



Fővárosi Ítéltábla
mint másodfokú bíróság
1.Mf.31.035/2025/7.

A Fővárosi Ítéltábla mint másodfokú bíróság a felperesi képviselő (cím9., fszt. ügyintéző: felperesi képviselő neve ügyvéd) által képviselt **Felperes1** (Cím1) **felperesnek**, a alperesi képviselő egyéni ügyvéd (cím8) által képviselt **Alperes1** (cím2) **alperes** ellen kártérítés iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 22.M.70.107/2024/16. sorszámú ítélete ellen a felperes által 18. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán – tárgyaláson kívül – meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 348.090 (háromszáznegyvennyolcezer-kilencven) forint és ÁFA másodfokú perköltséget, valamint a Nemzeti Adó- és Vámhivatal illetékbevételi számlája javára 1.323.148 (egymillió-háromszázhuszonháromezer-száznegyvennyolc) forint fellebbezési illetéket. A fellebbezési illetékfizetési kötelezettség e határozat jogerőre emelkedését követő 60. napon válik esedékessé.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Ítéleti tényállás

[1] Az elsőfokú bíróság által megállapított ítéleti tényállás szerint az alperes 2021. június 1. napjától állt a felperes alkalmazásában határozatlan idejű munkaviszonyban ügyvezető munkakörben. A felperesi társaság egyedüli tagja, illetve tulajdonosa önkormányzata, ezért az alperes felett a munkáltatói jogokat a város önkormányzatának képviselő-testülete gyakorolta.

[2] A munkaszerződés 14. pontja értelmében a munkavállaló köteles a munkáját a tőle elvárható szakértelemmel és gondossággal, a munkájára vonatkozó szabályok, előírások és utasítások szerint elvégezni.

[3] A munkaviszony létrejöttékor az alperes a felperestől egy feladatlistát kapott, amelyen szerepelt a kft. és a felperes közötti bérleti szerződés felülvizsgálata és annak esetleges felmondása a bérlő szerződésszegése miatt. A felperes, mint bérbeadó 2020. március 3-án 2029. december 31-ig tartó, határozott idejű bérleti szerződést kötött a kft-vel, mint bérlővel az önkormányzat tulajdonában lévő, de a felperes által kezelt hotel épület vonatkozásában. A bérleti szerződés 13. pontja szerint amennyiben a bérlő a bérleményt a szerződés megszűnését követő tíz napon belül nem adja a bérbeadó birtokába, ez esetben a bérbeadó jogosult azt egyoldalú jognyilatkozattal minden további feltétel nélkül birtokba venni. Az alperes a felperes kérésére megvizsgálta a bérlő által végzett beruházásokat, melyhez kikérte ingatlantanácsadó, igazságügyi szakértő, valamint több ügyvéd véleményét. Ezen egyeztetéseket követően az önkormányzat jegyzője által előterjesztett alperesi előterjesztés nyomán az önkormányzat képviselő-testülete határozatával hozzájárult a bérleti szerződés azonnali hatályú felmondásához, és a szálloda saját üzemeltetésbe történő visszavételéhez. A felperes 2021. június 5-én felszólította a kft-t a szerződésszegő magatartások nyolc napon belül történő megszüntetésére, amelynek elmaradása esetére kilátásba helyezte a bérleti szerződés azonnali hatályú felmondását. A felperes 2021. július 9-én a képviselő-testület határozata alapján, a bérlő súlyos szerződésszegéseire hivatkozással azonnali hatállyal felmondta és 2021. július 31. napjával megszüntette a bérleti jogviszonyt, továbbá felszólította a bérlőt a bérlemény bérbeadó részére történő birtokba adására. Mivel a bérlő az ingatlant nem hagyta el a megadott határidőn belül, 2021. szeptemberében megbeszélésre került sor a polgármester irodájában, ahol jelen volt a polgármester, a jegyző, egy ügyvéd és az alperes. Ezen a megbeszélésen arra a döntésre jutottak, hogy külső megbízott bevonásával fogják birtokba venni az ingatlant szeptember végén, amelyet előzetesen bejelentenek a helyi rendőrkapitányságnak is.

[4] Az alperes ezt követően a kft2. bevonásával 2021. szeptember 27-én birtokba vette az ingatlant, melynek során a rendőrség is jelen volt, intézkedésre nem került sor. Az ingatlantól pár száz méterre a gépjárműben várakozott az ügyvéd, amennyiben jogi segítségre lenne szükség. A birtokbavétel úgy történt, hogy a szálloda központi bejáratán zárcserét hajtottak végre, birtokba vették az ingatlant, a később oda érkező bérlő és szállodai alkalmazottak bejutását megakadályozták.

[5] Az alperes a felperes nevében 2021. november 19-én megbízási szerződést kötött több céggel az ingatlan őrzés-védelmére, továbbá távfelügyeleti és riasztó szolgáltatásra. A hotel épületének birtokba vételével és későbbi őrzésével kapcsolatban a felperes összesen nettó 16.539.346.- forintot fizetett ki.

[6] Az ingatlan birtokba vétele miatt a kft. és annak albérlője birtokvédelmi eljárást indított a felperessel és a kft2-vel szemben. A hivatal Jegyzője kötelezte a felperest a birtoksértő magatartás megszüntetésére. A felperes a jegyzői határozatokkal szemben keresettel élt, a Kaposvári Járásbíróság a jegyzői határozatok végrehajtását felfüggesztette, e határozatokat a Kaposvári Törvényszék, mint másodfokú bíróság helybenhagyta. A Kaposvári Járásbíróság mindkét birtokvédelmi határozattal kapcsolatos pert felfüggesztette a Kaposvári Törvényszék előtt 12.G.40.036/2022. számon folyamatban lévő eljárás jogerős befejezéséig. Kaposvári Törvényszék 2022. november 30-án kelt 12.G.40.036/2022/20/II. számú ítéletével megállapította a bérleti szerződés azonnali hatályú felmondásának érvénytelenségét, mert az nem felelt meg a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:348. § (2) bekezdésében foglaltaknak. A felperes fellebbezése folytán indult másodfokú eljárás a felek közös kérelmére megszüntetésre került, mivel a felperes és a kft. peren kívüli egyezséget kötött.

