



Fővárosi Ítéltábla

20.Gf.40.240/2021/9-II.

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Réder Ügyvédi Iroda (jogi képviselő címe, ügyintéző: dr. Réder Erika ügyvéd) által képviselt felperes¹ (felperes címe.) felperesnek a Kazai Ügyvédi Iroda (cím¹¹, ügyintéző: dr. Kazai Viktor ügyvéd) által képviselt alperes (alperes címe) alperes ellen felmondás jogellenességének megállapítása és kártérítés megfizetése iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2021. július 6. napján meghozott 7.G.40.479/2017/156. számú ítélete ellen a felperes 157. sorszámon benyújtott fellebbezése folytán indult másodfokú eljárásban meghozta az alábbi

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, a keresetet elutasító rendelkezését helybenhagyja, a perköltség tekintetében részben megváltoztatja és a felperes által az alperesnek fizetendő perköltség összegét 6.362.700 (hatmillió-háromszázhatvankétezer-hétszáz) forintra leszállítja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 1.000.000 (egymillió) forint + áfa ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

[1] A felperes megváltoztatott keresetében összesen 372.165.317 forint és ezen összegből 25.994.721 forint után 2017. április 1-től, 346.170.596 forint után 2017. április 6-tól a kifizetésig a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: r.Ptk.) 301/A. § (1) és (2) bekezdése szerinti késedelmi kamat megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Kérte megállapítani, hogy az alperes jogellenesen mondta fel a felek között a ingatlan², belterület ingatlan^{2hrs1}, ingatlan^{2hrs2} és ingatlan^{2hrs3}. helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlanra 2014. január 31. napján megkötött bérleti szerződést. Keresete jogalapjaként az r.Ptk. 318. § (1) bekezdésére és 339. § (1) bekezdésére hivatkozott.

[2] Állította, hogy az alperes jogellenesen mondta fel nemcsak a cím16 alatti, hanem a ingatlan2i ingatlanokra megkötött bérleti szerződést is. A felmondást ugyanis nem előzte meg az r.Ptk. 428. § (2) bekezdésének és a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástv.) 25. § (1) bekezdésének megfelelő felszólítás. A felperesnek jogosult kisédelem folytán lejárt díjtartozása sem volt, az alperes ugyanis – habár azt a szerződések előírták – nem adott át számlákat és nem jelölte meg, hogy melyik bankszámlára kéri a teljesítést.

[3] A ingatlan3címei és a ingatlan4címe2i ingatlan esetében felmondásra sem került sor, az alperes visszavette az ingatlanokat közvetlenül az albérlőtől, ezzel a bérleti szerződések teljesítése az r.Ptk. 312. §-a szerint az alperesnek felróható okból lehetetlenné vált.

[4] A bérleti szerződések alapján a ingatlan1város és a ingatlan2i ingatlanok esetében 2024. január 31-ig, a ingatlan3címei és a ingatlan4címe2i ingatlanok tekintetében pedig 2024. április 30-ig rendelkezett a bérleti joggal, így az alperes jogellenes magatartásának hiányában ebben az időszakban hasznosítani tudta volna azokat, és ennek révén ingatlanonként 296.929.619, 49.240.977, 15.523.629, illetve 10.471.092 forint jövedelemre tehetett volna szert, aminek megfizetésére kártérítés címén köteles az alperes.

[5] Az alperes a kereset elutasítását kérte. Vitatta a felmondások jogellenességét és a kártérítési felelősség tényállási elemeinek megvalósulását, valamint a kár összegszerűségét is. Álláspontja szerint azzal, hogy az albérlő egyéb érdekelt1rövidített név a könyvesboltok üzemeltetésével 2017. február 28. napjával felhagyott, majd fizetése képtelenné vált, mind a bérleti, mind az albérleti szerződés oka fogyottá vált, gazdaságilag megghiúsult. Mindez ellehetetlenítette a ingatlan2i ingatlant bérelő egyéb érdekelt3 tevékenységét is, a felperes így bevételt az általa kötött albérleti szerződésekből egyáltalán nem remélhetett.

[6] A bérleti szerződéseket a felek ténszerűen felszámolták, ami ellen a felperes nem tiltakozott. A felperes a bérleti jogviszonyok helyreállítása érdekében albérlője tevékenységének megszűnése után a bérlemények kiürítése és új albérlő felkutatása iránt intézkedést nem tett. Ez az r.Ptk. 218. § (3) bekezdés 2. mondata alapján érvényes megszüntetése a szerződésnek, amint azt a Legfelsőbb Bíróság a BH2011. 252 szám alatt közzétett döntésével is megerősítette.

[7] Nem mellőzhető annak a vizsgálata sem, hogy milyen folyamat vezetett a bérbeadó döntéséhez. A díj fizetés hiányának, a felperes több évig tartó szerződésszegésének következtében nem volt ugyanis elvárható az alperestől, hogy ellenérték nélkül biztosítsa a bérelő számára az ingatlanokat. A felperes saját következetes és hosszú időn át fennálló jogellenes szerződésszegő magatartásával ellehetetlenítette a szerződések teljesítését, saját magatartásának következményeit pedig nem háríthatja az alperesre.

