, illetve nem tiltották, csupán korlátozták. A szállodák bezárását – egyes üzletekkel ellentétben – nem rendelték el, ugyanakkor az kétségtelen, hogy a működésüket a jogszabályok korlátozták: egyrészt a szolgáltatást igénybe venni kívánó vendégeket érintő korlátozások (beutazási korlátozás, kijárási tilalom) révén, másrészt a tevékenység korlátozása révén.

[49] A perbeli időszakban 2020. november 4-étől hirdetett ki a 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelet az ország egész területére ismételten veszélyhelyzetet és a szállodák 2020. november 11-étől csak üzleti, gazdasági, oktatási tevékenység céljából érkező személyeket, valamint a védekezésben résztvevő szervek (honvédség, egészségügyi) állományába tartozó személyeket fogadhattak [484/2020. (XI. 10.) Korm. rendelet 10. § (3) bekezdése], majd 2021. május 1-jétől vált lehetővé a koronavírus ellen védett személyek, illetve a felügyeletük alatt álló 18. életévet be nem töltött személy fogadása [484/2020. (XI. 10.) Korm. rendelet 10. § (5) bekezdés]. Az étkezési és egyéb szolgáltatások nyújtása az alperes érvelésével ellentétben nem volt kizárt, csak szintén korlátozott, mert a szállodához tartozó étterem és bár kizárólag a szálláshely vendégeit szolgálhatta ki [484/2020. (XI. 10.) Korm. rendelet 8. § (3) bekezdés b) pont]. A fent ismertetett és az alperes által hivatkozott jogszabályok révén tehát az alperes szerződésnek megfelelő cél szerinti ingatlan használata nem volt kizárt, csupán korlátozott.

[50] Az elsőfokú bíróság helyesen tulajdonított jelentőséget annak a perben vitássá nem tett ténynek, hogy az alperes a bérleményt a korlátozások ellenére is használta és a felállított jogi korlátok között hasznosítani is tudta, amelyből saját előadása szerint 13.039.971 forint bevétele származott. Ehhez képest nem helytálló az az érvelése, amely szerint a díjfizetés megtagadása jogos okának minősül, hogy a használat a szerződéstől eltérő célra irányult, mert az alperes nem a szerződésben rögzítettől eltérő célra, hanem annak keretei között a jogszabályi korlátozások által lehetővé tett módon hasznosította az ingatlant azzal, hogy a szállodai szobákat üzletszerű gazdasági tevékenysége keretében ellenszolgáltatás fizetése mellett hosszabb távra adta harmadik személyek használatába. A szálláshelynyújtás hosszabb időtartama az alperes szolgáltatását önmagában nem zárja ki a szálláshely- szolgáltatás köréből, amelynek a Ker. tv. 2. § 23. pontjában írt fogalom meghatározás szerint az üzletszerű gazdasági tevékenység keretében rendszerint nem huzamos jellegű, éjszakai ott-tartózkodást, pihenést is magában foglaló tartózkodás céljára szálláshely nyújtása és az ezzel közvetlenül összefüggő szolgáltatások nyújtása minősül. Miután a jogszabály az ott-tartózkodás nem huzamos jellegét csak rendszerinti jellemzőként határozza meg, az elsőfokú bíróság nem sértett jogszabályt azzal az értelmezéssel, mely szerint a huzamos jellegű szálláshely nyújtása is szálláshely-szolgáltatásnak minősül.

[51] A fenti fogalom meghatározástól függetlenül a Fővárosi Ítéltábla szerint annak volt jelentősége, hogy az alperes a jogszabályi korlátozó rendelkezések ellenére úgy döntött, hogy az ingatlant tovább használja, a bérleti jogviszonyt felmondással nem kívánta megszüntetni [rPtk. 424. § (1) bekezdés, 306. § (1) bekezdés b) pont], a bérleményben a jogszabályi korlátozások által lehetővé tett mértékben és módon a tevékenységét tovább folytatta, bevételszerzés céljából a szállodai szobákat harmadik személyek használatába adta.

