



Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma: 4.Pf.20.541/2025/10.

A felperes:

felperes

felperes címe

A felperes képviselője:

ügyvéd1 Ügyvédi Iroda – ügyvéd1 ügyvéd

ügyvéd1 címe

Az alperes:

alperes

alperes címe

Az alperes képviselője:

ügyvéd2 Ügyvédi Iroda – ügyvéd2 ügyvéd

ügyvéd2 címe

A per tárgya: bérleti szerződésből eredő követelés

Az elsőfokú bíróság: Fővárosi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 36.P.22.087/2024/27-III.

A fellebbezést benyújtó fél: felperes

Í t é l e t

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel meg nem támadott részét nem érinti, fellebbezett rendelkezését helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 nap alatt 1.209.328 (egymillió-kétszázkilencezer-háromszázhuszonnyolc) forint + áfa másodfokú perköltséget.

Megállapítja, hogy a meg nem fizetett 2.500.000 (kétfmillió-ötszázezer) forint fellebbezési eljárási illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

[1] A felperes végleges keresetében 39.860.348 forint és ezekből az egyes számlák esedékességét követő naptól számított késedelmi kamatai megfizetésére kérte kötelezni az alperest a Ptk. 6:331. § (1) bekezdése, 6:335. § (1) bekezdése, 6:336. § (1) bekezdése alapján.

[2] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Vitatta, hogy a keresetben érvényesített számlák alapján fizetési kötelezettsége fennállna a felperes felé. Hivatkozott arra is, hogy a felperes által végzett karbantartási munkálatok miatt az épület nem volt használható, így bérleti díj fizetésére nem volt köteles ezen időben.

[3] Az elsőfokú bíróság az ítéletében kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 6.216.065 forintot, valamint ezen összegből 2.123.388 forint után 2023. június 9., míg 4.092.677 forint után 2023. augusztus 13. napjától számított késedelmi kamatait, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, fizessen meg az alperesnek 1.240.876 forint perköltséget. Felhívta a felperest 1.275.000 forint, az alperest 225.000 forint kereseti illeték megfizetésére.

[4] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a település ingatlan címe szám alatti úttörőtábor, erdő, egyéb épület, transzformátorház, erdő megnevezéssel nyilvántartott ingatlan, a Magyar Állam tulajdonában és a cég1 Zrt. tulajdonosi joggyakorlása alatt állt. Az táborokról szóló 2020. évi LXIV. törvény alapján az ingatlant ingyenesen a felperes tulajdonába kellett adni. Ugyanakkor a felperes 2021. június 28. napján kelt

nyilatkozatával hozzájárult ahhoz, hogy a cég1 Zrt. 2022. június 30-ig tartó, határozott időre szóló bérleti szerződést kössön az alperessel (Szerződés1). Az ingatlan üzemeltetését, az üzemeltetési szolgáltatások nyújtását harmadik személy végezte vállalkozási szerződés alapján. A felperes az üzemeltetési és karbantartási, az objektumvédelmi feladatok ellátására vállalkozási, míg a hulladékgazdálkodási közszolgáltatásra közszolgáltatási szerződést kötött, amelyek által kiállított számlák alapján számlázta tovább a bérleti szerződésben foglaltaknak megfelelően az alperes részére az üzemeltetési feladatok kapcsán felmerült költségeket az alperes által ténylegesen használt területnagyság alapján. A felek között 2022. szeptember 5. napján bérleti szerződés jött létre 2023. június 30-ig határozott időtartamra (Szerződés2). Ebben rögzítették, hogy az ingatlan visszavételének napjáig az alperes a bérleti díjon felül fizeti az ingatlan valamennyi közüzemi díját, az ingatlan birtoklásával, használatával, működtetésével, üzemeltetésével, fenntartásával összefüggő valamennyi költséget. A felperes ennek alapján elszámolási időszakonként számlát állított ki az alperes felé.