[7] Az alperes 2023. február 5-én az ügyvezetői tisztségéről lemondott, munkaviszonya munkavállalói felmondás útján – harminc napos felmondási idő elteltével – 2023. március 8. napján megszűnt.

[8] Az önkormányzat képviselőtestülete 31/2024. (I. 25.) számú határozatával hozzájárult ahhoz, hogy a felperes az alperessel szemben fennálló 16.554.681.- forint összegű követelésének teljesítésére az alperest 15 napos határidő biztosításával jogi képviselő útján felszólítsa. A felperes 2024. január 31. napján felszólította az alperest 16.554.681.- forint 15 napon belül történő megfizetésére, melynek az alperes nem tett eleget.

Kereset és ellenkérelem

[9] A felperes keresetében 16.539.346.- forint kártérítés és késedelmi kamatai megfizetésére kérte az alperes kötelezését. Hivatkozásképpen előadta, hogy az alperes megsértette a Ptk. 6:348. § (2) bekezdését, illetve a bérleti szerződés 17. pontjának 3. bekezdését, amikor úgy döntött, hogy él a bérleti szerződés azonnali hatályú felmondásának jogával. A felmondás jogellenes voltát a Kaposvári Törvényszék ítélete is alátámasztja. Ezen túl az alperes a Ptk. 5:5. § (1) bekezdésébe ütköző módon tilos önhatalommal intézkedett az ingatlan birtokba vételéről, jogszabálysértő módon zárta ki onnan a bérlőt. Az alperes ezen jogellenes magatartások következményeként kötött szerződéseket az ingatlan őrzésére, amely a felperes vagyonában értékcsökkenést eredményezett, így fennáll az okozati összefüggés. Az alperes magatartása szándékos volt, ezért a teljes kárért felel, de vezető állású munkavállalóként gondatlan károkozás esetén is teljes kártérítési felelősséggel tartozik. Amennyiben az alperes nem követi el a fenti jogsértő magatartásokat, ezek a költségek a felperesnél nem, csak a bérlőnél merültek volna fel.

[10] A tulajdonos döntése alapján ugyan az alperesnek feladata volt a bérleti szerződés felmondása és a bérlemény birtokának visszaszerzése érdekében intézkedni, ezek

módjának meghatározása azonban már az alperes kizárólagos döntési kompetenciájába tartozott. Az alperes akkor járt volna el jogszerűen, ha a bérlő önkéntes távozásának hiányában megindítja a szükséges jogi eljárásokat és csak azok végén, a felperesre kedvező határozat birtokában intézkedett volna az ingatlan birtokának visszavételéről.

[11] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Hivatkozásképpen előadta, hogy a Ptk. 3:112. § (3) bekezdése alapján az egyszemélyes gazdasági társaságnál az egyedüli tag az ügyvezetésnek utasítást adhat, amelyet a vezető tisztségviselő köteles végrehajtani. A Ptk. 3:109. § (3) és (4) bekezdéseire és a BH2017.12.407. számú határozatra tekintettel a felperes keresetösségi joga hiányzik, mivel az önkormányzat, mint a felperes egyszemélyes tulajdonosának képviselő-testülete nem határozott az alperessel szembeni kártérítési per megindításáról.

[12] Előadta továbbá, hogy a felperes ügyvezetőként nem okozott kárt, mindenkor úgy járt el, ahogy az adott helyzetben általában elvárható. Ügyvezetői feladatait a munkáltatói jogkör gyakorló képviselő-testület felhatalmazásával látta el, amely egyhangú határozatával döntött a bérleti szerződés azonnali hatályú felmondásáról és a szálloda saját üzemeltetésbe történő visszavételéről. A polgármester, a jegyző, az ügyvéd és közte megbeszélés zajlott, melyen eldöntötték, hogy önkéntes teljesítés hiányában külső segítséget vesznek igénybe a birtokbavételhez. Így a bérleti szerződés azonnali hatályú felmondása és a birtokba való visszavétel nem a saját döntésén alapult, hanem egy képviselő-testületi határozaton, a birtokbavétel módja pedig előzetesen egyeztetésre került.

[13] Nincs okozati összefüggés az állítólagos károkozó magatartás és a felperes állítólagos kára között. Ezek a költségek abban az esetben is felmerültek volna, amennyiben a bérlő az ingatlant a szerződés érvényes azonnali hatályú felmondása után önként elhagyja vagy utóbb a jogorvoslati eljárásokban a felmondás és a birtokbavétel jogszerűsége megállapításra kerül, mivel 2021. szeptember 27. után, a szezonon túl a szálloda üres volt és a 2022. évi üzemeltetés megkezdéséig ugyanúgy gondoskodni kellett volna az önkormányzati ingatlanvagyon védelméről. Az őrzés-védés költségét a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság az éves beszámolóban és az üzleti tervekben jóváhagyta, a felügyelőbizottság pedig a felperes tevékenységét havonta, főkönyvi kivonat szintén vizsgálta, és az alperes által havonta előterjesztett cash-flow riportot és tervet – amelyből minden kiadást megismert – havi szinten elfogadta.

Az elsőfokú bíróság döntése

[14] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította.