[52] A 2020. június 8-i szerződésmódosításban a felek valóban csak a 2020. március 1-jétől június 30-áig tartó időszakra járó bérleti díjat rendezték a felperes által ennek megfizetésére biztosított póthatáridő útján, azonban az a megállapodást megelőző levelezésből is nyilvánvaló volt, hogy a koronavírus járvány miatt 2020. márciusában bevezetett korlátozó intézkedésekkel, azoknak a működésére gyakorolt hatásával az alperes tisztában volt, ennek ellenére döntött a bérleti jogviszony fenntartása mellett, ahogy az a 2020. május 12-i nyilatkozatából is egyértelműen kitűnik. Tény, hogy a korlátozó intézkedések fenntartásának időtartama egyik fél számára sem volt ismert, a 2020. márciusi megállapodásnak azonban a per elbírálása szempontjából azért nem volt döntő jelentősége, mert az alperes 2020. november 4-ét – a veszélyhelyzet ismételt kihirdetését és az újabb jogi korlátozások bevezetését – követően sem mondta fel a szerződést. A felek továbbra is a jogviszony fenntartása mellett a bérleti díjkezdvezményről folytattak tárgyalásokat, amelyek eredménytelensége miatt az alperes a rPtk. 241. §-ában biztosított lehetőséggel sem élt, vagyis a megváltozott körülményekre tekintettel nem kérte a bérleti díj tekintetében a szerződés bíróság általi módosítását.

[53] A Fővárosi Ítéltábla kiemeli, hogy az alperes bérleti díj megfizetése iránti keresettel szemben előterjesztett a rPtk. 428. § (1) bekezdésén alapuló védekezése ellentmondásban állt a viszontkeresetben előadott elszámolásával, melyben azt állította, hogy a felperest a perbeli időszakban az alperesi bevétel 25%-a, azaz 3.375.992 forint bérleti díj

illeti meg, vagyis az alperes ugyanarra az időszakra a keresettel szemben a díjfizetés megtagadására, a viszontkeresetben pedig a bérleti díj csökkentésére hivatkozott. Az ellenkérelemhez való kötöttség [Pp. 342. § (1) bekezdés] miatt – amellyel az alperes a díjfizetés megtagadásához fűződő jogát kívánta érvényesíteni, és a rPtk. 424. § (1) bekezdése, valamint 306. § (1) bekezdés b) pontja alapján díjleszállítás iránti szavatossági jogot nem érvényesített – a viszontkeresetben hivatkozott csökkentett összegű bérleti díj a védekezés körében nem volt figyelembe vehető. Az alperes egyebekben a csökkentett bérleti díj összegét olyan tényhez kötötte, amely nem volt összefüggésbe hozható a bérleti szerződéssel, mert a felek a bérleti díjat nem a bérlő bevételeéhez kötötteen állapították meg, a korlátozott használat miatti díjsökkentés mértékének meghatározásánál viszont csak a bérleti díj meghatározásának a szerződés szerinti szempontjaiból lehet kiindulni.

[54] Az alperes díjfizetési kötelezettsége szempontjából a BDT2022. 4524. számon közzétett eseti döntésben foglalt jogértelmezés nem lehetett irányadó, mert a hivatkozott per ténybeli és jogi alapja eltér a jelen perben érvényesített jogtól és védekezéstől. Az eseti döntésben a bíróságnak a bérlő felmondásának jogszerűsége kérdésében kellett állást foglalni és ebből a szempontból kellett értékelnie a koronavírus járvány körében meghozott jogszabályi korlátozásokat, amely korlátozások az egyes kereskedelmi egységekre eltérőek voltak, így azok konkrét szerződésekre gyakorolt hatását is eltérően kell megítélni, a jogeset alapjául szolgáló perben a bérlő cipőüzletet, nem pedig szállodát üzemeltetett a bérleményben.

[55] A szálloda legfelső szintjét érintő beázás kapcsán a Fővárosi Ítéltábla abból indult ki, hogy rPtk. 424. § (1) bekezdése szerint a felperes a kellékszavatossági kötelezettsége körében a bérlet teljes időtartama alatt köteles volt az ingatlant szállodai üzemeltetésre alkalmas állapotban tartani és ennek keretében a jogszabály, de a szerződés kifejezett rendelkezése szerint is a tető javítása a felperes kötelezettsége volt. A Fővárosi Ítéltábla nem értett egyet az elsőfokú bírósággal abban, amely szerint szakkérdés lenne annak megítélése, hogy a VI. emeletet érintő beázás folytán az ingatlan a perbeli időszakban rendeltetésszerű használatra alkalmatlan volt. A felperes szerződésszegését és ebben a körben a beázás tényét, annak állított mértékét és időtartamát az alperesnek kellett bizonyítani, de ezek egyike sem minősült különleges szakértelmet igénylő kérdésnek, míg annak megítélése, hogy általában véve, illetve konkrétan a bizonyított mértékű beázással érintett ingatlanrész alkalmas-e a bérleti szerződés szerinti tevékenység folytatására, vagyis szállodai szolgáltatás nyújtására szintén nem szakértői kompetenciába tartozó, hanem – ahogy arra az alperes a fellebbezésében helytállóan hivatkozott – a vonatkozó jogszabályi rendelkezések értelmezésével, értékelésével a bíróság által megítélhető kérdés.

