



Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma: 4.Pf.20.128/2026/5.

A felperes:

Felperes1
felperes címe

A felperes képviselője:

ügyvéd1 és Társai Ügyvédi Iroda – ügyvéd1 ügyvéd
ügyvéd1 címe

Az alperesek:

Alperes1 I. rendű
alperes1 címe
Alperes2 II. rendű
alperes2 címe

Az alperesek képviselője:

ügyvéd2 egyéni ügyvéd az I-II. rendű alperes képviseletében
ügyvéd2 címe

A per tárgya: kártérítés megfizetése

Az elsőfokú bíróság: Budapest Környéki Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 21.P.20.509/2023/43.

A fellebbezést benyújtó fél: felperes

Í t é l e t

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alpereseknek egyetemlegesen 15 nap alatt 600.000 (hatszázezer) forint + áfa másodfokú perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 2.500.000 (kétfmillió-ötszázezer) forint fellebbezési illetéket a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételi számlájára e határozat meghozatalának napjától számított 60 napon belül.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

[1] A felperes módosított keresetében az alpereseket egyetemlegesen kérte kötelezni 117.452.010 forint és ennek 2020. augusztus 1. napjától számított késedelmi kamata megfizetésére szerződésszegéssel okozott kár jogcímén.

[2] Az alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult, vitatták a kereset jogalapját és összegét is. Arra hivatkoztak, hogy az ingatlan értékesítésével jogutódlás következett be az üzemeltetési szerződésben, továbbá, hogy az engedményező 2020 szeptember végéig használta az ingatlant és abból önként költözött el.

A II. rendű alperes beszámítással élt 16.930.782 forint és ennek 2023. október 31-től számított késedelmi kamataira szerződésszegéssel okozott kár jogcímén.

[3] Az elsőfokú bíróság az ítéletében a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, fizessen meg az alpereseknek egyetemlegesen 2.286.000 forint perköltséget, valamint az államnak 1.500.000 forint meg nem fizetett kereseti illetéket.

Az ítéletének indokolásában megállapította, hogy a felperes a perben nem álló cég1 egyik tagja volt. Az I. rendű alperes tulajdonában álló alperes1 címe szám alatti ingatlanon (melyen a perbeli sportcsarnok, parkoló és műhely található) volt az I. rendű alperes székhelye. A cég1 egyedüli tulajdonosa volt az I. rendű alperesnek, az üzletrészt 2019. április 30. napján

adásvételi szerződéssel eladta a II. rendű alperesnek. Így a vétel folytán az I. rendű alperesnek egyedüli tulajdonosa és vezető tisztségviselője a II. rendű alperes lett. 2019. május 2. napján a cégl és az I. rendű alperes üzemeltetési szerződést kötött, melynek záradékában a II. rendű alperes készfizető kezességet vállalt. Az üzemeltetési szerződés időtartama alatt sportegyesületek vették igénybe a sportszarnokot meghatározott beosztás szerint. Az I. rendű alperes a sportszarnok felépítményt is tartalmazó ingatlant eladta név2 vevőnek, a II. rendű alperes élettársának, a II. rendű alperes javára haszonélvezeti jog alapítása mellett, mely az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került 2020. március 13. napján. Az I. és II. rendű alperes 2020. július 28. napján kelt levélben a felperes jogelődjét a szerződés megszüntetéséről tájékoztatta, mivel az ingatlan értékesítése folytán a szerződés okafogyottá vált. A felperes jogelődje (cégl) a felmondást nem fogadta el, mivel megítélése szerint a szerződés hatályban maradt a tulajdonosváltás ellenére. Az új tulajdonos és a II. rendű alperes 2020. augusztus 31-én kelt levélben felmondta az üzemeltetési szerződést 2020. szeptember 30. napjára. A felperes jogelődje a rendkívüli felmondást nem fogadta el, a szerződést érvényesnek tekintette. A felperesi jogelőd 2020 szeptember végén az ingatlant az új tulajdonos és haszonélvező birtokába bocsátotta. A cégl a vele szemben indult kényszertörési eljárás közzétételét követően 2022. október 6. napján engedményezési szerződést kötött a felperessel.