[15] A határozat indokolása szerint a bíróságnak elsődlegesen abban a jogkérdésben kellett döntenie, hogy a felperes rendelkezett-e a Ptk. 3:109. § (3) bekezdés szerinti

felhatalmazással a legfőbb szerv részéről az alperessel szembeni kártérítési igény érvényesítésére. Az önkormányzat képviselő-testülete határozatában ahhoz járult hozzá, hogy a felperes az alperest a vele szembeni követelés teljesítésére 15 napos határidő biztosításával jogi képviselő útján „felszólítsa”. A „jogi képviselő útján történő felszólítás” nem értelmezhető kiterjesztően: az mindösszesen arra vonatkozik, hogy a felperes egy fizetési felhívást adjon ki az alperes részére, amelyben önkéntes teljesítésre hívja fel. A munkajogi igény érvényesítésének több formája létezik, így különösen a fizetési felszólítás, a fizetési meghagyás és a közvetlen bírósági út. A fizetési felhívás nem értékelhető fizetési felszólításnak sem, mivel nem felel meg az Mt. 285. § (2) bekezdésében foglaltaknak. A képviselő-testület felhatalmazása tehát kizárólag arra vonatkozott, hogy a munkáltató önkéntes teljesítésre írásban felszólítsa az alperest, azonban nem terjed ki az igény egyéb módon – bírósági úton – történő érvényesítésére. Ennélfogva a felperes nem rendelkezett felhatalmazással a kártérítési igény bíróság előtti érvényesítésére. A felhatalmazás nem is a kártérítési igény érvényesítésére vonatkozott, azt leszűkítette a követelés teljesítésére irányuló fizetési felhívásra. Megjegyezte az elsőfokú bíróság, hogy az alperesnek küldött felszólító levél sem helyezte kilátásba a peres eljárás megindítását és a felperesi jogi képviselő is csak később, a sikertelen felszólítást követően kapott meghatalmazást a bírósági eljárás megindítására, vagyis a perindítás elhatározására is csak később, a képviselőtestület határozatának meghozatala után került sor. Az ítélkezési gyakorlat szerint (BH2017.407) az ügyvezetők elleni követelések érvényesítése fogalmában a korábbi ügyvezetővel szembeni igény érvényesítés is beletartozik. A taggyűlési határozat hiánya az igényérvényesítési jog (kereshetőségi jog) hiányát jelenti, amely a kereset elutasítását eredményezi.

[16] Az elsőfokú bíróság vizsgálta a kártérítési felelősség fennállását is, e tekintetben azt, hogy az alperes tanúsított-e vétkes kötelezettségszegést, tehát szándékosan vagy gondatlanul megszegte-e valamely munkaviszonyból származó kötelezettségét és ezzel okozati összefüggésben keletkezett-e kára a felperesnek. tanúl tanúvallomása alátámasztotta az alperes azon hivatkozását, hogy a munkába lépését követően a polgármester, illetve a képviselő-testület azt a feladatot határozta meg részére, hogy vizsgálja meg, hogy a bérlő a szerződéses kötelezettségeit teljesítette-e vagy sem, amennyiben nem, a bérleti szerződés megszüntetésének lehetőségét is. Az alperes által készített, a „Felperes1 és a kft. között 2020. március 3. napján létrejött bérleti szerződés tartalmi elemeinek felülvizsgálata a bérlő által a bérleményen végzett munkálatok jogi és ingatlanszakértői vizsgálata alapján, tárgyú előterjesztésből megállapítható, hogy az alperes a bérleti szerződés bérlő általi megszegését, a felmondás lehetőségét körültekintően megvizsgálta, amelyhez ingatlanszakértői és jogi segítséget is igénybe vett. Az előterjesztést a jegyző törvényességi szempontból megfelelőnek találta, majd annak megtárgyalását követően az önkormányzat képviselő-testülete határozatával hozzájárult a bérleti szerződés azonnali hatályú felmondásához, egyben felhatalmazta a felperest, hogy vegye a bérleményt vissza saját üzemeltetésébe. A felperes válasziratában maga sem vitatta, hogy a tulajdonos döntése alapján az alperesnek feladata volt a bérleti szerződés felmondása, melynek módját a képviselő-testületi határozat egyértelműen rögzítette. A felperes hivatkozásával szemben nincs olyan jogerős bírósági ítélet, amely az azonnali hatályú felmondás érvénytelenségét megállapította volna, tekintettel arra, hogy a bírósági eljárás másodfokon megszüntetésre került a felek közötti peren kívüli egyezség miatt. Önmagában az a körülmény, hogy az elsőfokú bíróság a bérleti szerződés azonnali hatályú felmondását érvénytelennek találta, nem eredményezi munkaviszonyból erdő kötelezettség vétkes megszegését. Az alperes az előterjesztésben foglaltak elkészítése során minden tőle elvárható tájékozódást megtett, az általában elvárható magatartást tanúsította. Az előterjesztés – a jogi képviselő javaslata alapján – alternatívaként tartalmazta a bérlővel való

megegyezés, a szerződési feltételek újratárgyalásának lehetőségét is. A képviselő-testület azonban egyértelműen a bérleti szerződés azonnali hatályú felmondásához járult hozzá.

[17] A tilos önhatalommal történő birtokbavétel kapcsán folyamatban volt polgári peres eljárásokban sem született jogerős döntés, azok szintén megszüntetésre kerültek a felek közös kérelmére, ennek megállapítására pedig munkaügyi bíróság nem rendelkezik hatáskörrel. tanú1 tanúvallomásából és a képviselő-testületi határozat szövegéből azt lehetett megállapítani, hogy a képviselő-testület nem csak a bérleti szerződés azonnali hatályú felmondásához járult hozzá, hanem ahhoz is, hogy az ingatlant fizikailag is birtokba vegye a felperes. Ezt támasztja alá a polgármester által 2021. július 29-én közzétett facebook poszt is, amely tényként rögzíti, hogy „a Felperes1 ezzel saját üzemeltetésbe visszaveszi a hotelt”. Az alperes ezzel kapcsolatban is egyeztetett a jogi képviselővel, aki arról tájékoztatta az alperest, hogy a bérleti szerződés 13. pontja lehetőséget ad az ingatlan birtokba vételére. tanú1 és tanú2 tanúk vallomása azt is alátámasztotta, hogy a polgármester – mint a munkáltatói jogkör gyakorló képviselő-testület képviselője – részvételével több alkalommal egyeztettek a birtokbavétel módjáról, amely során felmerült, hogy a felperes humánerőforrásának hányában egy külső biztonsági céget bíz meg a birtokbavétel lebonyolítására. Megegyeztek abban is, hogy a birtokbavételre szezonon kívül kerüljön sor és erről előzetesen a helyi rendőrkapitányságot is tájékoztatni fogják. A felperes hivatkozásával szemben tehát a polgármesternek tudomása volt arról, hogy az alperes egy külsős biztonsági cég igénybevételével fogja lebonyolítani a birtokba vételt. Így az alperesnek nem a saját döntése volt a bérleti szerződés azonnali hatályú felmondása és az ingatlan birtokba való visszavétele, arról képviselő-testületi határozat alapján és további egyeztetés után döntött. Az alperes a legfőbb szerv felhatalmazását követve járt el, folyamatosan kapcsolatot tartott és konzultált a munkáltatói jogkör gyakorló képviselő-testület képviselőjével, a polgármesterrel, akit a birtokbavétel napjáról előző nap üzenetben is tájékoztatott, azt a polgármester támogatólag jóváhagyta. Az alperes tehát mindvégig a felperes jóváhagyásával járt el, a felperes mindvégig tudott az alperes lépéseiről, azokat nem ellenezte, azokhoz hozzájárult. Így az alperes a munkaviszonyból eredő kötelezettségeit nem szegte meg, munkáját a tőle elvárható szakértelemmel és gondossággal, a munkájára vonatkozó utasítások szerint végezte.

[18] A munkaügyi bíróság hatáskörén kívül esik a bérleti szerződés 13. pontjának és a Ptk. 1:6. §, illetve 5:5. § (1) bekezdésben foglalt rendelkezések egymáshoz való viszonyának értékelése. Amennyiben azonban a tilos önhatalom megállapítható lenne, a birtokba vétel akkor is a felperes beleegyezésével történt, így jogellenes alperesi magatartás nem állapítható meg. Értékelni kellett azt is, hogy a kárként érvényesíteni kívánt költségeket az önkormányzat Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága az éves beszámolóban és üzleti tervekben jóváhagyta, a felügyelőbizottság pedig az alperes által havonta előterjesztett és ezen kiadásokat is tartalmazó cash-flow riportot és tervet havi szinten elfogadta.

[19] A kár és az alperesi magatartás közötti okozati összefüggés hiányát alátámasztotta tanú1 tanúvallomása, amely szerint amennyiben a bérlő önként távozott volna az ingatlanból, akkor is a felperesnek kellett volna megoldania a vagyon megőrzését. Az elsőfokú bíróság szerint a kártérítési felelősség négy együttes feltétele hiányzik, hiányzik a jogellenes és felróható magatartás, a vétkesség, a kár, és az okozati összefüggést sem bizonyította a felperes.

[20] Az elsőfokú bíróság kitért arra, hogy mellőzte személy, a kft. ügyvezetőjének tanúkénti meghallgatását arra nézve, hogy milyen módon zajlott az ingatlan birtokának visszavétele, tekintettel arra, hogy annak részleteit egyik fél sem vitatta és az ügy jogi megítélése szempontjából nem volt annak jelentősége.

Fellebbezés és fellebbezési ellenkérelem

[21] Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, kérve elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 381. § alapján történő hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság kötelezését új eljárásra és új határozat hozatalára, másodlagosan az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és a keresetnek való helyt adást.

[22] Hivatkozásképpen előadta, hogy az elsőfokú bíróság a Pp. 276. § (5) bekezdésének megsértésével mellőzte személy tanúkénti meghallgatását. A tanú el tudta volna mondani, hogy miként történt az ingatlan visszavétele és ebből annak a jogellenességére és az alperesi ügyvezető eljárásának jogsértő voltára kaphatott volna lényeges információt az elsőfokú bíróság. A tanú a birtokbavétel során folyamatosan jelen volt a kft. képviselőjében. Ezen tanúvallomás alapján más tényállás került volna megállapításra.