[8] Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a felek között 2014. január 31. napján létrejött a ingatlan2i ingatlan2hrsz1 hrsz., a ingatlan2hrsz.2 hrsz és a ingatlan2hrsz3. hrsz alatt nyilvántartott ingatlanra vonatkozó bérleti szerződés 2017. április 5. napján kelt alperes részéről történő azonnali hatályú felmondása jogellenes. Ezt meghaladóan elutasította a keresetet. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 13.700.760 forint perköltséget.

[9] Az általa megállapított – és a fellebbezés szempontjából releváns – tényállás szerint a felperes és az alperes 2014. január 31. napján összesen négy bérleti szerződést kötöttek. Az egyik szerződés tárgya az alperes mint bérbeadó tulajdonát képező, ingatlan1 kerület, belterület, ingatlan1 hrsz. hrsz. alatt nyilvántartott 2463 m2 alapterületű, üzlethelyiség megnevezésű, természetben a ingatlan1 címe alatt található ingatlan. A bérleti jogviszony 2014. február 1. napjától 2024. január 31. napjáig terjedő időtartamra jött létre, a havi bérleti díj összege 4.000.000 forint + áfa volt. A bérleti szerződés tartama alatt a felperes bérleti díjat nem fizetett.

[10] Az alperes a 2017. április 5. napján kelt és a felpereshez címzett okirattal a szerződést azonnali hatállyal felmondta annak 31. pontjára hivatkozással. A felmondás jogellenességét a Budapest Környéki Törvényszék 2018. április 21. napján jogerőre emelkedett 7.G.40.479/2017/21. számú közbenső ítéletével megállapította.

[11] A felperes a 2014. január 31. napján kelt albérleti szerződéssel az ingatlant bérbe adta a egyéb érdekelt1 számára. A bérleti díj összegét havi 4.400.000 forint + áfa összegben határozták meg. Az albérleti szerződés alapján a felperes számlát nem állított ki, az albérlő pedig nem fizetett bérleti díjat a felperes számára.

[12] A peres felek és a egyéb érdekelt2 2014. január 31. napján bérleti szerződést kötöttek – egyéb ingatlan mellett – az alperes tulajdonát képező ingatlan2, ingatlan2hrsz1, ingatlan2hrsz.2 és ingatlan2hrsz3. hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanokra. A bérleti jogviszony 2014. február 1. napjától 2024. január 31. napjáig terjedő időtartamra jött létre, a havi bérleti díj összege 4.810.000 forint + áfa volt. A bérleti szerződés tartama alatt a felperes bérleti díjat nem fizetett. Az alperes a 2017. április 5. napján kelt és a felpereshez címzett okirattal a szerződést azonnali hatállyal felmondta annak 30. pontjára hivatkozással.

[13] A felperes és a egyéb érdekelt3 2014. január 31. napján kötött albérleti szerződést ugyanezen ingatlanokra. Az albérleti szerződést a felek 2014. február 1-től 2024. január 31-ig terjedő időtartamra kötötték, a bérleti díj összegét 5.300.000 forint + áfa összegben határozták meg. Az albérleti szerződés alapján a felperes számlát nem állított ki, az albérlő pedig nem fizetett bérleti díjat a felperes számára.

[14] A felek 2014. január 31. napján bérleti szerződést kötöttek a ingatlan3címei ingatlan3hrsz. hrsz. alatt nyilvántartott és természetben ingatlan3címe, cím17 szám alatt található ingatlanra is 2014. május 1-től 2024. április 30-ig terjedő időtartamra. A bérleti díj összege havi 150.000 forint + áfa volt. A szerződés fennállásának 30 hónapja alatt a felperes bérleti díjfizetési kötelezettségének nem tett eleget.

[15] A felperes és a egyéb érdekelt1 2014. január 31. napján kötött albérleti szerződést ezen ingatlanra 2014. május 1-től 2024. április 30-ig terjedő időtartamra. A bérleti díjat havi 165.000 forint + áfa összegben határozták meg. Az albérleti szerződés alapján a felperes számlát nem állított ki, az albérlő pedig nem fizetett bérleti díjat a felperes számára.

[16] Az albérlő az albérleti szerződést írásban nem mondta fel, az ingatlan birtoklásával felhagyott, de azt nem bocsátotta a felperes birtokába, hanem az alperesnek adta át legkésőbb 2017. március 31. napján. A felperes e tényről történő tudomásszerzést követően birtokvédelme érdekében eljárást nem kezdeményezett.

[17] A felek között 2014. január 31. napján további bérleti szerződés is létrejött a ingatlan4címe2i ingatlan4hrsz hrsz. alatt nyilvántartott, és természetben ingatlan4címe alatt található ingatlan vonatkozásában 2014. május 1-től 2024. április 30-ig terjedő időtartamra. A bérleti díjat a felek havi 150.000 forint + áfa összegben határozták. A szerződés fennállásának 30 hónapja alatt a felperes bérleti díjat nem fizetett az alperesnek.

[18] A felperes és a egyéb érdekelt1 2014. január 31. napján albérleti szerződést kötöttek erre az ingatlanra is 2014. május 1-től 2024. április 30-ig terjedő időtartamra. A bérleti díj összegét havi 165.000 forint + áfa összegben határozták meg. Az albérleti szerződés alapján a felperes számlát nem állított ki, az albérlő pedig nem fizetett bérleti díjat a felperes számára.