[5] Az elsőfokú bíróság a felperes kereseti kérelméhez kötötten bírálta el a követelést. A fellebbezéssel támadott részben az alábbiakra figyelemmel határozott: a számla1 és a számla2 számú számlák vonatkozásában azon felperesi jogállításra volt figyelemmel, hogy kizárólag közüzemi díjtartozást kívánt érvényesíteni. Rámutatott, hogy felperes felhívásra e két számla vonatkozásában okiratokat nem csatolt, pusztán a Szerződés1 adott pontjaira hivatkozott követelése alátámasztásául. Miután az alperes kifejezetten hiányolta a számlához tartozó helyes adattartalmú mellékleteket azösszezszerűség ellenőrzése érdekében és ezt a felperes felhívás és vállalása ellenére nem csatolta, így nem bizonyította a számla1 számú számla vonatkozásában a 2022. február 17. napjától 2022. február 28. napjáig üzemeltetési és karbantartási feladatok címén 1.436.905 forintos követelése fennállását. A 2022. március 1-jétől március 31-ig 4.023.335 forint, míg 2022. április 1-jétől április 30-ig 5.289.940 forint üzemeltetési és karbantartási feladatok címén érvényesített követelés tekintetében az elsőfokú bíróság rámutatott, hogy a bérleti szerződés 3/B. melléklete alapján nem állapítható meg, hogy pontosan milyen számítások alapozzák meg a követelés összezszerűségét. Az alperes kellő részletességű okiratok hiányában a tartozásának összezszerűségét az adott időszakra eső ténylegesen felmerült összeg indokoltságát nem tudta ellenőrizni és azt a bíróság sem tudta megtenni okiratok hiányában. Az objektumvédelem (portaszolgálat) körében 2022. február 16. és 28. napja között 394.496 forint, 2022 március hónapra 971.870 forint, 2022 április hónapra 940.520 forint követelés tekintetében az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy a bérleti szerződés 3/B. melléklete szerint egy fő portaszolgálat biztosításának díját kellett az alperesnek viselnie, mellyel szemben a felperes három fővel számolt, így ez ellentétes a szerződésben írtakkal. A felperes felhívásra egyéb állítását alátámasztó dokumentumot nem csatolt, így a 2022 február hónapra megjelölt követelés nem megalapozott. A 2022 március, április hónapra eső portaszolgálati díj kapcsán megjegyezte, hogy az alperes a felperes által sem vitatottan 825.860 forintot havonta teljesített, amely megfelel a szerződés 3/B. mellékletében foglalt összegnek a 76,19% arányszámra figyelemmel, így ennél többet alappal nem követelhetett az alperestől, figyelemmel arra is, hogy ezen árak fix árak. Hulladékgazdálkodási közszolgáltatás címén 2023. március 1-jétől 31-ig, illetőleg április 1-jétől 30-ig havi 259.489 forint követelés vonatkozásában megállapította, hogy az alperes nem teljesített, azonban a bérleti szerződés 19-20. pontjai értelmében a szemétszállítási díj a közüzemi szolgáltatások díjának a részét képezi, így önálló költségelemként nem felszámítható. Az elsőfokú bíróság a szerződés 2. 4. pontja értelmében a 3. számú mellékletben való felsorolást taxatívnek minősítette. Minderre figyelemmel kétszeres érvényesítésre nem volt lehetőség. A számla2 számú számlát érintően üzemeltetési és karbantartási feladatok címén 2022. május 1-jétől május 15. napjáig 1.732.221

forintot, míg május 16-tól 31. napjáig 1.907.939 forintot érvényesített a felperes, amelyből az alperes 677.291 forintot teljesített. Miután itt is az alperesi védekezést elfogadta a bíróság, nevezetesen azt, hogy a bérleti szerződés szerint maximált összeg volt csak követelhető, a keresetet elutasította. Az objektumvédelem (portaszolgálat) címén 2022. május 1-jétől 31. napjáig összesen 971.870 forintból az alperes 825.835 forintot teljesített, azonban az alperes további teljesítési kötelezettségét ugyancsak nem látta megállapíthatónak az elsőfokú bíróság, a bérleti szerződés 3. számú melléklete szerinti maximált havi összegre, illetőleg a korábbiakban kifejtettekre figyelemmel. Hulladékgazdálkodási közszolgáltatás címén 2022. május 1-jétől 31. napjáig terjedő időszakra 259.489 forint követelés vonatkozásában rámutatott arra, hogy a bérleti szerződés nem tartalmaz olyan rendelkezést, miszerint a hulladékkezelés díja külön érvényesíthető lenne az alperessel szemben. Az elsőfokú bíróság a Pp. 279. § (1) bekezdése alapján értékelte a tanúvallomásokat is.

[6] A Szerződés2-n alapuló számlák – kivéve a számla3 és számla4 számú számlák – vonatkozásában kiemelte, hogy a bérleti díj és az ahhoz kapcsolódó díjtételek, villamosenergia díj, üzemeltetési díj, gázdíj, víz- csatorna díj követelésre kerültek kiállításra.