[23] Másodlagos fellebbezése alapjául előadta, hogy a Ptk. 3:109. § (3) bekezdése nem a vezető tisztségviselővel szembeni perindításhoz, hanem a vele szembeni igényérvényesítéshez írja elő a gazdasági társaság legfőbb szerve, illetve az alapító és az egyetlen tag döntésének meglétét. Amennyiben pedig az alapító meghozza a döntést az igényérvényesítésre, annak módját a gazdasági társaság ügyvezetése már jogosult meghatározni. Nem lehet kérdés, hogy a képviselő-testületi határozat, amely arról szól, hogy küldjünk az alperesnek fizetési felszólító levelet, megadta a felhatalmazást arra az esetre is az alperes kedvezőtlen választ ad a levélre. A Ptk. 3:109. § (3) bekezdését nem lehet úgy értelmezni, hogy annak alapján az igényérvényesítés minden egyes fokozatához külön alapító határozatra lett volna szükség, ez ellentétes az Alaptörvény 28. cikkével is. A jogalkotói cél ugyanis a gazdasági társaságok vezető tisztségviselőivel szemben a társasági igényérvényesítés kapcsán az, hogy ne fordulhasson elő olyan eset, hogy egy gazdálkodó szervezet újonnan megválasztott vezető tisztségviselője az elődjével szemben önkényesen igényeket érvényesíthessen, hanem az ilyen igényérvényesítésről a tagok előzetesen tudomást szerezzenek és ahhoz hozzájáruljanak. Ezen jogalkotói céllal nem egyeztethető össze azon értelmezés, hogy az igényérvényesítés minden egyes mozzanatához újabb és újabb taggyűlési alapítói határozat szükséges. Nem férhet kétség ahhoz, hogy a képviselőtestületi felhatalmazás nem szorítkozhatott mindössze arra, hogy pusztán egy felszólító levelet küldjön a felperes az alperesnek, majd annak eredménytelensége esetén hagyja annyiban a dolgot és további lépést csak akkor tegyen meg, ha arra külön felhatalmazást kap. Egy fizetési felszólítás sikertelensége esetén az igényérvényesítés szükségszerű további lépcsőfoka a

keresetindítás. Megvolt tehát a szükséges, a Ptk. 3:109. § (3) bekezdése által megkívánt felhatalmazás az alperessel szembeni igényérvényesítésre.

[24] Jogsabálysértő az elsőfokú ítélet a kereseti kérelem elbírálása körében is. Az alperes ugyanis jogellenes és felróható magatartást tanúsított, amellyel okozati összefüggésben a vele szemben keresettel érvényesített kár keletkezett. Tény, hogy a város polgármesterének volt tudomása arról, hogy az alperes egy külsős biztonsági cég igénybevételével fogja lebonyolítani a birtokbavételt, és az is tény, hogy az alperessel folytatott egyeztetéseket a birtokbavétel tárgyában, éppen azért, hogy ebben a körben a képviselő-testületi határozatnak érvényt szerezzen. A korábbi jegyző, tanúl tanúvallomásában azt adta elő, hogy arról részleteiben nem egyeztettek, hogy a birtokba vétel milyen módon fog megvalósulni, és azt is elmondta, hogy tőle nem hangzott el a polgármester felé olyan irányú információ, hogy az alperes ezt milyen módon készül megtenni. Arról, hogy az alperes a polgármestert tájékoztatta a tervezett lépésekről, neki is csak közvetett, alperestől származó információja volt. Nincsen tehát semmilyen peradat arra nézve, hogy a polgármester bármilyen információval rendelkezett volna arról, hogy pontosan hogyan fogja megkísérelni az alperes az épület birtokba vételét, ezzel ellentétes tényeket tanúl tanúvallomásából sem lehetett megállapítani. A felperes azt állítja, hogy arról nem volt tudomása senkinek, hogy az alperes ezt konkrétan milyen módon kívánja megtenni, arról pedig végképp nem, hogy egy kisebb seregnyi biztonsági ember kíséretében, erőszakosan fellépve, tilos önhatalmat gyakorolva, birtoksértéssel tervezi ezt. Valóban cél volt az ingatlan birtokának visszavétele, a polgármester elvárása is ez volt az alperes felé, sőt prioritásként kezelte minden érintett ezt a problémát, de az nem volt elvárás az alperes felé, hogy ezt minden áron, akár tilos önhatalommal, erőszak alkalmazásával tegye, mint ahogy ez sajnos megtörtént.

[25] Az önkormányzat illetékes bizottsága, illetőleg a társaság felügyelőbizottsága az őrzés kapcsán előzetesen nem hagyott volna jóvá úgy semmilyen költséget, hogy előzetesen tudta volna, hogy ezek felmerültét meg fogja előzni az alperes által elrendelt tilos önhatalommal megvalósított birtokbavétel. Az elsőfokú ítélet indokolásának [57] bekezdésében írtak irrelevánsak a per eldöntésére, miként az is, hogy amennyiben a bérlő önként távozott volna az ingatlanból, akkor is a felperesnek kellett volna megoldania, hogy az ott lévő ingatlan és egyéb ingatlanvagyon őrzéséről gondoskodjon. A perbeli igény jelentős részét ugyanis éppen a jogellenes birtokbavétel kapcsán felmerült költségek teszik ki, valamint azok a bérleti szerződés szintén alperes által megtett jogellenes felmondásából eredtek, a felmerülésük oka tehát az alperesnek felróható jogellenes magatartás, a bérleti szerződés jogszabálysértő megszüntetése volt.

[26] A bérleti szerződés jogerős bírósági ítélet által megállapított módon érvénytelen felmondása, illetve végleges birtokvédelmi határozatban megállapított tilos önhatalom gyakorlása miatt merültek fel azok a költségek, amelyek miatt a felperes keresetet érvényesít az alperessel szemben. Jelentősége nincs annak, hogy a Kaposvári Törvényszék ítélete miért nem emelkedett jogerőre, miként annak sem, hogy miért vált azzá a birtokvédelmi ügyben meghozott határozat. Nem volt ugyanis elvárható az a felperestől, hogy a jogorvoslati eljárások kapcsán tovább növeljék a kiadásokat. Az alperes kifejezetten jogellenes és felróható magatartást tanúsított, amellyel okozati összefüggésben kárt okozott, így teljes körű felelősséggel tartozik a felperessel szemben. A Ptk. 3:112. § (2) bekezdése értelmében az

alperes a tevékenységét, a társaság ügyvezetését a mindenkor hatályos jogszabályoknak alávetve köteles végezni. Az alperes az adott ügyben a tevékenységére vonatkozó jogszabályokat többszörösen is megszegve kárt okozott a felperesnek. E körben a tényállást az elsőfokú bíróság nem tárta fel kellőképpen és a hiányos tényállásból is helytelen következtetést vont le.

[27] Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányul. Hivatkozásképpen előadta, hogy az elsőfokú bíróság nem sértett eljárási szabályt és ítélete megfelel az anyagi jogszabályoknak és az ítélkezési gyakorlatnak is: a bizonyítékok értékelése, mérlegelése következetes és okszerű, megfelel a Pp. 263. § (1)-(2) bekezdésében, valamint a 279. § (1) bekezdésében foglaltaknak.

[28] Az elsőfokú bíróság nem sértette meg a Pp. 276. § (5) bekezdésében foglaltakat, hanem ezen rendelkezés szerint járt el. A pernek ugyanis nem az a tárgya, hogy a szálloda birtokba vétele hogyan zajlott, annak milyen mozzanatai voltak. személy kizárólag erre tudott volna tanúvallomást tenni. A tanú egyébként nem is lett volna érdektelen, hiszen az ügyvezetése alatt álló kft. kifejezetten ellenérdekelt volt a birtokba vételt és az azt követő eljárásokat tekintve, így az esetleges tanúvallomás nem lett volna aggálytalan. Feltéve, de meg nem engedve, hogy a tanú meghallgatása elengedhetetlen lett volna, az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése akkor sem indokolt, a tanú meghallgatásának foganatosítása ugyanis a másodfokú eljárásban lehetséges és ésszerű. Egyébiránt a felperes eljárási jogszabálysértésre hivatkozással kéri a hatályon kívül helyezést, de erre csak az elsőfokú eljárás lényeges szabályainak megsértése estén van mód.

[29] A felperes másodlagos fellebbezési kérelme is megalapozatlan, a felperes alaptalanul sérelmezi a keresetösségi jog hiányát. A felszólítólevél testületi jóváhagyása semmiképpen nem értelmezhető kiterjesztően, úgy, hogy az tartalmazta volna a peres eljárás végigvitelét is, melynek költségvonzatával és lehetséges következményeivel a testület tisztában lett volna. Egyébiránt a felperest terhelte a bizonyítás arra nézve, hogy a testület a konkrét felszólítás elküldésének jóváhagyásával a további jogi eljárásra is felhatalmazást adott, ennek azonban nem tett eleget. A Ptk. 3:109. § (3) bekezdése valóban nem azt írja elő, hogy a felszólító levelet követően egy újabb felszólítás, majd annak eredménytelensége esetén a kereset benyújtása stb., mozzanatokhoz külön felhatalmazás kell, de az igényérvényesítés sem azonos a konkrét felszólító levél kiküldésével. A jogszabályi követelményeknek csak olyan tartalmú határozat felelhet meg, amelyből egyértelműen megállapítható, hogy a testület tisztában volt az igényérvényesítés módjával, pénzügyi és egyéb vonzataival.

[30] A további részben a fellebbezés nem jelöl meg jogszabálysértést, így az felülvizsgálatra alkalmatlan. Az, hogy a felperes szerint az elsőfokú bíróság nem tárta fel kellőképpen a tényállást és a hiányosan feltárt tényállásból is helytelen jogi következtetést vont le, nem alapozza meg a Pp. 369. § (3) bekezdés c) pontjában foglaltak alkalmazását.

[31] Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában részletesen kifejtette, hogy mely bizonyítékokat értékelt és mérlegelt, melynek eredményeként állapította meg, hogy a polgármester tudomással bírt arról, hogy a szálloda birtokba vételére mikor és milyen módon került sor. Életszerűtlen az az állítás, hogy a polgármester, aki korábban rendőrfőkapitány volt, ne tudta volna, hogy miért kell egy biztonsági cég igénybe vétele egy szálloda birtokba vételéhez. A felperes által a fellebbezésben hivatkozott, tanú1 tanúvallomásából kiragadott szövegrészek nem alkalmasak arra, hogy az elsőfokú bíróság okszerű mérlegelés eredményeképpen megállapított tényállást megkérdőjelezzék. Az elsőfokú bíróság okszerűen jutott arra a következtetésre, hogy a szálloda őrzésére az üzemén kívüli időszakban mindenképpen szükség lett volna.

[32] Valótlan az az állítás is, hogy a bérleti szerződés felmondásával, illetve a birtokbavétellel kapcsolatban hozott ítélet vagy jegyzői határozat jogerőre emelkedett volna, ez nem felel meg a valóságnak.

A másodfokú bíróság döntése és annak jogi indokai

[33] A fellebbezés – az alábbiak szerint – megalapozatlan.

[34] A másodfokú bíróság megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a szükséges, egyben elégséges bizonyítást lefolytatta, az alapján helyesen állapította meg a tényállást és a megfelelő jogszabályi rendelkezések helytálló alkalmazásával, a bizonyítékok okszerű mérlegelésével hozott érdemi döntése is helyes, ezért azt a másodfokú bíróság Pp. 383. § (2) bekezdése alapján – helyes indokainál fogva – helybenhagyta.