[19] Az albérlő ezen ingatlan birtoklásával is felhagyott, és ezt sem a felperes birtokába bocsátotta, hanem az alperesnek adta át legkésőbb 2017. március 31. napján. A felperes e tényről történő tudomásszerzést követően birtokvédelme érdekében eljárást nem kezdeményezett.

[20] Ítéletének jogi indokolásában az elsőfokú bíróság rögzítette, hogy az ügyben született rész- és közbenső ítéletek folytán a felmondás jogellenességének megállapítására irányuló kereset maradt elbírátlanul a ingatlan2i ingatlan vonatkozásában, továbbá valamennyi ingatlant érintően a kártérítési kereset.

[21] Az elsőfokú bíróság ugyanis 7.G.40.479/2017/21. számú, jogerős közbenső ítéletével megállapította a ingatlanl város ingatlanra vonatkozó bérleti szerződés felmondásának jogellenességét. A 7.G.40.479/2017/53. számú részítéletével pedig az elmaradt bérleti díj megfizetésére kötelezte a felperest, amely rendelkezést a Fővárosi Ítéltábla helybenhagyta a 20.Gf.40.491/2019/7-I. számú részítéletével. A Kúria Pfv.V.20.437/2020/5. számú részítése a jogerős részítéletet a per főtárgya tekintetében hatályában fenntartotta.

[22] A szerződés megszüntetésének kérdésében arra a megállapításra jutott, hogy a felmondás nem felelt meg az r.Ptk. 428. § (2) bekezdésének, ezért jogellenes volt.

[23] A kártérítési igény tekintetében először a ingatlanl város és a ingatlan2i ingatlanokra vonatkozó szerződést vizsgálta. Megállapította, hogy az alperes ezeket jogellenesen mondta fel, magatartása szerződésszegő volt. Az r.Ptk. 318. § (1) bekezdése és 339. § (1) bekezdése alapján azonban a jogellenes magatartással okozati összefüggésben kárnak is be kell következnie.

[24] A perben nem vitatott tényként rögzítette, hogy a bérleti szerződés alapján a felperes bérleti díjat az alperes számára nem teljesített és az albérleti díjat sem szedte be. Ebből adódóan a bérleti szerződések fennállta alatt az ingatlanok bérbeadás útján történő hasznosításából jövedelme nem származhatott.

[25] A viszontkereset tárgyában született részítélet jogerősen megállapította, hogy a felperes bérleti díjtartozást halmozott fel, a díjfizetési kötelezettséget kizáró háromoldalú megállapodás létrejöttét ugyanis nem tudta bizonyítani. Az elsőfokú bíróság nem osztotta a felperes álláspontját, amely szerint az alperes számlakibocsátás elmulasztásában megnyilvánuló késedelme az r.Ptk. 303. § (3) bekezdése alapján kizárta volna a felperes egyidejű késedelmét. A jogosulti késedelem következménye az volt, hogy az alperes csak a viszontkereset előterjesztésétől kezdődően volt jogosult késedelmi kamatra, ettől függetlenül a felperes díjfizetési kötelezettsége az r.Ptk. 198. § (1) bekezdése alapján beállt.

[26] Az alperes felmondó nyilatkozatának kiváltó oka a felperes szerződésszegése, a díjfizetés elmulasztása volt. Formai okokból az alperes felmondása jogellenes volt ugyan, de a felperes károsodását nem ez okozta, hanem az a tény, hogy bérleti díj fizetési kötelezettségének nem tett eleget. A károsodást elindító okfolyamat kiindulópontja így a felperes szerződésszegő és felróható magatartása volt. Az r.Ptk. 4. § (4) bekezdése szerint saját felróható magatartására, előnyök szerzése végett senki nem hivatkozhat, így a felperes nem háríthatja a bekövetkezett károkat az alperesre.

[27] A ingatlan3címei és ingatlan4címe2i ingatlanokat az albérlő az albérleti szerződés megsértésével, a felperes kikerülésével, közvetlenül az ingatlan tulajdonosának, az alperesnek adta a birtokába. A felperes ezen ingatlanok vonatkozásában sem tett eleget bérletidíj-fizetési kötelezettségének. A fizetési kötelezettség ezen szerződések vonatkozásában is esedékessé vált függetlenül a számlakibocsátástól, amit épp a felperes által hivatkozott BH2002. 370 számú eseti döntés is alátámaszt.

[28] A felperes az ingatlanokat tőle bérlő gazdasági társaság, a egyéb érdekelt tulajdonosa volt abban az időpontban, amikor az ingatlanok használatával az felhagyott. Tulajdonosi jogosultságainál fogva ismeretekkel kellett rendelkeznie arról, hogy az albérleti szerződéseket nem tartja be és az ingatlan birtoklásával felhagy, továbbá ismernie kellett a likviditási problémáit, ami miatt vele szemben később, 2017. október 31. napján felszámolási eljárás indult.