[56] A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint nem lehet kétséges, hogy ázó, illetve beázott ingatlant, illetve ingatlanrészt nem lehet szálloda céljára használni, mert az – ahogy arra az alperes szintén helytállóan hivatkozott – nem felel meg az ilyen kereskedelmi egységben nyújtott szálláshely-szolgáltatással szemben támasztott és a jogszabályokban előírt egészségügyi és biztonsági követelményeknek. A beázott, illetve ázó szálláshely bizonyosan nem elégíti ki a tisztaság, a higiénia és a biztonságos használatra való alkalmasság követelményét [Korm. rendelet perbeli időszakban hatályos 5. § (1) bekezdés, 1. számú melléklet 1/B. 3.,4. pontjai]. Ennek megítélése szempontjából a felperes érvelésével ellentétben nem volt jelentősége annak, hogy a beázás csak egyes fürdőszobákat érintett, mert a Korm. rendelet 1. számú melléklet 1/A. 5. pontja szerint a szállodai szobaegység magában

foglalja a szobát és a hozzátartozó fürdőszobát is. A beázás kiterjedése, annak a teljes felső szinthez viszonyított mértéke is közömbös volt, mert nem a beázás kiterjedése és mérete határozta meg, hogy a VI. emelet milyen mértékben volt rendeltetésszerű használatra alkalmatlan, hanem az, hogy a beázás konkrétan hány szobaegységet érintett.

[57] Az alperesnek azt a tényállítást, hogy a beázás miatt a szálloda teljes legfelső szintje a perrel érintett időszakban használhatatlan volt sem az okiratok, sem pedig a tanúvallomások nem támasztották alá. tanú2 (a felperes karbantartási és szolgáltatási osztályvezetője) a 2021. július 1-jei birtokbavételén tapasztalt állapotokról azt vallotta, hogy a VI. emeleti fürdőszobák mennyezetén néhány helyen korábbi beázásra utaló nyomok voltak láthatók (44. sorszámu tárgyalási jegyzőkönyv 14. oldal), míg tanú1 (az alperes karbantartó alkalmazottja) vallomása szerint a VI. emelet keleti szárnyának három szobáját érintette a beázás, vagyis az alperes saját – egyebek között kifejezetten a beázással kapcsolatos teendők elvégzésével megbízott – alkalmazottja cáfolta az alperes teljes VI. emelet használhatatlanságára vonatkozó tényállítást. A Fővárosi Ítéltábla kiemelt jelentőséget tulajdonított továbbá annak, hogy tanú1 vallomása cáfolta azt is, hogy az alperes a beázás miatt ténylegesen nem tudta volna használni az ingatlan, mert vallomása szerint mindig helyre tudta állítani, illetve el tudta tüntetni a beázás nyomait, olyan esetet is említett, amikor erre nem sokkal a vendégek érkezése előtt került sor (53. sorszámu tárgyalási jegyzőkönyv). Abban az esetben, ha a bérlő a bérlemény egy részének rendeltetésszerű használatot akadályozó hibáját a bérbeadó helyett kijavítja és az a bérlői közreműködés eredményeként a tényleges használatot – ahogy az tanú1 tanúvallomásából kitűnik –, vagyis a vendégek fogadását valójában nem akadályozza, akkor az a bérleti díjfizetés megtagadására nem, csupán egyéb jog érvényesítésére teremthet alapot a bérbeadóval szemben.