[35] A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletében foglaltak szükségtelen megismétlése nélkül a fellebbezés kapcsán az alábbiakra mutat rá:

[36] Megalapozatlan a felperes fellebbezése az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése tekintetében. A Pp. 381. § szabályozza az ítélet mérlegelhető hatályon kívül helyezését eljárási szabálysértés miatt, erre hivatkozott a felperes fellebbezésében. Ezen rendelkezés szerint a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezheti és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasíthatja, ha szükséges az elsőfokú eljárás megismétlése, vagy kiegészítése, mert az elsőfokú eljárás lényeges szabályainak megsértése az ügy érdemi eldöntésére kihatott és annak orvoslása a másodfokú eljárásban nem lehetséges vagy nem ésszerű. A jogszabályhelyhez fűzött előterjesztői indokolás szerint akkor indokolt az ítélet hatályon kívül helyezése, ha az adott eljárási szabálysértés a per érdemi eldöntésére – közvetlenül és kimutathatóan – kihatott, továbbá orvoslása a másodfokú eljárásban nem lehetséges, vagy a célszerűség, a gazdaságosság és az idősszerűség követelményeire figyelemmel az nem ésszerű és az elsőfokú eljárás megismétlése elengedhetetlen. A hatályon kívül helyezés alapjául szolgáló eljárási

szabálysértésnek tehát lényegesnek kell lennie, másrészt az ügy érdemi eldöntésére kihatónak is, harmadrészt csak akkor vehető figyelembe, ha a fellebbező hivatkozik rá. Az a feltétel, hogy a lényeges eljárási szabálysértésnek az ügy érdemére kihatónak kell lennie, úgy értelmezhető, hogy törvényes eljárás mellett más tartalmú döntés meghozatalára került volna sor (KGD2011.199).

[37] Megalapozatlan az alperes fellebbezése a Pp. 276. § (5) bekezdésének megsértése kapcsán. Ezen rendelkezés szerint a bíróság mellőzi a bizonyítás elrendelését, vagy a már elrendelt bizonyítás lefolytatását, ha az a jogvita elbírálása szempontjából szükségtelen. A felperes személy tanúkénti meghallgatását arra nézve indítványozta, hogy miként történt az ingatlan visszavétele 2021. szeptember 27-én. A 16. számú jegyzőkönyvben úgy nyilatkozott a felperesi képviselő, hogy a tanút a birtokbavétel körülményeire, konkrétan arra nézve kéri meghallgatni, hogy ő nem értett egyet a bérleti szerződés megszüntetésével sem, illetve hogy hogyan zajlott a birtokbavétel. A birtokbavétel konkrét módja irreleváns, az pedig nem volt vitás, hogy önhatalommal valósult meg a birtokbavétel, mellyel a bérlő cég nem értett egyet. Ezen tanúbizonyítás tehát az ügy eldöntése szempontjából szükségtelen volt, tekintettel arra, hogy nem volt vitatott a felek között a perben releváns tényállás, azaz, hogy a felperes külső megbízott bevonásával, önhatalommal vette birtokba az ingatlant anélkül, hogy az erre vonatkozó peres eljárásokat elindította volna. Ez volt az a releváns tényállási elem, amire a felperes hivatkozott a kárigény érvényesítésekor, önmagában az, hogy pontosan mikén történt a birtokbavétel, jelentőséggel nem bírt, miként az a nem vitatott állítás sem, hogy a bérlő ezzel nem értett egyet. Ezért az elsőfokú bíróság a Pp. 276. § (5) bekezdésének előírása szerint helytállóan mellőzte a szükségtelen bizonyítás lefolytatását.

[38] Az ítélet megváltoztatására irányuló fellebbezési kérelem is alaptalan. Helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a felperes nem rendelkezett igényérvényesítési joggal az alperessel szemben. A Ptk. 3:109. § (3) bekezdése szerint a gazdasági társaság legfőbb szerve dönt a taggal, a vezető tisztségviselővel, a felügyelőbizottsági taggal és a társasági könyvvizsgálóval szembeni kártérítési igény érvényesítéséről. A bírói gyakorlat szerint e taggyűlési határozat hiánya az igényérvényesítési jog (kereshetőségi jog) hiányát jelenti, amely a kereset elutasítását eredményezi, azaz nem eljárásjogi perelőfeltétel. A legfőbb szerv e döntését mindaddig meghozhatja, amíg a bíróság érdemi határozatot nem hoz (BDT2023.4683)

[39] A perben nem volt vitatott, hogy a felperes fenntartója és tulajdonosa, az önkormányzat képviselő-testülete határozatával ahhoz járult hozzá, hogy a felperes az alperessel szemben „fennálló 16.554.681.- forint összegű követelés teljesítésére az alperest 15 napos határidő biztosításával jogi képviselő útján felszólítsa”. Általában az igényérvényesítésről, illetve annak ezt követő, vagy egyéb módjairól (pl. fizetési meghagyás, keresetlevél) a képviselő-testület határozata nem döntött, holott azoknak egyéb eljárási és költségvonzatuk van, az Mt. 285.§ (2) bekezdés szerinti fizetési felszólításról – a jogszabályi összeghatár miatt – nem is dönthetett. A képviselőtestület ügyvédi felszólításra vonatkozó határozatát nem lehet kiterjesztően értelmezni, mert azt maga a tulajdonos szűkítette le meghatározva az igényérvényesítés pontos módját és tartalmát. A felperesnek egyébként módjában állt volna az elsőfokú eljárás végéig benyújtani az igényérvényesítésre vonatkozó határozatot, melyet azonban elmulasztott.