[29] Ezen ingatlanok vonatkozásában a felperes nem kezdeményezett birtokvédelmi eljárást, és arra vonatkozó állítást sem tett a perben, hogy mint az albérlő gazdasági társaság tulajdonosa, milyen lépéseket tett az albérlő szerződésszegő magatartásának (díj nemfizetés, az ingatlannak nem a felperes számára történő átadása) felszámolása, illetve az ebből eredő károk elhárítása, enyhítése érdekében.

[30] Azzal, hogy az albérlő az ingatlanokat a felperes kikerülésével az alperes birtokába adta, a peres felek közötti bérleti szerződések lehetetlenültek, azonban ez nem az alperes magatartására visszavezethető okból következett be. A felperes folyamatos szerződésszegő magatartása mellett az alperestől nem volt elvárható a bérleti szerződés további teljesítése és a felperes jövedelemszerző tevékenységének ily módon való támogatása, így a szerződés lehetetlenülése miatt kártérítéssel az r.Ptk. 312. §. (2) bekezdése alapján nem tartozik.

[31] Minderre figyelemmel az elsőfokú bíróság a felperes kártérítési keresetét elutasította.

[32] A polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: r.Pp.) 78. §-a alapján kötelezte az alperes perköltségének megfizetésére, melynek összegét ügyvédi munkadíjként a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdése szerint állapította meg a per tárgyának a 46. sorszámú irat alapján meghatározható 857.839.999 forint értékére figyelemmel. A 154. sorszámú megszüntető végzéshez kapcsolódóan az alperes perindítással kapcsolatban felmerült költségét 10.000 forint + áfa összegben vette figyelembe az r.Pp. 160. § (1) bekezdése alapján.

[33] Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, melyben elsődlegesen annak megváltoztatását és a keresetnek helytadó határozat meghozatalát kérte. Másodlagos kérelme

a perköltségre vonatkozó rendelkezés megváltoztatására irányult az alperesi jogi képviselő munkadíjának 1.282.700 forintra történő leszállításával.

[34] Elsődleges kérelme kapcsán hangsúlyozta, hogy az r.Ptk. 303. § (3) bekezdése jogosulti késedelem esetén nem a késedelmi kamatfizetési kötelezettséget, hanem a késedelmet, így a szerződésszegést zárja ki. A viszontkereset benyújtása pótolta ugyan a számlák kiállítását, a jogellenes felmondások azonban ezt megelőzően történtek. Ezt támasztja alá a BH2011. 250 és a BH2007. 295 számú eseti döntés is. A károsodást elindító okfolyamat kiindulópontja így nem a felperes magatartása, hanem az alperes számlaadási kötelezettségének, illetve a jogosulti bankszámlaszám megjelölésének elmulasztása volt.

[35] A Polgári Törvénykönyvről szóló 2003. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) miniszteri indokolása kimondja, hogy a számlaadási kötelezettség elmulasztása olyan közbenső szerződésszegésnek minősül, ami a másik fél szerződésszegését kizárja, a Ptk. közbenső szerződésszegéséről szóló szabálya pedig az r.Ptk. 302. § b) pontjából indul ki. A számlakiállítás elmaradása ezért nem csak a késedelmi kamatfizetési kötelezettségre hat ki.

[36] A jogerős részítélet nem eredményez ítélt dolgot a felperes szerződésszegő magatartása vonatkozásában, ugyanis a kamatfizetés kezdő időpontját a viszontkereset előterjesztésének időpontjában határozta meg, mert az alperes nem igazolta a számlák megküldését. A felperesnek nem állt rendelkezésére sem a számlaszám, sem a szerződésben megkövetelt alperesi nyilatkozat, hogy melyik számlára teljesítsen a felperes.

[37] A jogellenes azonnali hatályú felmondás nem vált jogszerűvé attól, hogy bérleti díj elmaradása volt. Az r.Ptk. 4. § (4) bekezdése értelmében az is hivatkozhat a másik fél felróható magatartására, aki maga sem úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben elvárható. Az elsőfokú ítélet megállapításával ellentétben tehát éppen az alperes szegte meg a felek szerződéseit és nem felperes. Amikor az ingatlant az albérlőtől birtokba vette, a használat átengedésére vonatkozó kötelezettség teljesítését jogos ok nélkül megtagadta. A felperes így az r.Ptk. 312. §-a alapján – összhangban a BH1992. 655 számú eseti döntéssel – kártérítésre tarthat igényt. Az alperesi magatartás folytán ugyanis birtokon kívülre került, így nem tudott új albérlőket keresni és új szerződéseket kötni.

[38] Utalt arra, hogy az elsőfokú eljárásban okirattal igazolta, hogy birtokvédelmi eljárást kezdeményezett a ingatlanról rövidített címmel ingatlanl város ingatlannal kapcsolatban, az ennek nyomán indult perben pedig csak azért állt el keresetétől, mert az alperes az ingatlant eladta.

[39] A egyéb érdekeltben csak kisebbségi részesedése volt, ráadásul az albérleti szerződéssel összefüggésben személyes érdekeltként, a Ptk. 3:19. § (2) bekezdés f) pontja

alapján egyébként sem szavazhatott volna. Semmilyen jogi lehetősége nem volt tehát arra, hogy az albérló társaság, illetve annak ügyvezetője magatartását befolyásolja.