[7] A felperes elmaradt bérleti díj címén is érvényesített követelést az alperessel szemben, az elsőfokú bíróság az alperesi ellenkérelemre figyelemmel a Ptk. 6:336. § (2) bekezdés fennállását is vizsgálta. A Szerződés2 IV.12. pontjában a felek a bérleti díjon felül a közüzemi díjak és a bérlemény birtoklásával, használatával, működtetésével, üzemeltetésével és fenntartásával összefüggő valamennyi költségek viselésében állapodtak meg, míg a szerződés VI.7. pontjának utolsó mondatában az alperes tudomásul vette, hogy valamennyi beruházási munkálat költsége kizárólag őt terheli, a felperessel szemben annak megtérítésére a jogviszony ideje alatt, vagy a szerződés megszűnését követően semmilyen jogcímen, módon, mértékben nem jogosult. Az elsőfokú bíróság megítélése szerint a felek közötti szerződéses rendelkezések tartalmukat és funkciójukat tekintve sem alkalmasak a Ptk. 6:336. § (2) bekezdésében foglaltak derogálására. A Ptk. 6:336. §-a a bérleti díj megfizetésére vonatkozik és a (2) bekezdés egy speciális mentesülési okot szabályoz, amely norma kockázattelepítő rendelkezés. A bérleti szerződés VI.1. pontjának első mondatára is figyelemmel az elsőfokú bíróság megítélése szerint a bérleti díj megfizetésénél a felek között érvényesült a Ptk. 6:336. § (2) bekezdése, figyelemmel arra is, hogy a Ptk. 6:8. § (3) bekezdés alapján jogról lemondani csak kifejezett nyilatkozattal lehetett volna, ilyen nyilatkozatot pedig az alperes nem tett. A tanúvallomásra is figyelemmel nem fogadta el azt a felperesi érvelést sem, hogy a felek utóbb ráutaló magatartással tették félre a Ptk. ezen rendelkezésének érvényesülését. A tanúvallomások, az alperes 2022. december 16-ai levelében foglaltak alapján arra a megállapításra jutott, hogy a Ptk. 6:336. § (2) bekezdése alapján az alperes nem volt köteles bérleti díjat és ahhoz kapcsolódó díjtételeket fizetni az alperes, ezért a keresetet elutasította.

[8] Az elsőfokú ítélet ellen a felperes élt fellebbezéssel, a fellebbezésében az ítélet részbeni megváltoztatásával az alperest további 33.644.283 forint és késedelmi kamatai megfizetésére kérte kötelezni.

Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta a szerződés célját, gazdasági rendeltetését, a szerződéskötési akaratot, megsértve a Ptk. 6:86. § (1) bekezdését.

Hangsúlyozta, hogy a Ptk. 6:336. § (2) bekezdése nem lett volna alkalmazható, a bérlet a bérleti díjat akkor is köteles megfizetni, ha a használat akadályozása az ő érdekkörébe tartozó körülményből ered. Hivatkozott a Szerződés2 I. preambulumban rögzítettekre, a IV.12., VI.13. pont rendelkezéseire, amelyek értelmében az alperes teljes kockázatot vállalt a működtetéssel összefüggő minden költség és teher viselésére, ami a Ptk. 6:336. § (2) bekezdésének diszpozitív szabályától való eltérésként értékelendő. Álláspontja szerint tévesen minősítette az elsőfokú bíróság a szerződés VI.1. pontjára figyelemmel a karbantartási munkálatokat a felperes érdekkörébe tartozónak. A szerződés értelmében a felperes kötelezettsége kizárólag a használhatóság fenntartására korlátozódik, de a költségviselés az alperes terhére esik, ezért a bérleti díj fizetése alóli mentesülésnek nincs helye. Figyelmen kívül hagyta a bíróság a szerződés IV.12. és IV.13. pontjait is, amelyből következően az alperes volt felelős a köznevelési működtetés feltételeinek biztosításáért, ideértve az ingatlan karbantartását is. Amennyiben az ítéltábla mégis úgy ítélné meg, hogy a Ptk. 6:336 § (2) bekezdéstől nem tértek el a felek, úgy a Ptk. alapján a bérlet az ingatlant saját érdekkörébe tartozó okból nem használhatta. Jogszabályi kötelezettségként az alperes fenntartási és működtetési kötelezettségének körébe tartozó munkálatok voltak. Az érdek fogalma nem kizárólag tulajdonosi szempontból határozandó meg. Kifejtette, hogy a szerződéses rendelkezések egységes logikája kizárja, hogy az alperes mentesült a bérleti díjfizetési kötelezettsége alól olyan munkálatok idejére, amelyek célja éppen a köznevelési alapfeladatok hosszútávú biztosítása volt. A Ptk. 6:336. § (2) bekezdését diszpozitív szabálynak tartotta, amelytől a felek eltérhettek és ez fennállt, mivel a szerződésből objektíven kitűnik, hogy a kockázatviselés rendjét a felek eltérően szabályozták. A szerződés rendszerszerű értelmezése és a felek gazdasági érdekeinek megfelelő teleológiai szemlélet szerint a bérleti díj fizetési kötelezettség fennállt, az alperest teljes körű díjfizetési kötelezettség terhelte. A karbantartási munkák elvégzése a köznevelési intézményt igénybe vevők életvédelmi érdeke volt, az életveszélyes villamoshálózat teljes felújítása az ő érdekeiket szolgálta, amelyek így az alperes érdekkörébe tartoztak. Álláspontja szerint mindezt bizonyítja a szerződés VI.12-14. pontja, valamint a BDT2022.4524. számú jogesetben kifejtettek. Rámutatott, hogy bérleti díj kapcsán a kereseti igény mindösszesen két számlát érint, ezen túlmenően az üzemeltetési átalánydíj és egyéb, a szerződés III.12. pontjában szabályozott költségekre a Ptk. 6:336. § (2) bekezdésének alkalmazhatósága nem vonatkozik. A munkák költségviselésének terhében állapodtak meg a felek, erre tiltó kógens jogszabály nincs. Mindezen túlmenően megítélése szerint nem nyert bizonyítást, hogy a bérlemény használata a munkálatok idején teljes egészében ellehetetlenült volna. Az alperest megfelelő időben és módon tájékoztatta a munkák megkezdéséről, együttműködési, információszolgáltatási kötelezettségének maradéktalanul eleget tett. Hivatkozása szerint az elsőfokú bíróság a tanúvallomásokat és az okiratokat tévesen értékelte, figyelmen kívül hagyott bizonyított tényeket. Nem értékelte az elsőfokú bíróság az alperes együttműködési kötelezettségének az elmulasztását, nem vitte figyelembe a felperes által csatolt dokumentációt. Álláspontja szerint a bizonyítékok átfogó és okszerű újraértékeléséből, mérlegeléséből az állapítható meg, hogy a szerződésből eredő kötelezettségeit teljesítette, a bérleti díjfizetési kötelezettség nem szűnt meg a munkálatok idejére sem, a használat korlátozására kizárólag az alperes érdekében, a közintézményi jelleg fenntartása céljából került sor.

[9] A felperes hivatkozott a Szerződés1 3/B. mellékletére, a 18., 19., 23. pontjaira, amelyek csak tájékoztató jelleggel utalnak a mellékletekre. Miután csak piaci szereplőkkel lehetett biztosítani a szolgáltatásokat, emelkedtek a díjak és a költségek, így a portaszolgálat nettó havi átalánydíja is. A 2022. évi kezdő és záró mérőállásokat megküldte az alperesnek,

erről a jegyzőkönyvet az alperes aláírta, elfogadta. A szerződés V/24. pontja szerint az üzemeltetési szolgáltatások körének kibővítéséhez előírt közös, cégszerűen aláírt nyilatkozat nem volt szükséges a szolgáltatások ellenértékének a növeléséhez. A felek ebben közösen megegyeztek, az alperes nem emelt korábban a számlák területarányos összecszerúsége kapcsán kifogásokat egyik szerződés idején sem.

[10] Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az ítélet helybenhagyását kérte. Hangsúlyozta, hogy a felek jogviszonyát két bérleti szerződés határozta meg. Kiemelte, hogy a felperes fellebbezése indokolásában nem fejt ki érdemi vizsgálatra alkalmas módon, hogy miért és mennyiben nem helytálló a támadott ítélet a számla1 és a számla5 számú számlák vonatkozásában. Utalt arra, hogy a felperes az elsőfokú eljárásban az együttműködési kötelezettség alperes általi megsértésére nem hivatkozott, ezzel kapcsolatban sem jogállítást, sem tényállítást nem tett, jogi indokolást nem fűzött. Így ez fellebbezési eljárásban vizsgálat tárgyát nem képezheti. A fellebbezésben megjelölt Ptk. 6:62. § és 6:63. §-ának konkrét rendelkezését sem jelöli meg a fellebbezés és nem fejt ki, hogy ezt mennyiben sérti az ítélet. Kifejtette, hogy a Ptk. 6:86. § (1) bekezdését nem sértette.

[11] A szerződés költségviselési rendelkezéseinek felperesi értelmezését is vitatta. Álláspontja szerint a Szerződés² sem egyik eleme, sem egésze nem értelmezhető akként, hogy a felek a Ptk. 6:336. § (2) bekezdését ki kívánták volna zárni, attól elkívántak volna térni. Ilyen ügyleti akarata egyik félnek sem volt. Egyetértett az elsőfokú ítéletnek a Ptk. 6:336. § (2) bekezdésének körében kifejtettekkel. Hivatkozott a Kommentárra, továbbá arra, hogy 2022. december 16-tól a bérleményt – annak sem részét, sem egészét – nem használhatta sem fizikai jelenléttel, sem távoli eléréssel. A bejutás, az ott tartózkodás, a távoli elérhetőség sem volt lehetővé téve 2023. január 9. napjáig. E körben hivatkozott e-mail levelezésekben írtakra, tanúvallomásokra. Kúrai döntésre, a Kommentárban foglaltak alapján a joggyakorlatra is utalt és részletesen kifejtette az egyes számlákkal kapcsolatban az álláspontját; az elsőfokú döntést e körben megalapozottnak tartotta.

[12] Az elsőfokú bíróság a tényállást helytállóan állapította meg, abból megalapozott jogkövetkeztetések levonásával érdemben helyes döntést hozott.

[13] A fellebbezés nem alapos.

[14] Fellebbezéssel nem volt támadott az elsőfokú ítélet marasztaló rendelkezése, ezért azt a másodfokú bíróság a Pp. 358. § (5) bekezdés alapján nem érintette. A fellebbezéssel támadott részében a fellebbezési kérelemhez kötötten bírálta felül az elsőfokú ítélet megalapozottságát.

[15] Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok okszerű mérlegelésével állapította meg a jogvita elbírálásában releváns tényállást, abból megalapozott

jogkövetkeztetések levonásával hozta meg érdemben, indokai alapján helytálló döntését. A fellebbezésben és a fellebbezési ellenkérelemben írtakra tekintettel az alábbiakra mutat rá a másodfokú bíróság:

[16] A számla1 és a számla5 számú számlákra alapított követelést az alperes peren kívül és a peres eljárásban az ellenkérelmében is vitatta, kérte a kiállításuk alapjául szolgáló iratok bemutatását, annak igazolását, hogy e számlák kiállítása min alapult. Az elsőfokú bíróság erre figyelemmel felhívta a felperest iratok csatolására, amelynek a felperes maradéktalanul nem tett eleget. Az alperesnek ezért nem volt biztosított az ellenőrzési joga a követelés alapossága, szerződésszerűsége tekintetében. Az elsőfokú bíróság ezért alappal vont le következtetést arra, hogy a felperes bizonyítási kötelezettségének nem tett eleget és nem bizonyította e számlák alapján a követelésének a megalapozottságát.

[17] A Szerződés1 3/B. mellékletében írtak irányadók voltak a felek jogviszonyában az üzemeltetési díjakra, az e körben érvényesíthető költségekre. Az elsőfokú bíróság e szerződéses rendelkezést helytállóan értelmezte és vont le ebből következtetést a felperes által alappal nem érvényesíthető díjakra, illetve egyes díjak külön nem érvényesíthetőségére. A másodfokú bíróság maradéktalanul osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját a portaszolgálat és a hulladékszállítási díj tekintetében is.