[40] Mivel a felperes az alperesi ügyvezetőt, mint vezető állású munkavállalót munkaviszonyban foglalkoztatta, ezért a vele szembeni kártérítési igényre is az Mt. rendelkezései alkalmazandók, mely eltérő bizonyítási szabályokat tartalmaz a kártérítési felelősség konjunktív jogszabályi feltételei tekintetében: az Mt. 179. § (1) bekezdése szerint a munkavállaló a munkaviszonyból származó kötelezettségének megszegésével okozott kárt köteles megtéríteni, ha nem úgy járt el, ahogy az adott helyzetben általában elvárható. A (2) bekezdés előírja, hogy az (1) bekezdésben foglalt feltételek fennállását, a kárt, valamint az okozati összefüggést a munkáltatónak kell bizonyítania. A Kúria precedensképes Mvf.10.059/2017/13. és Mfv.10.134/2022/4. számú határozatai (EBH2018.M.19, BH2023.105) szerint a munkaviszonyban álló ügyvezető kártérítési felelőssége az Mt. általános, a munkavállaló kártérítési felelősségeire vonatkozó szabályai szerint bírálendő el, az új Mt. alapján irányadó bizonyítási teher szabályai szerint a munkáltatónak kell bizonyítania, hogy a vezető állású munkavállaló nem úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható, a kárt, valamint az okozati összefüggést. Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a peradatok éppen hogy azt igazolják, hogy az alperes úgy járt el, ahogy az adott helyzetben ügyvezetőként általában elvárható: a feladatává tett bérleti szerződést előzetesen megvizsgálta ingatlantanácsadó, ügyvéd és igazságügyi szakértő bevonásával, ez alapján előterjesztést készített. Az önkormányzat képviselő-testületének határozati döntése alapján került sor a bérleti szerződés azonnali hatályú felmondására és a szálloda saját üzemeltetésébe történő visszavételére, arról tehát az önkormányzat döntött. A felperes a tényleges megvalósítás során folyamatosan konzultált, a polgármesterrel és a jegyzővel, valamint ügyvéddel is.

[41] Mindezek alapján mind a munkaviszonyból származó kötelezettségszegés, mind a felróhatóság hiányzott, de helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság az ok-okozati összefügg hiányát is. A felperes abban jelölte meg a jogellenességet, hogy a polgármester nem volt tisztában azzal, hogy tilos önhatalommal került sor a birtokbavételre, ezt azonban a bizonyítási eljárás adatai, így a becsatolt telefonos üzenetváltás, továbbá a tanúvallomások cáfolták, a bizonyítás eredményét pedig az elsőfokú bíróság a Pp. 279.§ (1) bekezdése szerint okszerűen mérlegelte. A felperes azt róta az alperes terhére, hogy nem peres eljárások, illetőleg közigazgatás útján került sor az ingatlan birtokba vételére, hanem önhatalommal. Erről azonban a felperes nem egyedül döntött, ezzel kapcsolatban a szükséges előzetes tájékozódásokat és konzultációkat lefolytatta.

[42] Helytálló az az alperesi hivatkozás, hogy nincs olyan jogerős bírósági határozat, ami a jogellenességet megállapítaná és így kötné a bíróságot a tényállás megállapítása során, figyelemmel a Pp. 264. § (2) bekezdésére is, ilyet a felperes nem csatolt. A jegyzői határozat - annak indokolásából is megállapíthatóan - csak ténykérdést vizsgált, jogkérdésben nem döntött, ez utóbbi körbe tartozik a szerződés felmondásának jogszerűsége, illetőleg jogellenessége is. A szerződés azonnali hatályú felmondása és a birtokba vétel nem az alperesi ügyvezető döntése volt, de annak kivitelezése során a szükséges előzetes tájékozódást és körültekintést lefolytatta. Az ügyvezető az ilyen munkakört betöltő személytől elvárható gondosságot tanúsította, ha a társaság által megkötött szerződést ingatlan- és jogi szakértőkkel megvizsgáltatta, ez alapján a képviselő-testület döntött a szerződés felmondásáról és a

birtokbavételről, a döntés végrehajtása során pedig szintén jogi képviselőt vett igénybe, valamint folyamatosan konzultált a polgármesterrel és a jegyzővel.

[43] A felperes munkaviszonyból származó kötelezettségszegés körében a Ptk. 3:112. § (2) bekezdésére hivatkozott, ennek sérelme, de egyéb munkaviszonyból származó szabálysértelme nem volt megállapítható. Egyértelműen megállapítható, hogy a polgármester tudomással bírt arról, hogy nem polgári peres eljárás útján és nem a bérlő önkéntes magatartása folytán kerül sor az ingatlan birtokba vételére, ahol a rendőrség is jelen lesz, ezt a becsatolt levelezés és a tanúk vallomása is igazolta. A birtokbavétel ezen túlmenő körülményei pedig irrelevánsak voltak.

[44] Mindezekre tekintettel a másodfokú bíróság a rendelkező részben foglaltak szerint határozott.

Záró rész

[45] A sikertelenül fellebbező felperes a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján köteles az alperes másodfokú perköltségének megfizetésére. Az alperes másodfokú perköltségét a 32/2003. (VII. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése szerinti összegben számította fel, azt a másodfokú bíróság a február 8-án hatályba lépett, a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi és kamarai jogtanácsosi költségről szóló 17/2024. (XII. 9.) IM rendelet 3.§ (4) bekezdése szerint ítélte meg a felszámított összegben.

[46] A tárgyi költségfeljegyzési jogos perben le nem rótt fellebbezési illetéket megfizetésére a Pp. 102. § (1) bekezdése alapján a felperes köteles, annak összege az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 46. § (1) bekezdésén alapul.

[47] Tájékoztatja a másodfokú bíróság a felperest, hogy az illetéket a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 1003200001070044-09060018 számú illetékbevételi számlájára kell megfizetnie; megfizetése során közleményként fel kell tüntetni az ítéltábla megnevezését, az ítéltábla e határozatának számát és a fizetésre kötelezésre kötelezett adóazonosító számát.

[48] A másodfokú bíróság a fellebbezést a Pp. 376. § (2) bekezdése alapján eljárva tárgyaláson kívül bírálta el.

[49] Az ítélet elleni fellebbezést a Pp. 365. § (2) bekezdése kizárja.

Budapest, 2025. június 5.

dr. Vajas Sándor s.k.
a tanács elnöke

dr. Kulisity Mária s.k.
előadó bíró

dr. Kovács Edit s.k.
bíró