[40] Hangsúlyozta, hogy a ingatlan2i és a ingatlan1város ingatlanok esetében a felmondás jogellenességét a bíróság kimondta, az okozati összefüggés a fentiek szerint fennáll, a kár összegét pedig igazságügyi szakértő szakvéleményével bizonyította. A ingatlan3címei és a ingatlan4címe2i ingatlanok esetében a lehetetlenülés az alperesnek felróható okból következett be. Ennek következtében esett el a használat és a hasznosítás lehetőségétől, és ezzel okozati összefüggésben következett be a kára.

[41] Másodlagos fellebbezési kérelmét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (6) bekezdésére alapított kifejtve, hogy az elsőfokú bíróság által megállapított ügyvédi munkadíj nem áll arányban a kifejtett tevékenységgel. A BDT2019. 3965 számú eseti döntés értelmében a pertárgy magas értéke mellett figyelemmel kell lenni arra is, hogy a jogi képviselő ténylegesen milyen volumenű és színvonalú jogi munkát végzett. Jelentősége van annak is, hogy a felmondások jogellenességének megállapítása iránti kereseti kérelmeknek helyt adott az elsőfokú bíróság, így a perköltség megállapítása során az r.Pp. 81. § (1) bekezdését kellett volna alkalmazni. A korábbi részítélet ráadásul 5.200.000 forint perköltséget állapított meg az alperes javára úgy, hogy a tárgyalás elkülönítésére nem került sor, és a beadványok sem voltak elkülöníthetők.

[42] Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a tényállást pontosan és hiánytalanul állapította meg, és abból helyes jogi következtetésre jutott. A felperes fellebbezésben előadott hivatkozásai ellentétesek a jogerős részítélettel és a felperes viszontkeresettel kapcsolatos korábbi védekezésével.

[43] A felperes a ingatlan2i és a ingatlan1város ingatlanok esetében 38, a ingatlan3címei és a ingatlan4címe2i ingatlanok esetében pedig 30 havi bérleti díj tartozást halmozott fel. Az, hogy ebben a tekintetben szerződésszegő módon járt el, a részítélet folytán ítélt dolog.

[44] Mind a jogellenes felmondást, mind a további bérleti használat megakadályozását szerződésszegésként kell a bírói gyakorlat szerint elbírálni. Ugyanakkor nem csak a felmondást, illetve annak formális jogszerűségét és a további bérleti használat megszüntetését, hanem azt is figyelembe kell venni, hogy milyen ténybeli előzmények vezettek ehhez a bérbeadói intézkedéshez. Ez pedig a felperes több évi szerződésszegő magatartása. Ezen előzmények után az általa közölt, formálisan jogellenes felmondás, illetve a bérleti szerződések felszámolása nem okozhatott szerződésszegéssel kárt a felperesnek, mert a felperes súlyos és évekig tartó szerződésszegése minden esetben megelőzte azt. Nem volt elvárható tőle, hogy kvázi ingyenes szolgáltatást nyújtson.

[45] A felperes egyébként sem számíthatott üzleti eredményre a bérleti szerződésekből, mivel az albérlő felhagyott a bérleményekben folytatott tevékenységével és felszámolás alá került, továbbá mert maga a felperes állította, hogy megállapodásuk alapján az albérlőnek nem kellett bérleti díjat fizetnie. A felperesnek ezért nincsen kára.

[46] Nem tett eleget kárenyhítési kötelezettségének sem, hiszen nem tett semmit annak érdekében, hogy a bérleti jogviszonyokat helyreállítsa, mulasztását pótolja, az albérlő tevékenységének megszűnése után a bérlemények kiürítése és új albérlő megtalálása iránt eljárjon. Éppen az alperes volt az, aki az albérlő tevékenységének beszüntetése után a felperes helyett eljár az üzletek birtoklásának, kiürítésének és sorsának rendezése iránt.

[47] Alaptalanul hivatkozik a felperes jogosulti késedelemre a számlák kiállítása kapcsán. Saját korábbi állítása szerint a felek megállapodása alapján nem volt köteles bérleti díjat fizetni, így számlázás esetén sem teljesített volna, a fizetés elmulasztása és a számlázás között nincsen okozati összefüggés. A bírói gyakorlat értelmében a számla elmaradása nem feltétlenül zárja ki a kötelezett késedelmét, mert ha a rendelkezésére álló adatok alapján meg tudja állapítani tartozásának mértékét, valamint esedékességének időpontját, kötelezettsége fennáll annak teljesítésére.

[48] A felperes tehát a bérleti díj fizetési kötelezettségével az r.Ptk. 298. § a.) pontja alapján késedelembe esett. Az r.Ptk. 313. §-a szerint így az alperesnek nyílt meg a joga arra vonatkozóan, hogy a késedelem és a lehetetlenülés következményei között választhasson. Az r.Ptk. 312. § (3) bekezdése alapján a felperes saját következetes, hosszú időn át fennálló jogellenes, az r.Ptk. 4. § (4) bekezdését és 5. §-át is sértő, szerződésszegő magatartásával ellehetetlenítette a szerződés teljesítését, ezért az alperes szabadult a bérleti szerződésekből őt terhelő kötelezettségek alól. Az elsőfokú bíróság ítélete helyesen utalt a felperes albérlő társaságban fennálló tagi részesedésére, jogilag kivitelezhetetlen eljárást nem várt el.