[4] Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felperesi jogelőd és az alperesek között létrejött üzemeltetési szerződés ingyenes volt. Az üzemeltető az ingatlant célhoz kötötten sportfeladatok ellátása céljából kapta. A tulajdonos a sportszervezési feladatok ellátásáért havi 500.000 forint támogatást vállalt megfizetni az üzemeltetőnek, amelynek felhasználását célhoz kötötték: a közüzemi szolgáltatások díjának kifizetéséhez. Nem rendelkeztek az építmények hasznosításából befolyó díjak tulajdonost megillető hányadáról, ugyanakkor a szerződés szerint a bevételt a tulajdonos által nem finanszírozott működési költségekre, sportcélú hasznosítás fejlesztésére kellett felhasználni. Mindebből arra a következtetésre jutott az elsőfokú bíróság, hogy az üzemeltetési szerződés atipikus haszonkölcsön szerződés, melyben a felek kizárták a rendes felmondás jogát. A felperes és jogelődje a 2020. július 28-i felmondást irányadónak tekintette, azt rendes felmondásnak értékelte. A felmondás azonban három napos felmondási határidőt tartalmazott, amelyből az következik, hogy a felmondás rendkívüli felmondás volt, amely azon alapult, hogy 2020 márciusában értékesítésre került az ingatlan és az üzemeltetési szerződés ezért okafogyottá vált. Az elsőfokú bíróság megítélése szerint az üzemeltetési szerződésben a tulajdonosváltással jogutódlás következett be. Rámutatott, hogy a perben az alperesek elismerték: a tulajdonosváltás nem szünteti meg az üzemeltetési szerződést, és azt is, hogy a felmondásuk nem volt jogszerű. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a szerződő felek ráutaló magatartással tudomásul vették, hogy a 2020. július 28-i felmondás nem volt érvényes és nem volt jogkövetkezmények kiváltására alkalmas.

[5] Az elsőfokú bíróság Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:142. §, valamint a 144. § (2), 522. § (1), (3) bekezdése felhívásával kiemelte, hogy a szerződésszegést, a kárt, valamint a kár- és a szerződésszegés közötti okozati összefüggést a felperesnek kellett bizonyítania. A jogszerűtlen rendkívüli felmondás szerződésszegő magatartás, azonban a felperes által állított kár bekövetkezése nem bizonyított. Tényként állapította meg, hogy a víz-, csatorna-, villany- és gázzámlákat 2020 augusztusban, valamint azt megelőzően és azt követően is az alperesek fizették meg a közüzemi szolgáltatóknak; a

rezsifogyasztást a felperesi jogelőd tevékenysége idézte elő. A szolgáltatói szerződésekben félként az I. rendű alperes szerepelt. Az elsőfokú bíróság megítélése szerint az alperesek által történő rezsifizetés megfelelt a felek szerződéses akaratának. A felperesi jogelőd a közvetlen rezsifizetés ellen nem lépett fel, a teljesítés ilyen módjával maga is egyetértett, azt elfogadta. A felperesi jogelőd 2020 augusztus és szeptember hónapban az ingatlan birtokban tartotta és üzemeltette, a rezsiköltségek a tényleges fogyasztás alapján keletkeztek. A felperesnek a szerződés 13. pontjára alapított támogatás teljesítése iránti követelését sem látta teljesíthetőnek, mert a szerződés nem a 2020 júliusi felmondás alapján szűnt meg, így kára nem keletkezett. A sportpályákat használó egyesületek bérleti díjából adódó kártérítési igény sem volt alapos, mivel a 2020 augusztus, szeptember, október hónapban a bérlők a kiállított számlák alapján a bérleti díjat a felperesi jogelőd részére fizették. 2020. szeptember 30. napjáig a felperesi jogelődnek kára nem keletkezett. A felperesi jogelőd 2020 szeptember végén nem a 2020. július 28-ai felmondás, hanem a 2020. augusztus 31-ei, az új tulajdonos és a hasznélvező közös felmondása alapján adta át az ingatlan birtokát. E felmondást a felperesi jogelőd elfogadta.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a 2020. július 28-i felmondás következtében kár nem keletkezett, illetőleg, ha keletkezett is kár, az nem áll okozati összefüggésben e felmondással. Mindezek alapján a bíróság a keresetet elutasította. Ebből következően nem vizsgálta a II. rendű alperes kezési felelősségének terjedelmét és helytállási kötelezettségét. Az elutasító rendelkezésre tekintettel nem volt olyan összeg, amellyel szemben a II. rendű alperes beszámítással élhetett volna, ezért a beszámításnak sem volt helye.