[58] A rendeltetésszerű használatra való alkalmatlanság alperes által állított időtartamát – amely szerint az 2020. március 16-ától fennált – a rendelkezésre álló bizonyítékok szintén nem támasztották alá. Az okiratok alapján azt lehetett megállapítani, hogy az alperes 2020. október 21-én közölte írásban a felperessel a beázást, amelynek kivizsgálását a felperes a 2020. október 28-i nyilatkozata szerint megkezdte, majd a bérleti jogviszony megszűnése után a tetőszigetelést 2021. szeptemberében kicseréltette. Ehhez képest tanú1 a beázással érintett időszakot ennél korábbra, 2015-2017. közötti időre tette. A rPtk. 428. § (1) bekezdése szerint a bérlő csak arra az időszakra mentesül a bérleti díj fizetése alól, amíg az ingatlan, illetve ingatlanrészt rajta kívülálló okból nem tudja használni. Ehhez képest a rendelkezésre álló bizonyítékok cáfolták az alperesnek a teljes legfelső szint használhatatlanságára vonatkozó tényállítást és azt is, hogy a beázás miatt nem tudott volna az alperes vendégeket fogadni. Az okiratok, a tanúvallomások, a birtokbavétel során készült fényképfelvételek és videófeltétel alapján sem lehetett egyértelműen megállapítani, hogy a beázás pontosan hány szobát és a hozzátartozó fürdőszobát érintette és milyen időszakban, ezért a bizonyítás sikertelenségének, illetve eredménytelenségének jogkövetkezményét a bizonyításra köteles alperes terhére értékelve – nem pedig a szakértői bizonyítás elmulasztása miatt – kellett arra a következtetésre jutni, hogy az alperes a beázás miatt a bérleti díj teljesítését részben sem tagadhatta meg.

[59] A viszontkeresettel a rPtk. 361. § (1) bekezdése alapján érvényesített joggal összefüggésben a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság indokait annyiban pontosítja, hogy a bérlő beruházásaiból eredő esetleges értéknövekedés jogalap nélküli gazdagodás szabályai alapján való megtérítésének követelését a felek közötti szerződéses jogviszony önmagában

nem zárja ki, hanem csak a felek beruházások elszámolására vonatkozó megállapodása. Abban az esetben, ha a felek a bérleti beruházások elszámolásának kérdését – akár ennek a lehetőségének, illetve az ezzel kapcsolatos követelések kizárásával – a szerződésben rendezik, akkor ezt a kérdést a szerződés alapján kell megítélni és a rPtk. 361. § (1) bekezdése nem alkalmazható. Abban az esetben azonban, ha a bérleti szerződés a bérlo beruházásairól nem rendelkezik, annak jogi sorsát és elszámolását a felek nem szabályozzák, úgy az értéknövelő beruházások tekintetében a gazdagodás visszatérítése a rPtk. 361. § (1) bekezdése alapján követelhető. A felperes által hivatkozott BH2000. 70. számon közzétett eseti döntésből is a fenti következtetés adódik, nem pedig az, hogy a bérleti jogviszony fennállása eleve kizárja az értéknövekedés iránti igény jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerinti érvényesíthetőségét.

[60] A fentiekre tekintettel elsődlegesen azt kellett vizsgálni, hogy a felek a szerződésben a viszontkereset tárgyát képező időszakban megvalósított beruházások elszámolásáról rendelkeztek-e és milyen tartalommal. Az elsőfokú bíróság ebben a körben a bérleti szerződés tartalmának megállapítására a Pp. 266. § (1) bekezdését nem alkalmazhatta volna, mert a felek az elsőfokú eljárásban eltérően értelmezték a szerződés 13. fejezetében foglaltakat. Az alperes állítása szerint az itt megfogalmazottak csak a 13.9. pontban, illetve a szerződés 2. számú mellékletében rögzített, 2011-2012. évben megvalósított munkákra vonatkoznak, a felperes ehhez képest úgy értelmezte a szerződés 13. fejezetét, hogy az az összes a bérlo által a jövőben végzendő felújítási, illetve átalakítási munkákra és azok elszámolására vonatkozik. Az elsőfokú ítélet kikövetkeztethető tartalma szerint az elsőfokú bíróság a felperes értelmezését fogadta el ítélezésének alapjául, jöllehet ennek indokairól nem adott számot, amely hiányosság a másodfokú eljárásban pótolható volt.

[61] A szerződés 13. fejezete a bérlo által a bérleményben saját költségén végzett átalakítások, illetve bérlo beruházások részletes szabályait tartalmazza, amely szerint ilyen munkálatot az alperes kizárólag a felperessel történt előzetes egyeztetés alapján, a felperes írásbeli hozzájárulásával végezhetett (szerződés 13.1. pontja). Részletekben menően szabályozták e munkák elvégzésének rendjét, a beruházási költségek és értéknövelő beruházások elszámolási szabályait (13.3., 13.4. pontok), a 13.9. pontban pedig megállapodtak abban, hogy az alperes által elvégzendő átalakítási, felújítási munkálatok listáját és költségvetését a szerződés 2. számú melléklete tartalmazza.