[49] Helytálló az elsőfokú ítélet perköltségre vonatkozó rendelkezése is, a megállapított ügyvédi munkadíj nem eltúlzott. Az alperes a 2017. óta tartó eljárásban tizenkilenc tárgyaláson vett részt és számos beadványt készített. A felperesi beadványokra és keresetváltoztatásokra minden alkalommal részletes nyilatkozatot tett. Tanú- és szakértői bizonyítás is zajlott, a szakértő részére nagy mennyiségű adatot és iratot szolgáltatott. A perköltség a pertárgyértékhez és az ügyvédi felelősséghez igazodik, a viszontkeresettel kapcsolatban megállapított ügyvédi munkadíj pedig nem vehető figyelembe.

[50] A felperes fellebbezésében kizárólag a kártérítési keresetet elutasító elsőfokú ítéleti rendelkezést támadta, ezért az elsőfokú ítéletnek a felmondás jogellenességét megállapító, fellebbezéssel nem érintett része az r.Pp. 228. § (4) bekezdése alapján jogerőre emelkedett, azt az ítéltábla nem érintette.

[51] Az elsődleges fellebbezési kérelem alaptalan, a másodlagos kérelem részben megalapozott.

[52] Az ítéltábla a fellebbezett rendelkezések tekintetében megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárást a szükséges körben lefolytatta és a tényállást is helytállóan állapította meg. A döntés érdemével is egyetért az ítéltábla, az elsőfokú ítélet indokait azonban csak részben osztja.

[53] Az ítélet nem fellebbezett része, valamint az ügyben korábban született jogerős rész- és közbenső ítélet alapján immár nem tehető vitássá sem az, hogy az alperes jogellenesen mondta fel a szerződéseket, sem az, hogy a felperes köteles az elmaradt bérleti díj megfizetésére. A bírói gyakorlat értelmében (BH2002. 235 számú eseti döntés) az ítélt dolog tárgya a keresettel érvényesített jogról való döntés, az annak alapjául szolgáló releváns tények és jogi okfejtések, így a felek közötti jogviszony minősítése is, amely utóbb vitássá nem tehető, attól egy későbbi perben a bíróság sem térhet el. Az ügyben született korábbi határozatok anyagi jogerőhatása ezért a fenti körülményekre terjed ki, a kártérítési felelősség tényállási elemeire viszont nem.

[54] Az elsőfokú bíróság ítéletében arra az álláspontra helyezkedett, hogy a felperes díjfizetési kötelezettsége beállt, ezért a díjfizetés elmaradása szerződésszegés volt. A felperes a fellebbezésében vitatta ezt a megállapítást, álláspontja szerint a jogosulti késedelem a viszontkereset benyújtásáig fennállt.

[55] A Kúria a Pfv.V.20.437/2020/5. számú részítéletének 90. pontjában kifejtette, hogy a megszűnt szerződéseken alapuló, emiatt esedékes perbe vitt követelés esetén nincs jelentősége, hogy a lejárt követelésről kiállítottak-e számlát, a jogosult rendelkezik-e bankszámlával, ha egyébként a követelés őt megilleti. Nem foglalt tehát állást a felperes szerződésszegésének kérdésében. Az ítéltábla ebben a tekintetben fenntartja a 20.Gf.40.491/2019/7-I. számú részítéletének 76. pontjában írtakat, amely szerint a felperes fizetési kötelezettsége nem a számla kiállításához vagy annak hiányához kötődik, hanem az r.Ptk. 198. §-a alapján keletkezik. Amint a GK 66. számú állásfoglalás kimondja, a jogosult soha nem a számlázással, hanem mindig a termék átadásával, a szolgáltatás teljesítésével tesz eleget kötelezettségének, és ezzel már megnyílik igénye az ellenszolgáltatás teljesítésének követelésére. Ettől független kérdés, hogy a kamatigényét - számlázási késedelme esetén - ezzel egyidejűleg nem érvényesítheti.

[56] Az ítéltábla megítélése szerint azonban ennek a kérdésnek nem volt érdemi jelentősége a kártérítési igény elbírálása körében. Az r.Ptk. 339. § (1) bekezdése szerinti kártérítési felelősség négy alapvető feltétele a jogellenesség, a felróhatóság, a kár bekövetkezése, valamint az okozati összefüggés a kár és a jogellenes magatartás között. A

318. § (1) bekezdése alapján kontraktuális felelősség esetében a jogellenesség a szerződés megszegését jelenti. A perbeli esetben a jogellenes felmondással a szerződésszegés megvalósult, ezért a kártérítési felelősség további tényállási elemeinek vizsgálata volt szükséges.