[18] A Szerződés2-n alapuló, fellebbezéssel érintett számlák vonatkozásában a Ptk. 6:336. § (2) bekezdés alkalmazhatósága volt a vitatott. A Ptk. 6:336. § (2) bekezdése kimondja: arra az időre, amely alatt a bérlő a dolgot a saját érdekkörén kívül felmerült okból nem használhatja, bérleti díj nem jár. A bérlemény használatát korlátozó ok fennállását és azt, hogy az a bérlő érdekkörén kívül állt-e objektív tények alapján kell megállapítani. Ezért e tekintetben ráutaló magatartás nem merülhet fel és ennek szabályai nem voltak alkalmazhatók. Az érdekkör fogalma tekintetében irányadó a felek közötti bérleti szerződés VI.1. pontja, amelynek értelmében a bérbeadó szavatol azért, hogy rendeltetésszerű állapotban tartja az ingatlant. Ez összhangban van a Ptk. 6:332. § (1) bekezdésben és 6:335. §-ában foglaltakkal, amelyek értelmében a dolog fenntartásával és szerződésszerű használatra való alkalmasságának biztosítása és ezzel kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik. Az, hogy utóbb a költségek viselésében, áthárításában miként állapodtak meg, illetve az miként történhet meg, nem hat ki az érdekkör és a Ptk. 6:336. § (2) bekezdés alkalmazhatóságnak megítélésére. tanú3 tanúvallomása (18. sorszámú jegyzőkönyv 8. oldal 2. bekezdés) egyértelmű volt abban, hogy a szerződő feleknek nem volt szándékában félretenni a Ptk. 6:336. § (2) bekezdésben írtakat. A bérleti szerződés kifejezett rendelkezést nem tartalmaz a Ptk. 6:336. § (2) bekezdésben foglaltak mellőzésére. A szerződés egyéb rendelkezései a fentiekben kifejtettekre is, mint ahogy az elsőfokú bíróság rámutatott, nem alkalmasak annak megállapítására, hogy a szerződő felek egyező akarattal eltértek volna a Ptk. 6:336. § (2) bekezdésben írtaktól.

[19] A bérlet tárgyát képező épület biztonságos használhatóságának a biztosítása, így a bérlemény esetleges életveszélyes állapotának a megszüntetése a bérlő kötelezettségére tartozik. A tanúvallomás szerint is a munkálatok részben életveszély

elhárítását szolgáló munkák voltak. Ez egyértelműen a bérbeadó érdekkörébe tartozik. Az alperes köznevelési feladatokat végzett a bérleményben. A feladatot megvalósító tevékenységek feltételeit a köznevelési törvény és ahhoz kapcsolódó jogszabályok, előírások határozzák meg, amelyek túlmutatnak és nem azonosíthatók a bérlemény elektromos hálózatának biztonságos működést biztosító kötelezettséggel. Az alperes által a bérleményben folytatott tevékenység feltételének nem minősíthető az épület használhatóságát biztosító elektromos hálózat megfelelő állapotának biztosítása. Bérbeadói kötelezettség az épület biztonságos használhatóságának biztosítása. A bérbeadó kellékszavatossági kötelezettségét kiüresítené az ezzel ellentétes értelmezés. Mindezek alapján nem voltak bérlői érdekkörbe tartozóknak minősíthetők a 2022. decemberében az épületben a felperes által folytatott munkálatok.

[20] A másodfokú bíróság rámutat, hogy az alperes jelezte a felperesnek, hogy szüksége van internetre, a téli tanítási szünetben is áramra, informatikai eszközök használatára, azonban az ehhez szükséges körülményeket a felperes nem biztosította. Az alperes által megjelölt tevékenységek az iskola működéséhez szükséges feladatok teljesítéséhez kapcsolódtak, amelyek a téli tanítási szünetben is felmerültek.

[21] Mindezek kiemelésével az elsőfokú bíróság megalapozottan jutott arra a kereseti kérelemhez is kötötn, hogy a Ptk. 6:336. § (2) bekezdés alapján a számlák alapját képező időben az alperes nem köteles bérleti díjat és ahhoz kapcsolódó egyéb díjakat fizetni, ezért a felperes követelésének jogalapja nem áll fenn.

[22] A fellebbezéssel érintettek tekintetében az elsőfokú bíróság indokai alapján megalapozott döntést hozott. Ezért a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezését a Pp. 383. § (2) bekezdés alapján a Pp. 386. § (4) bekezdésére tekintettel helybenhagyta.

[23] A felperes fellebbezése eredménytelen volt. Az alperes felszámította költségét, amelyet a másodfokú bíróság elfogadott a 17/2024. (XII.9.) IM rendelet 3. § (1) (4) bekezdése és 5. § (1) bekezdése alapján meghatározottan és annak megfizetésére a Pp. 82. § és 83. § (1) bekezdés alapján a felperest kötelezte.

[24] A felperes illetékmentessége folytán meg nem fizetett fellebbezési illeték a Pp. 102. § (6) bekezdés alapján az állam terhén marad.

Budapest, 2026. január 20.

Dr. Molnár Ágnes s.k.

a tanács elnöke

Dr. Merőtey Anikó s.k.
előadó bíró

Dr. Szentpáli Judit s.k.
bíró