A Pp. 83. § alapján határozott a perköltségről.

[6] A felperes a fellebbezésében elsődlegesen az ítélet megváltoztatását, keresetének teljes egészében történő helytadást, másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra, új határozat hozatalára utasítását kérte. Megítélése szerint figyelmen kívül maradt, hogy a kár nem csupán a tényleges vagyonsökkenésben, hanem az elmaradt vagyoni előnyben is megnyilvánul. A határozott idejű szerződés jogellenes felmondása az I. rendű alperes szerződésszegő magatartása, mely közvetlen okozati összefüggésben vezetett ahhoz, hogy a felperes jogelődje elesett a szerződésben garantált, a hátralevő 45 hónapra járó havi 500.000 forint összegű támogatástól, valamint a hasznosításból származó kalkulált további bevételektől, 94.952.010 forinttól. Ezek az összegek az üzemeltetési szerződés 13. pontja alapján a szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a jogelődöt megillették volna. Megjegyezte, hogy a jogelődje már nem volt birtokban sem a felmondás előtt, sem azt követően, a bérleti jogviszony felmondását követően az I. rendű alperes ugyanazokkal a bérlőkkel állt jogviszonyban. A jogellenes felmondás bizalmi válságot, jogbizonytalanságot teremtett, amely a szerződéses jogviszony teljes ellehetetlenüléséhez vezetett. Az okozati láncolat pedig az I. rendű alperes első jogellenes felmondásával indult. Az alperesek már a 2020 júliusi felmondás előtt elkezdtek tájékoztatni a partnereket a változásról, mellyel aktívan akadályozták a felperesi jogelődöt a jövőbeli szerződéskötésekben. Nem csupán a felmondás ténye, hanem az azt megelőző és kísérő alperesi magatartások együttesen vezettek a kárhoz. A havi 500.000 forint támogatás és a bérbeadásból származó bevételek (elmaradt haszon) teljesen más jogcím, mint a rezsiköltség átvállalása. A kettő nem vonható össze és nem váltható ki egymással. A kára pedig abból áll, hogy a szerződés jogellenes megszüntetése miatt elesett a szerződésben garantált bevételektől a jogelődje. Megítélése szerint az elsőfokú bíróság tévesen értelmezte az üzemeltetési szerződés 13. pontját. A jogellenes felmondás egyértelműen kimeríti a szerződéses pontban írt „bármely ok” kategóriáját és megalapozza a jogelőd szerződésben

rögzített átalány kártérítésre való igényét. Sérelmezte, hogy nem vizsgálta az elsőfokú bíróság a II. rendű alperes kezési felelősségét. A II. rendű alperes készfizető kezesként egyetemlegesen felel az I. rendű alperes tartozásáért. A II. rendű alperes e kötelezettségére bizonyítás lefolytatására nem került sor. Kifogásolta azt is, hogy az ítélet egy olyan tanú vallomása alapján alapult, akitől nem volt független, objektív, pártatlan tanúvallomás várható, hozzátartozói viszonya alapján. Az elsőfokú bíróság előbb hivatkozott eljárási szabálysértései súlyosak, mivel a tényállás tisztázására nem került sor és így az ítélet hatályon kívül helyezésére is alapot adnak.

[7] Az alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte, annak megalapozottsága folytán. Kiemelte, hogy a kereseti kérelem nem a 2020. augusztus 31-i jogszerű, rendkívüli felmondáson, hanem a 2020. július 28-i jogellenes felmondáson alapult. Az üzemeltetési szerződést a 2020. augusztus 31-i rendkívüli felmondás szüntette meg. Következetes álláspontja szerint a 2020. július 28-i levél nem minősül az üzemeltetési szerződés sem rendes, sem rendkívüli felmondásának, így az nem szüntette meg a felek közötti üzemeltetési szerződést, és a felek ugyanúgy teljesítették a szerződésből származó kötelezettségeiket a továbbiakban is. Ebből következően kára a felperesi jogelődnek nem keletkezhetett és az üzemeltetői szerződés 13. pontjában megjelölt jogkövetkezmények sem alkalmazhatók, tehát a kereset jogalapja nem áll fenn. A felperest terhelte a bizonyítás, amelynek sikertelensége az ő terhére esik. Részletesen hivatkozott a tanúvallomásokra, amelyek nem támasztották alá a felperes állítását. Kiemelte, hogy a szerződés 5. pontjában megjelölt 500.000 forint/hó támogatási összeget közvetlenül a közüzemi díjak megfizetésére kellett fizetni. Az elmaradt vagyoni előnyként érvényesített összeg pedigösszecsúszásában sem bizonyított. A II. rendű alperes kezességvállalása a szerződés 5. pontjában megjelölt bevételi összegre vonatkozik, a már értékesített időpontok ellenértékére nem.

A hatályon kívül helyezési kérelem vonatkozásában, annak alkalmazására alapot adó körülményt a felperes nem jelölt meg, lényeges eljárási szabály megsértését sem állította. A meghallgatott tanúknál nem merült fel, hogy bármelyikük a II. rendű alperes hozzátartozója lenne, így e felperesi hivatkozást is súlytalannak tartotta.

[8] A fellebbezés nem alapos.

[9] Az elsőfokú bíróság a jogvita elbírálásához szükséges releváns bizonyítást lefolytatta és a bizonyítékok mérlegelésével helytállóan állapította meg a tényállást, amelyből megalapozott jogkövetkeztetések levonásával indokai alapján helytálló az érdemi döntése is. A Fővárosi Ítéltábla a fellebbezéshez kötötten ezért csak az alábbiakat emeli ki:

[10] A felperes a keresetében szerződésszegő magatartásként az üzemeltetési szerződés alperesek általi 2020. július 28-i felmondását jelölte meg, és e jogellenes felmondás mint szerződésszegés által okozott kárt érvényesített engedményesként. A felperes ezen jogállításhoz kötötten kellett az ellenkérelemre is tekintettel a bíróságnak a jogvitát elbírálnia. A felek nyilatkozata abban egyező volt, hogy a 2020. július 28-i felmondás nem volt jogszerű, érvényes felmondás. A 2020. július 28-i levél lényegében az üzemeltetési szerződés megszüntetésére vonatkozó felhívást tartalmazott, abban súlyos szerződésszegésre

utalás nem történt. Az üzemeltetési szerződés 12. pontja kizárta a rendes felmondást, ugyanakkor lehetőséget adott a szerződés közös megszüntetésére, valamint azonnali hatályú felmondásra súlyos szerződésszegés esetén. Arra utalás sem történt, hogy a felperesi jogelőd részéről olyan súlyos szerződésszegés történt volna, amely alapot adhatott azonnali felmondásra. Az elsőfokú bíróság az ítélete indokolása [44] bekezdésében helyesen állapította meg, hogy a 2020. július 28-i felmondás nem volt jogkövetkezmény kiváltására alkalmas, az az üzemeltetési szerződést nem szüntette meg. Az üzemeltetési szerződés a tulajdonosváltást követően az új tulajdonos és a II. rendű alperes 2020. augusztus 31-én kelt felmondását követően, a felperesi jogelőd által 2020. szeptember végén az ingatlanhoz az új tulajdonos és hasznélvező birtokába bocsátásával szűnt meg.

[11] Az üzemeltetési szerződés 13. pontja a szerződés bármilyen okból történő megszűnése esetére érvényesíthető kárártalányt tartalmaz. Miután a szerződés nem a 2020. július 28-i felmondás következtében szűnt meg, ugyanakkor a felperes követelése a 2020. július 28-i felmondáson alapult, ezért az üzemeltetési szerződés 13. pontjára alapított igény nem volt alapos.

[12] Az elsőfokú bíróság helytállóan mutatott rá, hogy a felperest terhelte a bizonyítás az okozati összefüggés és a kár tekintetében is. Az üzemeltetési szerződés 5. pontja szerinti támogatási összeget a szerződés kifejezett rendelkezése szerint meghatározott célra, a közüzemi szolgáltatásokra kellett fordítani. A szolgáltatói szerződésekben félként az I. rendű alperes szerepelt és az alperesek közvetlenül a közüzemi szolgáltatónak teljesítettek, azaz fizették a közüzemi díjakat támogatási összegként. Ezt a közvetlen teljesítést maga a felperesi jogelőd is elfogadta. A rendelkezésre álló bizonyítékok alapján az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a felperesi jogelőd 2020. szeptember 30-ig az ingatlan birtokában volt, addig üzemeltette, így a 2020. szeptember 30-ig felmerült rezsiköltségek a felperesi jogelőd használata alatt következtek be, amelyet igazoltan az alperesek fizettek meg a szolgáltatónak. A sportpályákat használó egyesületek bérleti díja pedig a felperesi jogelőd részére került megfizetésre.

[13] A fentiek kiemelésével a felperes nem bizonyította, hogy a 2020. július 28-i jogszerűtlen felmondásból – amely nem szüntette meg az üzemeltetési szerződést –, azzal okozati összefüggésben jogelődjének a keresetben megjelölt kára származott, amelyet engedményesként alappal érvényesíthetett. A bizonyítás sikertelensége a felperes terhére esett, ezért az elsőfokú bíróság megalapozottan utasította el a keresetet.

[14] A kereset elutasítása következtében a bíróságnak már nem kellett vizsgálnia a II. rendű alperes kezési felelősségének a fennállását, hiszen nem állt fenn olyan tartozása az I. rendű alperesnek, amelyre készfizető kezességvállalás érvényesülhetett. Ezért e körben bizonyítást sem kellett lefolytatnia és külön tényállást sem kellett megállapítania a bíróságnak.

[15] A felperesi fellebbezésben a tanúval kapcsolatos kifogást a rendelkezésre álló adatok nem támasztották alá és érdemben nem befolyásolták a bizonyítékok mérlegelésén alapuló, a jogvita elbírálásában releváns tényállás megállapítását.

[16] Az elsőfokú eljárásban nem merült fel olyan lényeges eljárási szabálysértés, amely miatt a tárgyalás megismétlése, kiegészítése lenne indokolt, ezért a Pp. 381. § szerinti hatályon kívül helyezés eljárási feltételei nem álltak fenn.

[17] Mindezek kifejtése mellett a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 383. § (2) bekezdés értelmében az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 386. § (4) bekezdésre is tekintettel indokai alapján helybenhagyta.

[18] A felperes fellebbezése eredménytelen volt. Az alperesi jogi képviselő a jelen fellebbezési eljárásra a költségét felszámította, amelyet a Fővárosi Ítéltábla a 17/2024. (XII.9.) IM rendelet 2. § (1) bekezdés a) pontja, 5. §-a alapján elfogadott és a perköltség viseléséről a Pp. 82. §, 83. § (1) bekezdése szerint határozott.

[19] A felperes költségfeljegyzési joga folytán meg nem fizetett fellebbezési illetékről a Pp. 102. § (1) bekezdés alapján döntött, figyelemmel az illetékekről szóló 1990 évi XCIII. törvény 78. § (4) bekezdésére és a 26/2022. (XII.6.) IM rendelettel módosított 30/2017. (XII.27.) IM rendelet 3. §-ában foglaltakra.

A másodfokú bíróság tájékoztatja a felperest, hogy a fizetendő illeték a határozat jogerőre emelkedését követő 60. napon válik esedékessé. Az illetéknek a rendelkező részben megjelölt illetékbevételei számlára történő megfizetése során közleményként kell feltüntetni az illetékfizetési kötelezettséget tartalmazó jogerős bírósági határozatot hozó bíróság megnevezését, a bírósági ügyszámot, valamint a fizetésre kötelezett adóazonosító számát. Figyelmezteti a felperest, ha az illetéket annak esedékességekor nem fizeti meg, az adózás rendjéről szóló törvény rendelkezései szerinti késedelmi pótlékot kell fizetnie.

Budapest, 2026. június 2.

Dr. Molnár Ágnes s.k.
a tanács elnöke

Dr. Merőtey Anikó s.k.
előadó bíró

Dr. Szentpáli Judit s.k.
bíró