[57] Helytállóan hivatkozott a felperes arra, hogy esetleges szerződésszegése nem teszi jogszerűvé a felmondást. Ha a bérlő nem tesz eleget díjfizetési kötelezettségének, a bérbeadó a polgári jog által biztosított eszközökkel élhet a követelése behajtása iránt, vagy a szerződést jogszerű felmondással megszüntetheti. Jogszerűtlen eljárásra a bérlő esetleges szerződésszegése sem hatalmazza fel. Amíg a bérbeadó jogszerű és hatályos felmondással meg nem szünteti a bérleti szerződést, addig a bérlőnek joga van a szerződés tárgyát képező dolog birtoklására és használatára függetlenül attól, hogy a bérleti díjat megfizette-e. Nem lehet indoka ezért a kártérítési kereset elutasításának a díjfizetés elmulasztása. Az alperes által közölt jogellenes felmondás nem a felperes által elindított okfolyamat része, hanem az alperes saját döntése, amelynek következményeiért a felelősséget nem háríthatja a felperesre.

[58] Ettől függetlenül nem állnak fenn a kártérítési felelősség fent ismertetett tényállási elemei.

[59] A kártérítés iránti kereset alaposságának alapvető feltétele a kár megléte. A felperes által megjelölt kár az r.Ptk. 355. § (1) bekezdése szerinti elmaradt vagyoni előny, ami álláspontja szerint abból fakadt, hogy az ingatlant a továbbiakban nem tudta albérletbe adni, ezáltal elesett az albérleti díjtól.

[60] A következetes ítélkezési gyakorlat értelmében (pl. Pfv. VII.21.290/2010/4. számú ítélet) az elmaradt vagyoni előny megtérítése iránti igény esetében a károsultnak bizonyítania kell, hogy az általa állított vagyoni előnyhöz a károkozó magatartás hiányában a bizonyossággal határos valószínűséggel hozzájutott volna.

[61] Ebből adódóan a felperest a perben annak bizonyítása terhelte, hogy a jogellenes felmondás, az ingatlanok alperes általi birtokba vétele hiányában a bizonyossággal határos valószínűséggel hozzájutott volna a keresetében megjelölt haszonhoz. Ehhez elengedhetetlen annak vizsgálata, hogy a szerződés felmondását megelőző időszakban milyen haszonhoz jutott a bérleti és az albérleti szerződések nyomán.

[62] Az elsőfokú bíróság valamennyi perbeli ingatlan kapcsán rögzítette, hogy a felperes a neki járó albérleti díjról számlát nem állított ki és az albérelő egyáltalán nem fizetett díjat. Ezt a körülményt a felperes sem vonta kétségbe a fellebbezésében. A felperesnek tehát a szerződések megkötését követő több mint három éves időszakban nemhogy profitja, de még csak bevétele sem keletkezett a szerződések alapján, és nem merült fel arra vonatkozó adat, hogy bármilyen lépést tett volna a bevételszerzés érdekében. Saját állítása szerint valójában

nem is állt szándékában beszédni az albérlőtől a díjat, mert a felek erre vonatkozó megállapodást kötöttek.

[63] A határozott idejű szerződések első három évében tehát a felperesnek ténylegesen nem származott haszna, sőt nem is törekedett erre. Ebből következően az az állítás, hogy a szerződések alperes általi felmondásának hiányában a hátralévő időszakban a keresetben megjelölt összegű bevételre és ezáltal vagyoni előnyre tett volna szert, pusztán fikció, amit a 2014. január 31. és 2017. április közötti valóságos történések semmilyen módon nem támasztanak alá.

[64] Nincs ténybeli alapja annak a felperesi hivatkozásnak sem, hogy az albérlők tevékenységének beszüntetése és fizetéseképtelenné válásuk után új, fizetőképes albérlőt kereshetett volna. Nem merült fel ugyanis arra vonatkozó adat, hogy a felperes az albérleti szerződések megszüntetése és az ingatlanok új albérlőknek történő kiadása iránt intézkedett volna 2017. februárját követően. Erre módja sem lett volna, hiszen az albérlőkkel kapcsolatos körülmények nem szüntetik meg az albérleti szerződést.

[65] Az okozati összefüggés körében az ítéltábla rámutat arra, hogy önmagában a szerződések jogellenes felmondása nem okozhatott kárt a felperesnek, hiszen a jogszabályi követelményeknek nem megfelelő felmondás nem alkalmas a célzott joghatás, azaz a szerződés megszüntetésének kiváltására.

[66] Károkozó magatartás ezért csak az lehet, ha a bérbeadó jogellenesen megakadályozza, hogy a bérlő az ingatlant birtokolja, használja vagy albérletbe adás útján hasznosítsa. A perbeli esetben azonban a felperes soha nem volt az ingatlan birtokában és a szerződések teljesülése esetén sem került volna birtokba, hiszen az albérleti szerződéseket a bérleti szerződésekkel egyidejűleg, azonos időtartamra kötötték meg a felek, az ingatlanok birtoklására 2024-ig az albérlők voltak jogosultak.

[67] Az r.Ptk. 432. §-ának előírásaiból következően a bérbeadónak a tulajdonjogából fakadó érdeke, hogy a bérbeadott dolgot a bérleti szerződés fennállása alatt is eladhassa. A bérelt dolog tulajdonosának személyében beálló változás a bérleti szerződést nem szünteti meg – még akkor sem, ha az eladó nem tájékoztatja a vevőt a bérleti szerződés tényéről –, pusztán jogutódlás következik be a bérbeadó személyében. Ebből következően a bérlet tárgyát képező ingatlan eladása nem minősülhet sem jogellenes, sem károkozó magatartásnak. Így sem a ingatlan városi ingatlan eladása, sem a jogellenes felmondás nem volt alkalmas a bérleti szerződések megszüntetésére. Ugyanígy az albérleti szerződés sem szűnik meg annak folytán, hogy az albérlő az ingatlant a tulajdonos birtokába adja.