[62] A szerződés 13. fejezetének a rPtk. 207. § (1) bekezdése szerinti értelmezéséből nyilvánvaló és az alperes sem érthette másként, hogy az átalakítási, felújítási munkálatok szabályozása a bérleti szerződés időbeli hatálya alatt az alperes által megvalósítandó valamennyi ilyen jellegű munkára vonatkozik, vagyis nem csak azokra a szerződés 2. számú mellékletében részletezett munkákra, amelyeknek elvégzésében a felek a szerződéskötéskor már megállapodtak. A szerződés alperes által hivatkozott 13.9. pontja nem jelent mást, minthogy a felek tételesen rögzítették és a szerződés 2. számú mellékletében felsorolták azokat az alperes által elvégezni vállalt átalakítási és felújítási munkálatokat, amelyek a felek egyező előadása szerint a bérleményt szállodaként való üzemeltetéséhez szükségesek voltak, továbbá azt is jelenti, hogy e munkálatokhoz a felperes a szerződés 13.1. pontja szerinti hozzájárulását megadta. A szerződés megkötésekor vállalt bérlo átalakítási munkák rögzítésének a 13. fejezet rendelkezéseivel egybevetett értelmezés útján sem tulajdonítható olyan jelentés – és ezt az alperes a szerződéskötéskor sem érthette így –, hogy a szerződésnek a beruházások költségeinek viselésére és elszámolására irányuló rendelkezései kizárólag a

13.9. pontban felsorolt munkákra vonatkoznának, mert erre vonatkozó szerződéses kikötést vagy feltételt a 13. fejezet még utalás szintjén sem tartalmaz.

[63] Az alperes érvelésével szemben a 13.4. pontban használt „hivatkozott” kifejezés, a hivatkozásra utaló egyéb megjegyzés nélkül, a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint a korábban hivatkozott, vagyis a 13.1. pontban megjelölt felújítási és átalakítási munkákra utal, nem pedig a jóval ezt követő szerződéses pontba foglalt 13.9. pontban megjelölt munkákra.

[64] Azt, hogy a szerződés 13. fejezetében a felek a szerződés tartama alatt elvégzett valamennyi bérlői átalakításra és felújításra vonatkozó rendelkezéseket foglalták össze, megerősíti a szerződés 1. számú módosításának 3.2. pontja is, amelyben a felek kifejezetten a szerződés 13. fejezete szerint a jövőben ténylegesen és a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával elvégzésre kerülő munkálatok költségei megtérítésének szabályait módosították, vagyis a szerződés 13. fejezetét a szerződő felek maguk is a bérleti szerződés tartama alatt elvégzett beruházásokra vonatkozó rendelkezésként értelmezték.

[65] Ettől eltérő következtetést tanú5 (a felperes jogelődjének a szerződés megkötésekor eljáró ingatlanhasznosítási üzletág igazgatója) és tanú4 (a felperes vezérigazgatója) tanúvallomásából sem lehetett levonni. tanú5 vallomásának az alperes által kiragadott az a részlete, amely szerint „csak arra tudtunk megállapodni, amiről szó volt” a vallomás egészében való figyelembevétele és értékelése mellett azt jelenti, hogy a felperes a szerződéskötéskor ismert, a 2. számú mellékletben rögzített munkákhoz tudta a hozzájárulását adni. A tanú a fenti értelmezését arra – az egyébként a szerződés tartalmának és a jogszabályoknak is ellentmondó – feltevésre alapította, hogy a jövőben elvégzendő, a bérbeadó által a szerződéskötéskor még nem tudott átalakítási, felújítási munkálatokról nem lehet megállapodni. tanú5 fenti értelmezése a saját vallomásának és a szerződés tartalmának is ellentmondó, mert amennyiben a 13. fejezet rendelkezései csak a 16.9. pontban hivatkozott beruházásokra lennének irányadóak, akkor e munkálatok valamennyi költsége a szerződés szerint teljes egészében a bérlőt terhelné, míg a tanú azt vallotta, hogy e beruházások bérleti díjjal való kompenzálásában, vagyis abban állapodtak meg, hogy a beruházás költségeit az alperes a tanú megfogalmazása szerint „lelakja”. Egyebekben a tanú által ismertetett elszámolási szabály (a felek megállapodásától függően az eredeti állapot helyreállítása vagy a beruházások meghagyása, de a bérlő megtérítési igénye nélkül) teljes egészében megegyezett a szerződés 13. fejezetében írt elszámolási szabállyal.

[66] tanú4 a vitatott szerződési feltétel részletes megtárgyalásában nem vett részt, a jövőbeni beruházásokra vonatkozó elszámolási szabályokat érintően a felek tárgyalásaira, megállapodására nem emlékezett, de a felperes által követett gyakorlatot tanú5 tanúval, illetve a szerződésben rögzítettel egyezően adta elő.

[67] Mindezekre figyelemmel a szerződés rPtk. 207. § (1) bekezdése szerinti értelmezése során a felek megállapodását magában foglaló okirat tartalmának a tanúvallomásokkal egybevetett értékelésével sem lehetett olyan jelentést tulajdonítani, hogy a szerződés 13. fejezetében foglalt elszámolási szabályokat a felek a 16.9. pontban és a szerződés 2. számú mellékletében a bérleti jogviszony kezdetekor elvégzett beruházásokra korlátozták volna. Ebből következően a szerződés 13. fejezetének elszámolási szabályai a

viszontkereset tárgyát képező, az ingatlanon 2015. évtől kezdődően állítottnan elvégzett felújítási és átalakítási munkákra is irányadóak.

[68] A Fővárosi Ítéltábla ezzel kapcsolatosan kiemeli, hogy különbséget kell tenni az átalakítási, felújítási munkák költsége – amely a beruházások megvalósításával kapcsolatos bérleti kiadásokat jelenti –, továbbá a beruházás eredményeként a bérleményben bekövetkezett és a bérleti jogviszony megszűnését követően a bérbeadó javát szolgáló értéknövekedés között, amely utóbbi megtérítésére irányult az alperes viszontkeresete. A felek megállapodása mind a költségek viselésére – amely szerint az az alperest terheli –, mind pedig az értéknövelő beruházásokra kiterjedt. Ennek körében abban állapodtak meg, hogy az alperes fő szabály szerint az eredeti állapotában volt köteles a bérleményt a felperes birtokába visszabocsátani, kivéve, ha az alól a felperes mentesíti (szerződés 13.4. pontja). A szerződés 13.5. pontjában eredeti állapotnak a felperes által engedélyezett és a visszaállítási kötelezettségtől a felperes által mentesített változtatásoknak megfelelő állapotot tekintették, vagyis a perbeli esetben a rendelkezésre álló peradatok szerint a szerződés 2. számú melléklete és az 1. számú szerződésmódosítás szerint elvégzett munkákkal előállt változtatásoknak megfelelő állapotot. Az alperesnek az engedély nélküli változtatásokat a felperes felszólítására a fentiek szerint meghatározott állapotnak megfelelően helyre kellett állítania. Az engedéllyel elvégzett beruházás bérlemény állagának sérelme nélkül leszerelhető tárgyaival – az átalakítási, illetve felújítási munkák során beépített anyagok és berendezések kivételével – az alperes maga rendelkezett, azt elvihette, azonban az értéknövelő beruházások azon tárgyaival kapcsolatban, melyeket a bérlemény állagának sérelme nélkül vagy az eredeti állapot visszaállítása nélkül nem lehet leszerelni, a felperessel szemben követelést nem támaszthatott, megegyezésük szerint azok a bérbeadó tulajdonát képezik a bérleti jogviszony megszűnésétől kezdődően.

[69] A felek a szerződés fent idézett 13.4.-13.5. pontjaiban részletesen szabályozták a bérlemény átadáskori, annak visszaadáskori állapotát, az alperes ezzel kapcsolatos kötelezettségeit, egyértelműen rendezték a bérleti jogviszony megszűnése esetére az értéknövelő beruházások jogi sorsát és az alperesnek a felújítás, illetve átalakítás következtében előállt értékmelkedésből származó minden megtérítési igényét kizárták.

[70] A felek megállapodása mind az engedéllyel, mind pedig az engedély nélkül elvégzett beruházásokra kiterjedt, ettől függetlenül azonban az alperes viszontkereseti érvelésében figyelmen kívül hagyta, hogy bármely munka elvégzésére csak a felperessel történt előzetes egyeztetés alapján és a felperes írásbeli hozzájárulásával volt jogosult, amely előzetes egyeztetés és írásbeli hozzájárulás meglétét a viszontkereset tárgyát képező munkák tekintetében nem is állította, arra hivatkozott, hogy azok elvégzéséről és értéknövelő mivoltáról a felperes utóbb tudomást szerzett.

[71] A fentiekből következően a felek szerződéses megállapodása kizárta, hogy az alperes az általa hivatkozott munkák következtében előállt értéknövekedés megtérítését a rPtk. 361. § (1) bekezdés alapján követelje.

[72] Erre tekintettel az alperesi beruházások folytán az ingatlanban előállt értékemelkedés, vagyis a felperes gazdagodásának megállapítása érdekében a Pp. 276. § (1) bekezdése szerint nem kellett bizonyítást elrendelni, ezért az elsőfokú bíróság nem sértett jogszabályt azzal, hogy a már elrendelt szakértői bizonyítás eredményét a bizonyítékok mérlegelése során figyelmen kívül hagyta, továbbá a Pp. 276. § (5) bekezdésének megfelelő alkalmazásával – a Pp. 300. § (1)-(3) bekezdéseinek sérelme nélkül – mellőzte az alperes szakvélemény kiegészítésére irányuló bizonyítási indítványának teljesítését, mert az a jogvita elbírálása szempontjából szükségtelen volt.

[73] A viszontkeresettel érvényesített 9.264.008 forint el nem számolt díjkedvezményt érintő követelését az alperes arra a helytelen alapvetésre alapította, hogy a perbeli időszakban csak a tényleges bevételének 25%-át kitevő 3.375.992 forint bérleti díj fizetésére köteles, amelyre tekintettel a biztosítékból és az 1. számú szerződésmódosítás szerint elvégzett klíma beruházásból a javára még el nem számolt összeg kifizetésére jogosult. Ehhez képest a fentiek szerint az alperes a bérlemény használatát érintő korlátozások miatt díjcsökkentés iránti szavatossági jogot nem érvényesített, a szerződés bíróság általi módosítását nem kérte, a felperes pedig nem vitásan a bérleti díj mérsékléséhez nem járult hozzá. Erre tekintettel megalapozatlan a viszontkereseti elszámolásának alapjául szolgáló bérleti díj tartozása, amelyet a fentebb kifejtettek szerint a keresettel egyező összegben kellett figyelembe venni.

[74] Az elsőfokú bíróság az okiratok tartalma alapján helyesen állapította meg, hogy a felperes mind a biztosíték összegét, mind pedig a klíma beruházás után adott díjkedvezményt elszámolta, az előbbit illetően a 2021. október 7-én kelt nyilatkozatában arról tájékoztatta az alperest, hogy a biztosíték összegét a 2020. szeptemberi bérleti díj engedménnyel csökkentett tőkeösszegébe (6.350.000 forint) teljes egészében beszámította, amelyre figyelemmel az alperesnek 695.000 forint bérleti díj tartozása maradt fenn. Ezt az alperes maga sem vitatta, csupán azt nem értette, hogy ez az elszámolás számára miért lenne kedvezőbb (20. sorszámú beadvány).

[75] A rPtk. 293. §-a a részteljesítés elszámolásának szabályait a jogosultra nézve kedvező módon határozza meg, amely szerint azt elsősorban a költségre, majd a kamatra és végül a főtartozásra kell elszámolni. Ahogy azt az elsőfokú bíróság helytállóan értelmezte nincs akadálya annak, hogy a jogosult a részteljesítést a törvénytől eltérő módon számolja el, mert a törvényben meghatározott elszámolási sorrendtől csak a kötelezett nem térhet el. Ebből következően a felperes megtehetette, hogy a biztosíték összegével a tőketartozást csökkentti, amely egyebekben az alperes által igazolt ezzel ellentétes adatok hiányában kedvezőbb is volt az alperesre, mert az elszámolás után már csak jóval alacsonyabb összegű bérleti díj után terhelte kamatfizetési kötelezettség. A klíma-beruházás ellenében az alperest megillető havi 500.000 forint + áfa összegű bérleti díjkedvezményt a felperes, ahogy azt az elsőfokú eljárásban előadta a bérleti szerződés 1. számú módosítása 2.10. pontjában foglaltaknak megfelelően, a 2017. május 1-je és 2021. június 30-a közötti időszakra járó bérleti díj összegében figyelembe vette oly módon, hogy eleve a kedvezménnyel csökkentett összegű díjat számlázott, illetve érvényesített az alperessel szemben, így e tekintetben külön elszámolási kötelezettség nem terhelte. Az alperes a fentiekre figyelemmel megalapozatlanul állította a fellebbezésében, hogy a felperes a fenti tételek elszámolását nem ismertette, és a rendelkezésre álló adatok alapján az is megállapítható, hogy a biztosítékból, illetve bérleti díjkedvezményből adódóan az alperesnek nincs a javára el nem számolt követelése.

[76] A Fővárosi Ítéltábla mindezen indokok alapján az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezéseit a Pp. 383. § (2) bekezdése szerint részben megváltoztatta és a felperes 13.970.000 forint és késedelmi kamatai megfizetésére irányuló keresetét is elutasította, ezt meghaladóan az érdemben helytálló döntést indokainak fenti kiegészítésével helybenhagyta.

[77] Az érdemi döntés megváltoztatására figyelemmel kellett részben megváltoztatni az elsőfokú ítélet perköltség viselésére vonatkozó rendelkezését a következők szerint. Az elsőfokú eljárásban a pertárgy értékeként a kereset tekintetében a zálogjog érvényesítése iránti keresetre is figyelemmel [Pp. 20. § (2) bekezdés d) pont] 78.532.470 forintot kellett figyelembe venni, míg a viszontkereseti pertárgy érték 59.800.794 forint volt. A felperes az elsőfokú eljárásban a kereset tekintetében 80%-ban lett pernyertes és 20%-ban pervesztes, míg a viszontkeresetet érintően teljes egészében pernyertes lett. A pernyertesség és pervesztesség így megállapított arányára tekintettel a Pp. 83. § (2) bekezdése szerint az elsőfokú eljárásban felszámított és az elsőfokú bíróság által megállapított perköltségéből a felperes 1.531.600 forint megtérítésére tarthatott igényt és köteles megfizetni az alperes részére a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet (a továbbiakban: IM rendelet) 3. § (6) bekezdése alapján a jogi képviselők által kifejtett azonos mennyiségű és időtartamú munkára figyelemmel a felperes javára megállapított perköltséggel egyezően meghatározott 1.914.500 forint + áfa összegű ügyvédi munkadíj alperes keresetben való pernyerésével arányos 20%-át, azaz 459.480 forintot, amely összegek elszámolását követően az alperes a felperes részére 1.072.120 forint elsőfokú perköltség megfizetésére köteles.

[78] A másodfokú eljárásban a pertárgyérték 136.441.794 forint (a keresetet érintően 76.641.000 forint, a viszontkereset tekintetében pedig 59.800.794 forint) volt, amelyhez képest az alperes 10%-ban lett pernyertes. A Pp. 364. §-a szerint alkalmazandó 83. § (2) bekezdése szerint a felperes az IM rendelet 3. § (5) bekezdése alapján az általa felszámítottal egyezően meghatározott 957.200 forint jogtanácsosi munkadíjból a pernyerésével arányosan 861.480 forintra jogosult, míg az alperes az IM rendelet 3. § (5) és (6) bekezdései alapján a másodfokú eljárásban kifejtett tevékenység idő- és munkaszükségletével arányosan meghatározott 1.500.000 forint + áfa összegű ügyvédi munkadíjból 180.000 forint megtérítésére tarthat igényt, amelynek következtében a Fővárosi Ítéltábla az előbbi összegek egybeszámításával a különbözet felperes részére való megfizetésére kötelezte.

[79] Az alperes illetékre kiterjedő részleges költségfeljegyzési joga folytán meg nem fizetett 2.500.000 forint fellebbezési illetéket a peres felek a Pp. 364. §-a szerint alkalmazott Pp. 102. § (1) bekezdése alapján a pervesztességük arányában kötelesek viselni.

[80] A Fővárosi Ítéltábla a 30/2017. (XII. 27.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés c) és e) pontjai alapján tájékoztatja a peres feleket, hogy a fellebbezési illeték az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 78. § (4) bekezdése szerint a határozat jogerőre emelkedését követő hatvanadik napon válik esedékessé. Az illeték megfizetése során közleményként fel kell

tüntetni az illetékfizetési kötelezettséget tartalmazó jogerős bírósági határozatot hozó bíróság megnevezését, a bírósági ügyszámot, valamint a fizetésre kötelezett adóazonosító számát.

Budapest, 2024. november 12.

Dr. Kurucz Zsuzsánna s.k.

a tanács elnöke

Dr. Matosek Edina s.k.

előadó bíró

Dr. Kolozs Balázs s.k.

bíró