[68] Kétségtelen, hogy a felperes – miután nem volt birtokon belül – el volt zárva attól, hogy az ingatlanokat másnak albérletbe adja. Ez azonban fel sem merülhetett, hiszen az

albérleti szerződéseket nem mondta fel, és a szerződések az albérlő kiskereskedelmi tevékenységnek beszüntetése, illetve az albérlő elleni felszámolás elrendelése esetére sem tették lehetővé a felmondást.

[69] Semmi nem akadályozta ugyanakkor a felperest abban, hogy az albérlőtől a bérleti díjat beszedje – ilyen szándéka azonban nem volt –, a teljesítés elmaradása esetén pedig a szerződést felmondja.

[70] A felperes lényegében tudomásul vette a szerződések felszámolását, bérleti jogait meg sem kísérelte gyakorolni. Az ingatlanok birtokbaadása iránt sem az albérlővel, sem az alperessel, sem az ingatlan új tulajdonosával szemben eljárásokat nem indított. A perben egyedül a ingatlanl város ingatlan kapcsán hivatkozott arra, hogy birtokvédelmi eljárást indított, a másik három ingatlan esetében ilyenre vonatkozó állítást sem tett. Ebben az esetben azonban az állapítható meg a jegyzői határozatból, hogy a felperes pusztán a egyéb érdekelt taggyűlésére való bejutás megakadályozása miatt indított birtokvédelmi eljárást, és nem a szerződések jogellenes felmondása, illetve a bérleti szerződés teljesítésének alperes általi megtagadása miatt.

[71] Abban a részben osztja az ítéltábla a felperes álláspontját, hogy az albérlő társaság tagjaként nem feltétlenül volt lehetősége arra, hogy annak tevékenységét érdemben befolyásolja, ez azonban nem akadályozhatta abban, hogy bérleti – illetve az albérleti szerződés alapján bérbeadói – jogait gyakorolja.

[72] A fentiek alapján nemcsak a kár bekövetkezése, de az okozati összefüggés fennállta sem bizonyított, hiszen a felperes saját magatartása vezetett a kialakult ténybeli helyzethez, maga mondott le arról, hogy az ingatlanok hasznosítása útján bevételhez jusson.

[73] Erre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla a felperes elsődleges fellebbezési kérelmét alaptalannak ítélte.

[74] A perköltség tekintetében előterjesztett fellebbezésében a felperes helytállóan hivatkozott arra, hogy a kiemelkedően magas pertárgyértékű ügyben a bíróságnak az ügyvédi munkadíj megállapítása során a ténylegesen kifejtett ügyvédi tevékenységre is figyelemmel kell lennie. A perbeli esetben az elsőfokú bíróság által meghatározott ügyvédi munkadíj nem áll arányban a kifejtett ügyvédi tevékenységgel. Érdemben néhány tanú kihallgatására és – a piaci bérleti díj meghatározása érdekében – szakértői bizonyításra került sor. Az egyes szerződések tartalma, a kapcsolódó tényállás lényegében azonos volt. A felek és az elsőfokú bíróság a kártérítési kereset körében is különös jelentőséget tulajdonítottak a számlázás és a díjhátralék kérdésének, ami a viszontkereset tárgya is volt, és amellyel kapcsolatos ügyvédi tevékenységért a bíróság az alperes számára jelentős összegű ügyvédi munkadíjat (5.200.000 forint) állapított meg.

[75] Oszlja az ítéltábla a fellebbezésben írtakat abban a körben is, hogy a felmondások érvénytelenségének megállapítása tárgyában az alperes pervesztes lett, így az ennek körében kifejtett ügyvédi tevékenységet a felperes javára kell figyelembe venni a perköltségről való rendelkezés során. A felperes által a fellebbezésében megjelölt 1.000.000 forint + áfa összeg azonban nem áll arányban a per tárgyának értékével, az azzal járó ügyvédi felelősséggel és a per időtartamával, ezért az ítéltábla a megszüntetett részhez kapcsolódó – nem vitatott, 12.700 forint összegű – perköltségen felül 5.000.000 forint + áfa összegben tartotta indokoltnak meghatározni az alperes elsőfokú perköltségét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) és (6) bekezdése alapján.

[76] A fentiekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla a per érdemében – eltérő és kiegészített indokolással – helybenhagyta az elsőfokú bíróság ítéletét, a perköltség tekintetében pedig részben megváltoztatta az r.Pp. 253. § (2) bekezdésének alkalmazásával.

[77] A per érdemében alaptalan volt a felperes fellebbezése, ezért az r.Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni az alperes másodfokú eljárásban felmerült perköltségét, ami a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdése alapján, a másodfokú eljárás kisebb munkaterhére figyelemmel mérsékelt összegben megállapított ügyvédi munkadíjból áll.

Budapest, 2021. november 11.

dr. Buglyó Gabriella s.k.
a tanács elnöke

dr. Csonka Balázs s.k.
előadó bíró

dr. Felker László s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: