



Győri Ítéltábla

Gf.III.20.133/2022/7/I.

A Győri Ítéltábla a Dr. Tóth T. Zoltán Ügyvédi Iroda (cím9 ügyintéző: dr. Tóth T. Zoltán ügyvéd) és dr. Kostenszky Ádám ügyvéd (cím8 által képviselt Felperes1 (Cím1) felperesnek a Csermely Ügyvédi Iroda (cím11 ügyintéző: dr. Csermely János ügyvéd) által képviselt Alperes1 (Cím2) I.r., a Csermely Ügyvédi Iroda (cím11 ügyintéző: dr. Csermely János ügyvéd) által képviselt Alperes2 (Cím2) II.r. és a Csermely Ügyvédi Iroda (cím11 ügyintéző: dr. Csermely János ügyvéd) által képviselt Alperes3 (Cím2) III.r. alperes ellen felmondás érvénytelensége és kártérítés iránt indított perében a Székesfehérvári Törvényszék 2022. július 7. napján kelt 15.G.40.057/2021/29. számú ítélete ellen a felperes által 30. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I-II.r. alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 1.270.000 (egymillió-kettőszázhetvenezer) forint, míg a III. r. alperesnek 1.100.000 (egymillió-egyszázezer) forint másodfokú perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az állam javára az illetékügyben eljáró adóhatóság külön felhívása alapján 2.500.000 (kettőmillió-ötszázezer) forint feljegyzett fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

I.

[1] Az elsőfokú bíróság által megállapított releváns tényállás szerint 2018. január 11. napján az bevásárlóközpont2ban saláta büfé üzemeltetése céljából 5 éves határozott időre szóló bérleti szerződés jött létre a III. r. alperes, mint bérbeadó és az akkori bérlő között, mely szerződésbe a felperes szerződés módosítással 2019. február 28. napján a korábbi bérlő helyébe lépett. Emellett 2019. június 28. napján 5 éves határozott időre szóló bérleti szerződés jött létre az I-II. r. alperes, mint bérbeadó, és a felperes, mint bérlő között az bevásárlóközpont1ban egy saláta büfé üzemeltetésére.

[2] A számszerű eltérések kivételével mindkét bérleti szerződés tartalma és szerkezete azonos volt. A szerződések 2.1. pontja szerint a bérlet célja: salátabár levesekkel és egészséges desszertekkel közepes árszínvonalon, „Fresch salad” üzleti elnevezéssel volt. A szerződések alapján azonos összetételű, de eltérő mértékű fizetési kötelezettség terhelte a bérlet több címen. Forgalomarányos bérleti díj, de legalább a négyzetméterarányosan számított bérleti alapidíj, egyes létesítmények, berendezések, épületrészek üzemeltetésével összefüggésben mellékköltség fizetési kötelezettség (B rész 6.) ami üzemeltetési és mellékköltségből állt, illetve a bérleti díj 4%-ban meghatározott átalány üzemeltetési hozzájárulás fizetési kötelezettség. A nettó díj a település2i üzlet vonatkozásában: alap bérleti díj havi 4.275 euró, havi üzemeltetési hozzájárulás 171 euró; a négyzetméter alapú egyéb költség 1.065 forint/m², a fűtési költség 45 forint/m² volt. A nettó díj a településli bérlemény vonatkozásában: havi bérleti alapidíj 6.215,29 euró, üzemeltetési hozzájárulás 248,61 euró, egyéb költségekre fizetendő összeg négyzetméterenként 1.600 forint, illetve a fűtés vonatkozásában 110 forint volt. A felperes a település2i üzlet vonatkozásában 6 havi (25.650 euró) a településli üzlet vonatkozásában 4 havi biztosítékot (24.862 euró) fizetett meg. A bérlet köteles volt a bérleményt a bérlet teljes időtartama alatt a rendeltetési célnak megfelelően megszakítás nélkül használni, nyitva tartani (B rész 10.1.). A nyitvatartási idő alatt a bérlemény időleges bezárása sem volt megengedett.

[3] A szerződés B rész 18.1. pontja rögzítette, hogy a bavasárlóközpont üzemeltetésének a bérbeadó érdekkörén kívül eső okból történő megszakadása – amelynek nem a bérlemény valamely hibája az alapja és a bérlemény hibáját nem alapozza meg – a bérlet bérleti díj megfizetésére irányuló kötelezettségét nem befolyásolja. Amennyiben a bevásárlóközpont üzemeltetésének korlátozása nem a bérbeadó érdekkörében felmerülő és általa nem befolyásolható, a bevásárlóközponton kívül felmerülő események folytán következik be (mint pl. demonstrációk, rendezvények, közúti forgalomelterelések, közlekedési dugók, építkezési munkák a közutakon, vagy a szomszédos ingatlanokon) úgy a bérlet ebből kifolyólag nem érvényesíthet igényt a bérbeadóval szemben. Amennyiben ezen hátrányos körülmények nem eredményezik a bérlemény hibáját a bérlet a bérleti díj csökkentésére sem tarthat igényt.

[4] A bérbeadó a határozott idő lejártá előtt jogosult volt a szerződést azonnali hatállyal felmondani – egyebek mellett – amennyiben a bérlet a szerződésből fakadó fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, üzemeltetési kötelezettségét (B rész 10.1.) elmulasztja, a minimális nyitvatartási idő betartására vonatkozó kötelezettségének nem tesz eleget (B rész 10.2.) (B rész 3.3.) havi forgalmi adatait nem adja át (B rész 5.1.3.).

[5] A felperes 2019. július 18. napján lépett a településli bérlemény birtokába. Kérvenyezte a bérbeadónál, hogy egy oldalsó bejárat nyitásával a salátabár külterületről is megközelíthető legyen. A munkák megkezdésekor a bérbeadó arról tájékoztatta a felperest, hogy a statikus mégsem engedélyezi a fal bontását. A felperes az ezzel kapcsolatos egyeztetés és a kivitelezés elhúzóására tekintettel az érintett hónapokra bérleti díj kompenzációt kért és kapott. 2019. december 18. napján a felek a bérleti szerződést visszamenőlegesen módosították 2019. szeptember 1 – 2019. november 30-a közötti időtartamra a bérleti alapidíjat havi 3.107,65 euró + áfa összegben határozták meg.

[6] A Covid-19 világjárvány Magyarországra történő kiterjedését követően az alperes 2020. március 17. napján körlevélben korlátozott nyitvatartási időt határozott meg a

bérlők részére, a minimális nyitvatartási idő minden nap 10-15 óra közötti idő volt. Azon bérlőknek, akik elvitel útján is tudják szolgáltatásaikat biztosítani, erre lehetőség volt 15 óra utáni időpontban is, de a helyben fogyasztás nem volt engedélyezett, és 15 órától az ételudvar vendégtere is zárva volt.

[7] A felperes település2i üzlete 2020. március 20. és 2020. május 26. napja között volt zárva az örszolgálati jelentés szerint. A felperes 2020. március 22. napján levélben jelezte a bérbeadónak, hogy a település1i üzletet – a forgalom jelentős visszaesése miatt – e naptól bezárja. A bérbeadó 2020. május 17. napján – a jogszabályi változásokra tekintettel – tájékoztatta a bérlőket, hogy 2020. május 18. napjától visszaáll az eredeti nyitvatartási idő, s két hét felkészülési időt biztosítottak a bérlőknek, hogy eleget tudjanak tenni üzemeltetési kötelezettségüknek. A vendéglátó üzletek esetében a beltéri vendégtér használat továbbra sem volt engedélyezett az alsó szinten lévő ételudvar zárva maradt, a vendéglátó üzletek csak elvitelre szolgálhatták ki a vásárlókat. A bérbeadó 2020. május 29-én körlevélben arról tájékoztatta a bérlőket, hogy immár az ételudvaron is lehetőség van a bérlők által biztosítandó védőtávolság megtartása mellett a vásárlók kiszolgálására.

[8] A település2i salátabár 2020. június 1 – 2020. november 10 között már 10-20 óra között tartott nyitva, majd 2020. november 11. és 2021. január 31. között 11 és 18 óra között. A település1i üzlet 2020. június 5. és 2020. november 10. között már a rendes nyitvatartási időben (10-21 óra) üzemelt. A 2020. novemberi újabb járványintézkedések alapján a bérbeadó 2020. november 14-i körlevelében arról tájékoztatta a bérlőket, hogy hétfőtől szombatig 10 óráig, vasárnap 20 óráig lehet értékesítést folytatni elvitelre, vagy házhoz szállítással. Maga az üzletközpont hétfőtől-vasárnapig 7-től 20 óráig volt nyitva. A felperes 2020. novembere és 2021. januárja között 10 és 21 óra közötti időben tartott nyitva. A felperes 2020. április és május hónapra forgalmi adatot nem szolgáltatott, ezt leszámítva a település1i üzlet vonatkozásában 2020. január 1. és 2021. február 1 közötti időszakra 55.503.000 forintos forgalmat, míg a település2i üzlet vonatkozásában 42.356.000 forintos forgalmat jelentett le.

[9] A felperes a Covid járványhelyzet miatti első vészhelyzeti lezárásokra tekintettel (2020. március 16 – 2020. május 31.) 2020. április 30-án egyeztetést kezdeményezett a működés feltételei és a bérleti díj fizetési kedvezmények tárgyában a bérbeadónál. Az alperes 2020. június 3-án kelt levelében – több bérlővel együtt – arról tájékoztatta a felperest, hogy a tavaszi járványhelyzet miatti korlátozások 2020. május 18-ával megszűntek, a 2020. júniusi bérleti díj és egyéb költségek a szerződés szerint teljesítendőek, a 2020. március-április hónapot érintően javaslatot fog tenni a díj csökkentésére. A felperesnek 2020. június 24. napján megküldött bérleti díjkedvezmény javaslatában a település1i üzlet vonatkozásában 2020. második negyedévére 83 %, a harmadik negyedévre 50 %, a negyedik negyedévre 10 %-os bérleti díj csökkentést javasolt - az üzemeltetési és egyéb mellékköltségek csökkentés nélkül - azzal, hogy a bérlőnek a 2020. márciusi kintlévőségét is rendeznie kell, s a felek további 2 évvel hosszabbítsák meg a szerződést, illetve a salátabár kerüljön átalakításra, modernizálásra. A település2i üzlet vonatkozásában a bérbeadó ugyanezen időszakra 50-20-10 %-os díjcsökkentést javasolt az egyéb fizetési kötelezettség érintése nélkül.

[10] A felperes – az alperes többszöri megkeresése ellenére – hetekig nem reagált a fenti javaslatra, majd 2020. szeptember 23-án ellenjavaslattal élt, melyben az üzlet

újranyitásától számított időszakra bérleti díjként a nettó árbevétel 5 %-át, a mellékkötelezettségekre a nettó árbevétel 2 %-át vállalta megfizetni. Az alperes számára a forgalomarányos díjfizetés nem volt elfogadható, további érdemi egyeztetés a felek között nem történt. Az alperes 2020. október 13. napján korábbi javaslatát ismételte meg arra hivatkozva, hogy a bérlői javaslat nem fogadható el, nem biztosított a jövőbeli fizetés és olyan fokú engedményt kért a felperes, amit más bérlőnek nem biztosítottak.

[11] A felperes 2020. december 14-én újabb díjcsökkentési ellenjavaslattal élt, melyben már elfogadta a bérbeadó által felajánlott bérleti díj csökkentés mértékét azzal, hogy kérte 2020. december – 2021. szeptembere közötti időszakra a bérleti alapidíj ideiglenes (80 %-kal történő) csökkentését, azzal, hogy 2021. októbertől annak 25 %-al növelt összegben történő megfizetését vállalta egészen addig amíg a díjcsökkentés kompenzálásra nem kerül. A bérbeadók 2020. december 17-i válaszukban a felperes ellenjavaslatát elutasították, s jelezték, hogy korábbi javaslatukat csak 2020. december 18. napjáig tartják fenn. A bérbeadók ajánlatait tartalmazó valamennyi fenti levél utalt arra, hogy a javaslat elfogadásához szükséges a tulajdonosok hozzájárulása. Végül bérleti díj csökkentése tárgyában a szerződő felek között nem jött létre megállapodás.

[12] 2020. december 15-én jelezte az alperesnek, hogy a 2020. július 14-én a nagy esőzés miatt a településli bevásárlóközpontban található üzletét víz árasztotta el, jelentős károk keletkeztek a hűtőgépekben és az üzlet berendezési tárgyaiban. A településli üzletközpontot biztosító társaság³ arról tájékoztatta a bérbeadókat, hogy a csapadékvíz-elvezető csatorna a nagy mennyiségű esővizet nem tudta elvezetni, a beázást vis maiornak tekinti. A kárt a bérlők vagyonszolgáltatása alapján lehet rendezni. A biztosítójukkal a kapcsolatot felvették, ezért kérték a bérbeadó állásfoglalását a beázások oka kapcsán.

[13] A felperes 2020. április 1. napjától díjfizetési kötelezettségének nem tett eleget. A bérbeadók 2021. január 26. napján mindkét bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondták, és felszólították a felperest a településli ingatlan vonatkozásában 94.834,85 euró bérleti díj, valamint 7.883.949 forint mellékköltség, míg a település2i bérlemény vonatkozásában 52.707,92 euró bérleti díj és 3.700.821 forint üzemeltetési költség megfizetésére, valamint a bérlemény két héten belül kiürített állapotban történő visszaadására.

[14] A társaság⁴, mint a salátabár vonatkozásában a franchise átadója a szerződések felmondásáról értesülve 2021. február 1. napján a felperes franchise szerződéseit azonnali hatállyal felmondta. Mivel a felperes a bérleményben a kereskedelmi tevékenységével nem hagyott fel, a bérbeadó a településli bérleményt 2021. február 2. napján, a település2i bérleményt 2021. február 3. napján birtokba vette. A bérlő távollétében zárcserét hajtott végre és gipszkarton lefalazást alkalmazott.

II.

[15] Felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy a településli bérlemény vonatkozásában az I-II. r., míg a település2i bérlemény vonatkozásában a III. r. alperes felmondása jogellenes. A településli üzlet kapcsán egyetemlegesen kérte kötelezni az I-II. r. alperest - a jogellenes felmondással összefüggésben őt ért kár címén - 125.268.280 forint, a kaució összegének megfelelő 24.862 euró és annak 2021. február 2. napjától számított a Ptk.

6:155. § (1) bekezdése szerinti kamata, valamint a bérlemény beázásával összefüggésben őt ért 1.006.000 forint kár és annak 2020. június 14. napjától számított kamata, valamint perköltség megfizetésére. A település²ⁱ üzlet kapcsán a III. r. alperest kártérítés címén 125.731.920 forint, a kaucióval azonos 25.650 euró és annak 2021. február 3. napjától számított a Ptk. 6:155. § (1) bekezdése szerinti kamata és perköltség megfizetésére kérte kötelezni.

[16] Arra hivatkozott, hogy a felmondás amiatt jogellenes, mert az annak alapját képező tartozás nem áll fenn. A település¹ⁱ üzlet szerződésének felmondási alapjaként nem csak a járvány időszaka alatt keletkezett tartozás, hanem az üzlet megnyitás előtti, a 2019. augusztus – november közötti időszak bérleti díj, valamint a 2019. július – november közötti időszakra eső mellékköltség is megjelölésre került. A hátsó kijárat kialakításának kivitelezése elhúzódott, emiatt az üzletet a felperes csak 2019. december 14. napján tudta megnyitni. Az ezt megelőző időszakra fizetési kötelezettség (a szerződésmódosítás szerinti 50%-os bérleti alapidj) sem terheli, mert a nyitást megelőző időszakban a bérlemény üzemszerű működése és a szerződés teljesítése a bérbeadó működési körébe eső okból lehetetlenült el.

[17] A Covid-19 járvány miatti korlátozások kapcsán kérte figyelembe venni azt, hogy üzleti terve a helyben fogyasztó vendégek kiszolgálására épült. Egy bevásárlóközpontban, gasztronómiai szolgáltatás nyújtása céljából kívánt üzlethelyiséget bérbe venni. Az egyik szolgáltatás, az ún. „food court” területén történő fogyasztásra épült volna az üzletmenet (melynek használatáért külön díjakat is fizetett harmadik személynek), de ez a korlátozások időszakában lehetetlenült. A vészhelyzeti korlátozások miatt a felmentést kapott üzleteken kívüli üzletek bezárásra kerültek, a „Maradj otthon” kampány hatására a bevásárlóközpont látogatottsága visszaesett, a „food court” terület kordonnal lezárásra került, így az egységet kénytelen volt bezárni. A fenti körülmények miatt 2020. áprilisától nem fizetett bérleti díjat, de az nem is terhelheti.

[18] A járvány miatti korlátozás mindkét üzlet tekintetében és mindkét fél (a bérlő és a bérbeadó) érdekkörén kívül felmerülő ok. 2020. március 16-tól 2020. május 31. közötti, illetve a 2020. november 10. napjától 2021. február 3. napja közötti időszakban emiatt az érdekkörén kívül felmerülő okból nem használhatta a bérleményt, így a Ptk.6:366.§ (2) bekezdése alapján mentesül a bérleti díj fizetési kötelezettség alól. A járvány elhúzódó gazdasági hatására figyelemmel a korlátozással már nem érintett köztes (2020. június 1-től 2020. november 9. közötti) időszakra is csak a tényleges és a tervezett forgalom aránya szerinti (a település¹ⁱ üzlet vonatkozásában 50 %-os, a település²ⁱ üzlet vonatkozásában 44 %-os) díjat és költséget köteles megfizetni. Arra az időszakra, amikor a Covid miatt ideiglenesen lehetetlenült az üzlet működtetése a szerződés B.19.3. pontja alapján még kártérítésre is igényt tarthatna.

[19] Az alperesek a járvány kapcsán nem tettek eleget a Ptk. 6:62. § (1) bekezdése szerinti együttműködési kötelezettségüknek. A bérleti szerződés B rész 18. pontja nem a járvány miatt kialakult helyzetre, hanem kizárólag az átmeneti, pár órás, esetleges 1-2 napos üzemszünet esetére vonatkozik, az ettől eltérő értelmezés jóerkölcsbe ütköző, hiszen a másik fél a teljesítésének elmaradása ellenére kellene fizetnie, ami a szerződést súlyosan kiegyensúlyozatlanná tenné. A felperessel együttműködve a bérleti szerződést akként kellett volna módosítani, hogy az mentesítse a fenti időszakra a felperest a bérleti díj és a mellékköltségek fizetésének kötelezettsége alól. (BDT. 2021.4317.) A bérbeadó e helyzetben

tett ajánlata - az 50-60 %-os bevétel visszaesés mellett - gazdaságilag teljesíthetetlen volt. E helyzetben az alperesek a szerződést jogellenesen mondták fel, a bérleményekből – gipszkarton fallal és zárcserével kizárták őt, a salátabárok további működését ezzel lehetetlenné tették, az ezzel okozott kárt a Ptk. 6:62. § (3) bekezdése alapján kötelesek megtéríteni.

[20] Maga a felmondás sem volt szabályos. A felmondólevélből nem állapítható meg, hogy az mely bérleményre vonatkozik, a csatolt meghatalmazás a képviseleti jogot nem igazolt, abból hiányzik a meghatalmazott elfogadó nyilatkozata.

[21] A település1i üzlet vonatkozásában felmerült 125.268.280 forint és a település2i üzlet vonatkozásában 125.731.920 forint kára tíz azonos összetevőből állt (1. az üzlet megnyitásához beszerzett speciális, máshol nem használható eszközök, berendezések, 2. a berendezési tárgyak, eszközök amortizációja, 3. a bérbeadóval közösen elfogadott kiviteli és arculati terv megvalósításának kivitelezési költsége, 4. a bérlemény gipszkartonnal történő lefalazása miatt megsemmisült készlet értéke, 5. munkaviszonnyal kapcsolatos költségek 2021. február hónapban, 6. a költöztetés költsége, 7. egy évi raktározási költség település1i üzletre eső fele, 8. a 2021. december 31-ig tartó időszakra számított elmaradt nyereség, 9. franchise kötbér, 10. franchise díj). Ezt meghaladóan a mindkét üzlet kapcsán nyújtott biztosítékot is elveszítette.

[22] A település1i üzlet kapcsán a korábbi beázás miatti kára 1.006.000 forint összegben amiatt merült fel, mert az alagsori üzlethelyiség 2020. júniusában beázott, egyes gépei tönkre mentek. E tétel vonatkozásában igénye alapjaként a Ptk. 6:332. § (1) bekezdését, a Lakástörvény 36. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó 10. § (1) bekezdés a) b) és c) pontját jelölte meg.

III.

[23] Az alperesek - jogalap és összecszerűség tekintetében vitatva azt - a kereset elutasítását és a felperes perkoltségben marasztalását kérték. Az I-II. r. alperes viszontkeresetében a település1i üzlet után 70.254,27 euró, illetve 7.903.663 forint, míg a III. r. alperes 27.232,12 euró, illetve 3.650.016 forint és annak – a részösszegek szerinti bontásnak megfelelő – késedelmi kamata és perkoltség megfizetésére kérte kötelezni a felperest a Ptk. 6:331. § (1) bekezdésére, valamint a bérleti szerződések A rész 1. pontjára, B rész 5. és 6. pontjára (azon belül az 5.1.1., 5.4.1., 6.1., és a 6.6.1. pontjára) alapítottnak, utalva arra, hogy az I. és a II. r. alperes - mint tulajdonostársak - egyetemlegesen jogosultak, illetve kötelezettek.

[24] Arra hivatkoztak, hogy a felmondás megfelelt a bérleti szerződés 3.4., 3.5., 3.7. pontjában foglaltaknak. Az mindenképpen alapos, mert a pandémia, illetve a korlátozások által nem érintett időszakok kintlévőségei azt mindenképpen megalapozták. A bérleti szerződés B.19.3. pontjára nem hivatkozhat a felperes alappal, az a bérlemény olyan műszaki adottságaira vonatkozik, melyekre a bérbeadónak ráhatása van. A felmondás nem volt hiányos, az tartalmazza a bérleti szerződés dátumát, s azt, hogy melyik bevásárlóközpontról van szó, így beazonosítható, mire vonatkozott. A képviseleti jog igazolt, a felmondáshoz az társaság1 és a felmondást aláíró név1 meghatalmazása is csatolásra került. A meghatalmazás egyoldalú nyilatkozat, a meghatalmazott általi elfogadása nem szükséges. A bérleti szerződés

és a számlák megfeleltek az Áfatörvény 5.§-a szerinti - a tulajdonostársak közösségéből álló - adóalanyiságnak.

[25] A felperes szerződések szerinti teljes tartozása fennáll. A szerződések nem kerültek módosításra. A szerződések 18.1. pontjából az következik, hogy csak a bérlemény műszaki hibája befolyásolja a bérleti díj fizetési kötelezettséget, e ponttal a felek a Ptk. 6:336. § (2) bekezdése diszpozitív rendelkezését felülírták. Ez nem szükségszerűen csak a néhány órás lezárásra vonatkozik, hanem a perbeli korlátozásokra is. A rendelkezés nem jóerkölcsbe ütköző, nem teremtett egyensúlyhiányt.

[26] Rámutattak, hogy a településli bérleményt 2019. július 18-án – bérbeadói szavatosságot megalapozó hiányosság nélkül – adták át a felperesnek (10/A/8.). A 2019. szeptember-október-november hónapokra fizetendő bérleti díj az üzlethelyiség kiépítési késedelmé miatt 3 hónappal elcsúszott üzletnyitásra figyelemmel a felperes által kért és méltányosságból megadott kompenzáció alapján a felek megállapodásával került csökkentésre, a csökkentett díj elengedésére nincs ok.

[27] A koronavírus-járvány nem tekinthető automatikusan „vis maior” körülménynek. A felperes által felhívott (madárinfluenza esetéről szóló) BDT nem alkalmazható, mert az a fertőzés közvetlenül a szerződés tárgyára hatott ki, míg a koronavírus-járványnak csak közvetett, a potenciális piacra gyakorolt hatása volt. A gazdasági válság és a gazdasági hatások általában az üzleti kockázat körébe tartozóak, amit minden fél saját kockázatvállalása körében visel. (BH2014.147) A Ptk. 6:336. § (2) bekezdése értelmében a műszaki vagy jogi okból fennálló használhatatlanság általában bérbeadói érdekkörbe sorolandó körülmény. E rendelkezés kizárólag a bérleti díjra irányadó, az egyéb kötelezettségekre nem alkalmazható, mert azok megfizetése használat- és fogyasztás alapú. Csak akkor alkalmazható, ha a korlátozás kizárja, teljességgel lehetetlenné teszi a használatot. Ha a bérlemény használata korlátok mellett, de továbbra is lehetséges, úgy csak a felek megállapodása esetén csökkenthető a bérleti díj, vagy mentesülhet az alól a bérlő. A kormányzati intézkedések révén a bérlő működése nem ellehetetlenült csak korlátozásra került, amit házhozszállítás, elvitelre rendelés formájában ellensúlyozhatott volna, emellett – minimum - a raktározási célú használat mindenképpen megvalósult. Az elért árbevételnek és a tervezett árbevételnek nincs jelentősége, a forgalom és bevétel visszaesés a felperes üzleti kockázatába tartozik.

[28] A járványidőszakban is eleget tettek együttműködési kötelezettségüknek. A bérleti szerződés 10.1. pontja szerinti minimális nyitvatartási időt - a 2020. március 22. és május 31. közötti időszakban - amiatt rövidítették le, hogy a bérlők ne kövessenek el szerződésszegést. A szerződések, -végleges, visszavonhatatlan állapot bekövetkezte hiányában - nem lehetetlenültek. A felperes járványkorlátozási jogszabályi kötelezettség hiányában önkéntesen (és önkényesen) döntött úgy, hogy az üzleteket nem üzemelteti. Nem felel meg a valóságnak az, hogy a felperes üzleti modellje és üzleti terve kizárólag helyben fogyasztásra épült (a „franchise business book” szerint a kiszállítás része volt a koncepciónak, a képek is ezt támasztják alá). A járvány második hulláma alatt a felperes is hozzáigazította működését a jogszabályi környezet változásához, szolgáltatásait elvitel és házhozszállítás formájában is nyújtotta.

[29] A felperes késedelme miatt került sor csak 2020. június 23. napján az üzletileg kifejezetten nagyvonalú és versenyképes ajánlatának megtételére. A válasz kapcsán eredménytelenül keresték a felperest, csak kitérő, időhúzó választ kaptak, majd 2020. szeptember 23. napján is csak egy olyan ellenajánlattal élt, amely elfogadhatatlan volt, mert a moratórium mellett - fix bérleti alapidj nélkül - csak egy redukált forgalomarányos bérleti díjat kívánt fizetni, holott a bérlemény üzemeltetési költségei – ideértve az energiadíj – nem függhetnek a bérlő árbevételeitől. Ajánlatát 2020. október 13. napján megismételte, majd 2020. november 19. napján még további 24 havi részletfizetést is biztosított volna. A felperes 2020. december 14-ei újabb ellenajánlata sem tükrözött valós megegyezési szándékot, emiatt döntött a jogviszony megszüntetése mellett.

[30] A felperes által 2021. január 14. napján kézhez vett fizetési felszólítás szerinti teljesítési póthatáridő 2021. január 22. napján lejárt, a jogviszonyt a felmondás 2021. január 28. napján megszüntette. A felmondás jogszerű volt, az annak jogellenességére alapított kárigény nem alapos. A bérleti szerződések 3.7. pontja – a rendkívüli felmondás jogának gyakorlása esetére - kimondja, hogy a bérlő semmilyen követelést nem támaszthat a bérbeadóval szemben, s ez irányadó arra az esetre is, ha a felmondás nem volt jogszerű.

[31] Részleteiben is vitatta az egyes üzletek vonatkozásában előterjesztett kártérítési igényt. A 2020. június 14-ei beázásért nem felel, az egy havária helyzet következménye volt, a közterületi csatornarendszer nem volt képes elnyelni a hirtelen lezúduló csapadékot. Azt jelezte a felperes, hogy kárát saját vagyonbiztosítójával lerendezi, kára minden bizonnyal térült is. A felmondás azonnali hatályú volt, így már másnap sem nyithatott volna ki a felperesi üzlet. A két hét nem felmondási idő, az a kiüritési és visszaalakítási kötelezettség teljesítésére volt biztosítva. Ehelyett a felperes a normál működését folytatta tovább, ezért a szerződés alapján jogosult volt a zárcserére és a gipszkartonfal felhúzására. (szerződés B. rész 3.9. pont) Ennek ellenére felperes 2021. február 5. napján a település1i bérleményből elvitte a romlandó élelmiszereket, visszaépítési kötelezettségének a meghosszabbított határidőn belül (2021. február 18.) sem tett eleget. A bérleményben hagyott egyéb berendezés 2021. június 29. napján az utódbérlőnek értékesítésre került. (A/49.) A település2i bérleményben még nincs utódbérlő, de a beépítmények értékesítésére lehetőség van. (I., IV. B.24.) Kapott is egy levelet a III. r. alperes a település2i bérlemény kapcsán az társaság6-tól, mely szerint a település2i üzlet kialakításainak költségét e cég. megtérítette a felperesnek. A bérlő üzletnyitással és bezárással kapcsolatos költségei, elmaradt haszna, nem terhelheti. A franchise díj és kötbér felmerülte nem igazolt. A biztosíték visszakövetelésére irányuló felperesi igény idő előtti. Alaptalan is, mert a viszontkereset már csupán a biztosíték elszámolását követően fennálló kintlévőséget tartalmazza. A kaució teljes összege betudásra került a felperes - euró alapú - legrégebbi tartozásaira a csatolt elszámolásnak megfelelően. (szerződés B.7/3) (A/35.)

IV.

[32] Az elsőfokú bíróság ítéletében a felperes keresetét elutasította. Kötelezte a felperest az I-II. r. alperes - mint egyetemleges jogosultak - javára 70.254,27 euró és 7.903.673,- Ft és annak a részösszegek esedékességétől számított törvényes késedelmi kamata, valamint 3.925.000,-Ft perköltség megfizetésére. Kötelezte a felperest a III. r. alperes javára 27.232,12 euró és 3.650.016,-Ft tőke és annak az egyes részösszegek szerinti esedékességtől számított törvényes kamata, továbbá 3.925.000,-Ft perköltség megfizetésére.

Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 1.500.000,-Ft feljegyzett kereseti illetéket.

[33] Arra hivatkozott, hogy a felperes a bérbeadók felszólítása ellenére sem fizette meg a jelentős összegű tartozását, ezért a szerződések felmondása (a szerződések 3.3. pontja és a Ptk. 6:336. § (3) bekezdése alapján) megalapozott volt. A felmondásig módjában állt volna a felperesnek a Ptk. 6:192. §-a alapján a szerződés bíróság általi módosítását kérni, de ezt elmulasztotta. A felperes a felmondás jogellenességét egyrészt arra alapította e hivatkozását, hogy a járvány vis maior oknak tekintendő, a járványidőszak alatt a bérlemény működtetése ellehetetlenült, így ezen időszakra eleve nem terhelte olyan díjfizetési kötelezettség, mely a felmondás alapja lehetne, másrészt arra hivatkozott, hogy a felmondás azon okból is jogellenes, hogy a bérbeadók a járványhelyzet alatt megsértették együttműködési kötelezettségüket, mert a bérlőt terhelő fizetési kötelezettségek nem kerültek módosításra.

[34] A felperes által állított, a bérbeadói felmondás jogellenességét megalapozó egyik ok sem áll fenn. A közös tér használatával összefüggésben az alpereseknek nem volt követelése. Az üzlethelyiséget érintő korlátozások nem bérbeadói, hanem kormányzati intézkedések miatt álltak fenn, a járványhelyzet miatt az üzlethelyiségek használata (a szerződés teljesítése) bár korlátozott volt, de nem vált a Ptk. 6:179. §-a szerint (sem gazdasági, sem fizikai, sem jogi okból) lehetetlenné, főképp úgy nem, hogy az egyúttal a bérbeadó felelősségét megalapíthatná, így a kormányzati intézkedések nem eredményezték a szerződés megszűnését. Az átmeneti korlátozásokat követő időszakban pedig a bérlemények használata ismételten adott volt.

[35] A bérbeadó a Ptk. 6:332. §-a szerint szavatol a bérlemény szerződésszerű használatra alkalmasságáért. A bérlőnek a Ptk. 6:336. § (2) bekezdése értelmében fennáll a díjfizetési kötelezettsége a kormányzati intézkedésekkel elrendelt korlátozások időszakára is, mert a bérleményt használni tudja, szolgáltatást tud nyújtani ételfutár és elvitel útján. Az alperesek végig biztosították a bérlemények fenti terjedelmű használatát. Az önként vállalt bezáráson túl (aminek következményét a bérlőnek kell viselnie), a felperes folyamatosan nyitva is tartott, bevételt termelt. Rámutatott, hogy az alperesek helytállóan hivatkoztak arra is, hogy a felperes által működtetett rendszer eleve kiszállításra és elvitelre épült, valamint arra, hogy a bérleti szerződés megkötésével bérbeadóként üzleti forgalmat, látogatottságot nem garantáltak, így e körülmény a bérlő üzleti kockázata, mely legfeljebb egy megállapodás keretében lett volna megosztható.

[36] Ilyenkor az együttműködési kötelezettség körében – mint ez történt a perbeli esetben is – a felek egyeztethetnek a lezáráshoz, korlátozáshoz mérten, mely időszakra mely díjtétel vagy költségelem, milyen mértékű csökkentése vagy elengedése indokolt a Ptk. 6:191. §-a szerinti szerződésmódosítás keretében. Ilyen megállapodás – éppen a felperesnek felróható - hiánya miatt a felperest a Ptk. 6:331. § (1) bekezdése szerint, a szerződések tartalmának megfelelően terhelte a bérleti díj és a költségek megfizetésének kötelezettsége.

[37] A felek közötti üzenetváltásokból, az alperesek által más bérlőknek biztosított kedvezményekből, tanú2 és tanú1 alperesi, valamint tanú3 és tanú4 felperesi tanúk nyilatkozataiból megállapította, hogy az alperesek nem sértették meg a Ptk. 6:62. § (1) és (4)

bekezdése szerinti együttműködési kötelezettségüket. Az alperest a járványhelyzet következményei kapcsán nem terhelte szerződésmódosítási kötelezettség, így önmagában ennek elmaradása nem alapoz meg a bérbeadói kártérítési felelősséget. A feleknek az együttműködés során is elsősorban saját érdekeik alapján kell döntenükhöz, azt kell védeniük. A szerződés módosítása a felperesnek felróható okból maradt el, ugyanis az alperes érdemi (jelentős díjcsökkentést felölölő) javaslatáról nem volt hajlandó érdemben tárgyalni, lényegében csak az időt húzta. A felperes nem tett konstruktív, érdemi tárgyalási alapot képező javaslatot, az ellenjavaslatában felajánlott feltételek elfogadása nem volt elvárható a bérbeadóktól. A bérbeadók által felajánlott díjcsökkentést további, olyan feltételekhez kötötte volt hajlandó elfogadni, melyek már indokoltan nem kerültek elfogadásra a bérbeadók részéről. Az együttműködési kötelezettség teljesítésének értékelése során a tulajdonosi hozzájárulás szükségességéhez kapcsolódó - az alperesi levelekben megjelenő - megjegyzést nem minősítette perdöntő jelentőségűnek, nem hivatkozhat arra a felperes, hogy az alperesek javaslatait e kitétel miatt nem lehetett komoly ajánlatnak venni. Az együttműködés körülményeinek további tisztázására irányuló felperesi bizonyítási indítványt (mely álláspontja szerint egyébként is elkésetten került előterjesztésre) nem találta alkalmasnak arra, hogy a már feltárt fenti körülmények értékelésén változtasson, emiatt - mint szükségtelent - mellőzte.

[38] A fentiek mellett rámutatott, hogy a települési üzlet vonatkozásában minden alap nélkül hivatkozott arra a felperes, hogy az üzlet tényleges megnyitását megelőző időszakra nem terhelte bérleti díjfizetési kötelezettség, így ezen tartozás nem képezhetette a felmondás alapját. Az üzlet később történő megnyitására a felperesi érdekkörben felmerült okból került sor, ennek ellenére alperesek elfogadták a bérleti díj ezen időszakra történő (felére) csökkentését, a szerződést emiatt módosították is. Ahhoz, hogy hivatkozása alapos lehessen, a felperesnek a szerződés módosítását kellett volna eredményesen megtámadnia.

[39] A bérleti szerződés 18.1. pontja - felperes által állított - jóerkölsbe ütköző jellege sem állapítható meg. E pont csupán a bérbeadó azon érdekét védi, hogy akkor is hozzájusson a követeléséhez, ha rajta kívül álló okok miatt maga az üzletközpont bezár, vagy korlátozottan működik, de a bérlemény használata változatlanul biztosított, azaz a bérbeadó a szerződéses kötelezettségeinek eleget tesz.

[40] Miután a bérbeadói felmondás nem volt jogellenes, így - szerződésszegés hiányában - a felperes felmondás jogellenességére alapított kártérítési igényt is alaptalannak minősítette. A települési üzlet beázásával kapcsolatos kárigény korábbi, így - a felmondástól függetlenül - szavatossági alapon érvényesíthető, azonban a felperes az állított kárára nem tett részletes tényelődást, s ilyen jellegű kár bekövetkeztére, összegére bizonyítási indítványt sem terjesztett elő (önmagában a biztosító kárfelvételi jegyzőkönyve erre alkalmatlan), valamint nem nyilatkozott az alperesek azon állítására sem, hogy a saját vagyongarantációs szerződése keretében a kára megtérült-e.

[41] A viszontkereset vonatkozásában rámutatott, hogy a felperes nem vitatta az annak alapját képező alperesi számítást (illetve annak díjtételeit és költségelemeit).

[42] Elsődlegesen az elsőfokú ítélet keresete szerinti megváltoztatása és a viszontkereset elutasítása, másodsorban az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése iránt a felperes terjesztett elő fellebbezést.

[43] Arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság a Pp. 279. § (1) bekezdésében és a Pp. 263. § (1) bekezdésében foglalta megsértésével - egyoldalúan és kizárólag az alperesi előadás alapján - tévesen állapította meg a tényállást, s ennek során az általa csatolt bizonyítékokat figyelmen kívül hagyta, azokat nem értékelte. Az elsőfokú bíróság a felhőszakadásból eredő kárra vonatkozó keresetét – a Pp. 341.§. (1) bekezdését megsértve - érdemben el sem bírálta, s iratellenesen hivatkozott arra, hogy e körben nem terjesztett elő részletes tényállást (keresetlevél 11. oldal 1.2. pont). Ehhez kapcsolódó okirati bizonyítékait is csatolta, s az alperes is csak annyiban vitatta a tényelőadását, hogy a felhőszakadás következményeiért nem ő felel. Az elsőfokú ítéletben foglaltakkal szemben a bérbeadó nem állította azt, hogy a biztosítása révén megtérült volna a kára és állítási szükséghelyzetre sem hivatkozott. A biztosító által felvett jegyzőkönyv bizonyítéknak tekintendő, az elsőfokú bíróság nem adta okát, hogy - az alperes által sem vitatott – ezen okirat miért nem vehető figyelembe, s e körben anyagi pervezetéssel sem élt.

[44] Az elsőfokú ítélet indokolása is hiányos, az nem öleli fel a Pp. 346. § (5) bekezdésében foglaltakat. Nem vizsgálta a bérbeadók felmondásával kapcsolatosan általa állított szabálytalanságokat, s azt, hogy a meghatalmazási láncolat sem volt igazolt. Nem vette figyelembe az általa csatolt MNB jelentésben foglaltakat és a szerződés alanyaira vonatkozó pénzügyi adatokat, holott az is értékelendő, hogy a felperes induló gazdasági társaság volt, szűkös pénzügyi forrásokkal, míg a bérbeadók a járvány alatt is jelentős profitot termelő gazdasági társaságok (amit éves beszámolóik is igazolnak), így erőfölényben voltak a felperessel szemben. Iratellenesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a településli üzlet megnyitása késedelméhez az ő egyedi kialakításra vonatkozó döntése vezetett. Utóbb közölte az alperes vele azt, hogy a saját szakemberei által előzetesen jóváhagyott tervek ellenére a statikusa mégsem engedélyezi a már megkezdett kivitelezést, így helyzet kapcsán az ő felróhatósága nem állapítható meg.

[45] Az elsőfokú bíróság tévesen értékelte a járványhelyzet súlyát is. A korlátozások miatt alappal került sor az üzletek bezárására, különben azok – fix költségeikre figyelemmel – csak veszteséget termeltek volna, így döntése sem önkéntesnek, sem önkényesnek nem minősíthető, s erre az időszakra bérleti és egyéb költségfizetési kötelezettség nem terheheti. Az elsőfokú ítélet [60] pontjában minden jogi alapot nélkülöző az a megállapítás, hogy csak a lezárások időszakára értelmezhető a lehetetlenülés, de a teljes 5 éves időszakra nem. Az ítéletben foglaltakkal szemben a szerződéssel elérni kívánt gazdasági cél a helyben fogyasztásra épülő éttermi szolgáltatás nyújtása volt, annak célközönsége a bevásárlóközpontba látogatók. Üzletmenetében a 40/2020. (III.11.) Kormányrendelettel jelentős változás következett be, mert a helyben fogyasztás tilossá vált, s 2020. március 16. napjától 2020. május 31. napjáig az ún. „food court” is kordonnal lezárásra került, így fogyasztóvendéget nem tudott fogadni. Neki fel nem róható és az érdekkörébe sem tartozó okokból a bérlemény a szerződés szerinti gazdasági célra rendeltetésszerűen már nem volt használható ekkor, így a gazdasági cél és általa maguk a bérleti szerződések is lehetetlenültek, mert a szerződések a megváltozott körülmények között képtelenek voltak eredeti céljukat betölteni (BH2007.370.). Ha nem állapítható meg a lehetetlenülés, úgy a szavatolt vendégforgalom hiányában a szerződés B. része 19.3. pontja alapján kártérítésre lenne jogosult.

[46] Az elsőfokú bíróság álláspontjával szemben a Ptk. 6:336. § (2) bekezdésétől (mint diszpozitív szabálytól) a felek nem tértek el a szerződés 18.1. (más helyzetre, egy pár órás, vagy legfeljebb pár napos korlátozásra vagy bezárásra vonatkozó) pontjában, így fizetési kötelezettsége alól a fenti jogszabályi rendelkezés is mentesíti. A Ptk. kommentár 2021-es kiadása értelmében általában megtagadhatja a bérlő a bér fizetését, ha olyan körülmény miatt nem tudja a dolgot használni, amely a bérbeadó szavatossági felelősségét alapozza meg, vagy amely – mint a perbeli korlátozás is – mindkét fél érdekkörén kívülálló okból következett be (Fővárosi Törvényszék G.40.298/2021/20., BDT2021.4317). Ha a kockázatot a felperesre telepítő bírói értelmezés helyes, úgy a szerződések 18.1 pontja jóerkölsbe ütköző (Ptk. 6:96. §).

[47] Hangsúlyozta, hogy az elsőfokú ítéletben foglaltakkal szemben egyeztetési kötelezettségének is eleget tett. tanú4 és tanú3 tanúk vallomása igazolta, hogy a felek között telefonon és e-mailben számos egyeztetés történt, csak a bérbeadó nem volt hajlandó tudomásul venni a korlátozások hosszabb távú hatásait. A 2020. április 30-i levelére csak két hónap elteltével kapott egy ajánlatféle választ e-mailben, amiben még az ajánlati kötöttségét is kizárta az alperes, majd 2020. október 13. napján még mindig csupán egy kötöttségek nélküli ajánlatot kapott. Emiatt az első hat hónapra eső késedelem nem értékelhető a terhére. Éppen az ajánlati kötöttség hiánya miatt fordult 2020. november 9-i levelében komoly és reális ellenajánlattal a bérbeadók döntéshozóihoz, majd tett 2020. december 14-én újabb ellenajánlatot. A bérbeadó 2020. december 17-i válasza gazdaságilag teljesíthetetlen volt, az a felperesi ellenajánlatot erőből utasította el, megszakítva ezzel a tárgyalásokat.

[48] A felperesi ügyvezető, illetve a bérbeadó részéről a megállapodás jóváhagyásra jogosult személyek tanúkénti meghallgatására vonatkozó bizonyítási indítvány (2022. június 27.) a perfelvétel lezárását megelőzően nem lehetett elkészített [Pp. 183. § (1) bek], így azt az elsőfokú bíróság törvénysértően mellőzte. Sérrelmezte, hogy az elsőfokú bíróság az együttműködési kötelezettség teljesítésének hiányát kizárólag az első ellenajánlata alapján vizsgálta és állapította meg, további ajánlatait nem is vette figyelembe. Az elsőfokú bíróság nem értékelte azt az érvelését sem, mellyel rámutatott, hogy a bérbeadók más bérlőkkel megkötött szerződéseik kapcsán biztosított kedvezmények az együttműködési kötelezettség bérbeadói oldali teljesítését miért nem igazolhatják.

[49] A bérbeadó birtokba lépése szabálytalan volt, mert a szerződés B rész 3.4.a. pontja alapján a bérlemény kiürítésére csak a felmondásban rögzített határidő elteltével lett volna köteles, így az alperesek jogellenes birtokba lépése kártérítési felelősséget alapoz meg, amit az elsőfokú bíróság elmulasztott értékelni.

[50] Iratellenesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a viszontkeresetet nem vitatta (2021. december 9. napján kelt ellenkérelem 6.16. pont).

[51] Vitatta azt is, hogy az I-II. r. alperesek tulajdoni közössége egyetemleges jogosultságot alapozhat meg, ez az áfa törvényből nem vezethető le, s a bérleti szerződésből sem következik.

VI.

[52] Az alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték.

Arra hivatkoztak, hogy a bérleti szerződés célja egy közepes árszínvonalú salátabár működtetése volt (bérleti szerződés A. rész 2.1. pont), minden egyéb a felperes szerződéskötéskori titkolt feltevése volt. E bérleti cél megvalósítható volt helyben fogyasztással, illetve elvitellel vagy házhozszállítással egyaránt, az utóbbi kettő is a normál működés része. A szerződés nem tartalmaz olyan rendelkezést, melyben (szavatolt tulajdonságként) vendégforgalmat garantált volna. A szerződések ideiglenesen nem lehetetlenülhettek. A felperes a járvány alatt is bevételt elérve üzemeltette a salátabárokat, s a szerződések módosításáról tárgyalt a bérbeadókkal, azaz maga is létező szerződésnek tekintette azokat. A vírushelyzetre adott kormányzati intézkedések (mint közjogi környezet) mindegyik fél saját üzleti kockázati körébe és érdekkörébe tartozó körülmény. A szerződés B.18.1. pontban foglaltak értelmében az, hogy csak a bérlemény hibája esetén mentesülhet a bérlő a bérleti díjfizetési kötelezettség alól.

[53] Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság a felperes magatartásának időhúzó jellegét, s a felperesi ellenajánlat abszurditását, s azt, hogy bérbeadóként a szerződésmódosítási kísérletek kapcsán megfelelően járt el. Több mint ezer szerződésmódosításra került sor a bérlőkkel, azok szinte mindegyike túlélte a covidos válságot, így ajánlata életképesnek tekintendő. A felperes ellenajánlata gazdaságilag nonszensz volt, még alap bérleti díjat sem tartalmazott, és a fogyasztás alapú mellékköltségeket is bevétel arányosan kívánta megfizetni. Együttműködési kötelezettségeik teljesítését még a felperesi tanúk is megerősítették, míg a tanúk vallomása igazolta azt, hogy az alperesi menedzsereknek a felperes képviselőjét szinte üldözni kellett, hogy elérjék őt.

[54] Emiatt a felperest a teljes bérleti díj terheli. Utalt arra is, hogy az üzemeltetési költségek fogyasztás alapúak voltak, melyekre vonatkozóan a felperes sem állította soha, hogy nem köteles azokat megfizetni.

[55] Az üzletnyitási késedelem és a beázási kár kapcsán megismételte az elsőfokú eljárás során előterjesztett védekezését. Az utóbbi igény elbírálásra alkalmatlan volt. Azon adat, hogy a felperes kára a saját vagyonbiztosítója által térült, magától a felperestől származik, aki az ezt igazoló irattal szemben nem kínált fel bizonyítást.

[56] A bizonyítási eljárással kapcsolatos felperesi fellebbezés sem alapos. név2 csak papíron volt ügyvezetője a felperesnek, tényleges képviselői a perben is meghallgatott tanú4 és tanú3 voltak, így a névleges ügyvezető meghallgatása nem volt indokolt.

[57] A felperes a viszontkeresetet nem, illetve csak a saját keresetével azonos jogi és ténybeli alapon vitatta, ami – mint általános vitatás – nem minősül a Pp. 199. § (2) bekezdés b) pontja szerinti érdemi védekezésnek.

VII.

[58] A felperes fellebbezése nem alapos.

[59] Figyelemmel arra, hogy a felperes fellebbezése másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére és az elsőfokú eljárás megismétlésére irányult, az ítéltábla ezt vizsgálta elsődlegesen, de azt nem találta alaposnak.

[60] Az elsőfokú bíróság a jogvita elbírálásához szükséges körben a tényállást feltárta, azt helyesen állapította meg, a releváns bizonyítékokat értékelte. A Pp. 276. § (5) bekezdése alapján – mint a jogvita elbírálása szempontjából szükségtelent – helyesen mellőzte a bérbeadói oldalon a „stratégiai döntések” meghozatalára jogosult német állampolgár tanúk és a felperesi ügyvezető meghallgatását. A per adatai megfelelően igazolták, hogy nem volt érdemi jelentősége a bérbeadók ajánlataiban – formaszövegként - szereplő azon kitételnek, mely szerint a felkínált kedvezményt a tulajdonosokkal is jóvá kell hagyni. Nem volt arra utaló adat, hogy ennek a tulajdonosok tájékoztatásán túlmutató (vétó jellegű) jelentősége lett volna, melyre figyelemmel az ajánlati kötöttség ne lett volna értelmezhető. A felperes tanúi is azt erősítették meg, hogy az előzményi tárgyalások és a szerződéskötés, illetve a korábbi szerződésmódosítás során nem merült fel érdemben a jóváhagyás kérdése. Az alperes által csatolt iratok igazolták is, hogy a bérbeadói oldalról tanúként meghallgatni kívánt „stratégiai döntéshozók” a felperesi ügyvezető közvetlen megkeresésével kapcsolatosan a magyarországi képviselőre, mint tárgyalásra jogosult fórumra utaltak vissza. A felperes fellebbezése e körben csak annyiban volt helytálló, hogy e bizonyítási indítványa valóban nem volt elkésettnek minősíthető.

[61] Nem sérült az ítélet teljessége (Pp. 341. § (1) bekezdés), az elsőfokú bíróság érdemben bírálta el a településli üzlet kapcsán egy felhőszakadással összefüggésben a felperest ért kárt is (elsőfokú ítélet [64] pont), hiszen - tartalma szerint - arra figyelemmel utasította el e felperesi keresetet, mert az csak a bérbeadó szavatossági felelőssége alapján lett volna alappal érvényesíthető, de a szavatossági felelősség feltételeinek fennállta és a kár összege is bizonyítatlan maradt.

[62] A fellebbezésben megjelöltekkel szemben a másodfokú felülbírálatot akadályozó indokolási hiányosság sem volt megállapítható (Pp. 346. § (4)-(5) bek.). A felperes 2020. december 14. napján kelt második díjcsökkentési ellenjavaslatát az elsőfokú bíróság nem csak ítélete tényállásában ismertette (elsőfokú ítélet [15] pont), de azt az együttműködési kötelezettség teljesülése szempontjából is értékelte (elsőfokú ítélet [58] pont), melynek kapcsán arra utalt, hogy a felajánlott díjcsökkentést a felperes úgy fogadta el, hogy a csökkentett díj megfizetését további feltételekhez kötötte. Az elsőfokú bíróság ítélete indokolásában valóban nem tért ki a felperes által csatolt - a kereskedelmi ingatlanpiac egészére vonatkozó - MNB piaci jelentésre, s nem elemezte a felek pénzügyi helyzetére vonatkozóan csatolt mérlegadatokat, illetve a bérleti jogviszony felmondásával kapcsolatosan a felperes által hivatkozott szabálytalanságokat. Döntése tartalmából következően ezeket a jogvita érdeme szempontjából súlytalannak tekintette, érdemi döntését azonban megfelelően indokolta. Nem jelenti az indokolási kötelezettség megsértését, ha az ítélet külön nem tér ki a fél által felhozott valamennyi érvre. (Kúria Pfv.II.20.038/2022/5.). Az indokolásnak az ügy érdeme szempontjából releváns kérdésekre kell kiterjednie. A bíróságot terhelő indokolási kötelezettségből nem következik a felek által felhozott minden észrevétel egyenként való megcáfolási kötelezettsége (26/2020.(XII.2.) AB határozat [22] bekezdés). Emiatt a

fellebbezésben foglaltakkal szemben az elsőfokú ítélet nem sérti a Pp. 346. § (5) bekezdésében, a Pp. 263. § (1) és 279. § (1) bekezdésében foglaltakat. A felperes fellebbezésében hiányoltakkal kapcsolatos álláspontját - az érdemi döntés indoklásába integráltn - az ítéltábla kizárólag a teljesség kedvéért jeleníti meg.

[63] BHGY-ban közzétett kúriai határozattól sem tért el az elsőfokú bíróság. A felperes az elsőfokú eljárás során 2012. január 1. napját követően a BHGY-ben közzétett kúriai határozatra nem hivatkozott, az általa megjelölt (még a Legfelsőbb Bíróság által hozott) határozatnak pedig - a Pp. 346. §. (5) bekezdése értelmében - nincs hasonló jelentősége.

VIII.

[64] Az ítéltábla a felperes fellebbezését a kereset és a viszontkereset érdemében sem találta alaposnak, így a másodlagos fellebbezési kérelem alapján nem látott lehetőséget – az alábbiakban részletesen kifejtettek szerint – az elsőfokú ítélet megváltoztatására. Az elsőfokú ítélet jogi indokolásának főbb pontjaival egyetértett, az abban foglaltakat – döntően a fellebbezésre reflektálva - csak az alábbiak szerint pontosítja és egészíti ki.

[65] A felmondásban megjelölt bérleti díj és költséghátralék fennállt, azt a bérbeadók fizetési felszólítása ellenére sem rendezte a felperes, így a szerződés B.19.3 pontja alapján a felmondás joga megnyílt. A bérbeadói felmondás megfelelt a szerződésben foglaltaknak, annak kapcsán a felmondás tárgya beazonosítható, a felmondási jog gyakorlása kapcsán a meghatalmazott eljárása pedig megfelelően igazolt volt.

[66] A felmondás alapját képező hátralék kapcsán az ítéltábla rámutat arra, hogy helyesen ismerte fel az elsőfokú bíróság, hogy a településli bérlemény szerződésének 2019. december 18. napján kelt 2. számú módosítása kapcsán minden alap nélkül hivatkozott a felperes arra, hogy 2019. szeptember-október-november hónapjára eső 50 %-ra csökkentett bérleti díj sem terhelheti. Az üzlet megnyitásával kapcsolatos késedelem kérdését – függetlenül attól, hogy annak csúszása melyik félnek volt felróható – a felek a szerződésmódosban rendezték. Helyesen ismerte fel az elsőfokú bíróság, hogy miután a megállapodást a felperes nem támadta meg, így nem hivatkozhat arra alappal, hogy a csökkentett tartozás nem áll fenn. A településli üzlet vonatkozásában a csökkentett, s még a járványidőszakot megelőző tartozás is megjelölésre került a felmondás alapjaként (1/F/16.), összege önmagában is jelentős volt, így egymagában megalapozza a bérbeadó felmondását. Megjegyzi az ítéltábla, hogy a járványidőszakkal és a fenti módosítással nem érintett 2019. augusztus hónapra eső bérleti alapidj sem került megfizetésre az I-II. r. alperes részére.

[67] Helyesen ismerte fel az elsőfokú bíróság azt is, hogy a településli üzlet vonatkozásában az ezt követő időszak, míg a településli üzlet tekintetében a felmondás alapját képező teljes időszak tartozásai kapcsán alaptalanul hivatkozott a felperes a szerződés lehetetlenülésére, a bérbeadót terhelő együttműködési kötelezettség megsértésére, illetve a Ptk. 6:336. § (2) bekezdése szerinti mentesülési ok fennálltára. Az 5 éves határozott időre létrejött bérleti szerződések vonatkozásában a járványhelyzet és az arra reagáló kormányzati intézkedések miatti lezárások csupán a működést részben és csak időszakosan korlátozó olyan körülménynek minősültek, mely alapján a szerződés lehetetlenülése nem volt megállapítható.

A kormányzati intézkedések eleve meghatározott időtartamra kerültek bevezetésre, s ezeket maga a felperes sem tekintette a szerződés teljesítését lehetetlenné tevő körülménynek, hiszen – a 2020. március 22. napjától 2020. június 5. napjáig tartó időszak kivételével - a felmondás időpontjáig (sőt azon is túl) üzemszerűen működtette a salátabárokat.

[68] A lehetetlenüléssel összefüggésben az ítéltábla három kiindulópontra kíván rámutatni. Egyrészt arra, hogy – más bérleti szerződésektől eltérően – a perbeli bérleti szerződésekben a bérbeadók a bevásárlóközpont meghatározott mértékű látogatottságát nem szavatolták. Másrészt arra, hogy a felperes által működtetett franchise rendszer vonatkozásában az elsőfokú ítéletben foglaltakkal szemben (elsőfokú ítélet [60] pont) valóban nem volt megállapítható az, hogy az alapvetően elvitelre és kiszállításra épült volna. Elfogadta az ítéltábla a felperes érvelését a körben, hogy döntően a helyben fogyasztásra épült az üzleti projekt. A legerősebb ezt igazoló érv az, hogy amennyiben alapvetően elvitelre, kiszállításra épült volna az üzlet struktúrája, abban az esetben szükségtelen lett volna annak bevásárlóközpontban történő (magasabb költséggel járó) kialakítása. Ezt erősíti meg az 1/F/12. alatt csatolt „franchise business books” kiadvány is, mely szerint a franchise rendszerben üzemeltetett salátabárok látványkönyha jelleggel működnek, a salátákat a vásárlók szeme láttára alkotják meg, a fogyasztó is részese a folyamatnak. Az alapvető értékesítési formának nem mond ellent az, hogy a 2020. novemberétől bekövetkező második járványhullámhoz kapcsolódó lezárási ciklusban is volt bevétele a felperesnek, illetve, hogy a felperesi szolgáltatási közleményről készített képernyőfotó igazolta azt is, hogy a felperes termékei kapcsán a Wolt és a Netpincér szolgáltatás, valamint telefonos előrendelés is igénybe vehető volt (10/A/25.).

A harmadik kiindulópont az, hogy a felperes igazoltan kockázati tartalék hiánya mellett működtetette az üzleteket (fellebbezés 4. pont, fellebbezés 34. pont). Ezt erősítette meg tanú4 tanúvallomása (26. számú jegyzőkönyv 4. oldal utolsó bekezdés, 6 oldal 4. bekezdés) és tanú3 tanúvallomása (26. számú jegyzőkönyv 7. oldal 5. bekezdés, 8 oldal 5. bekezdés) is. A felperes fellebbezése szerint sem rendelkezett a felperes az üzletek beindításának költségét meghaladó további kockázati tartalékkal, egy kedvező konjunkturális piacra építette vállalkozását, s nem számolt a piaci folyamatok esetleges kedvezőtlen alakulásával. Ezzel egy jelentős – és kizárólag a bérlő érdekkörében értékelhető – kockázatot vállalt fel, s éppen az ebből eredő következmények tükröződnek a fenti tanúk vallomásában, melyek szerint az üzlet bevételei a költségeket sem fedezte és még részletekben sem tudtak volna fizetni a bérbeadónak.

[69] A konkrét esetben – a fenti három kiindulópont figyelembevétele mellett is - egyedi mérlegelést igényelt az, hogy a 2020. tavaszi kormányzati intézkedések miatt mennyiben vált a bérleti szerződés teljesítése lehetetlenné (Ptk. 6:179. §). A felperes által végzett értékesítésnek csupán egy (bár kiemelt) szegmense (a helyben fogyasztás és az ételbár használata) kapcsán az időlegesen érvényesülő korlátozás valóban beszűkítette a felperes lehetőségeit, de a szerződés nem lehetetlenült. Ha az ilyen körülmények melletti működés a felperes számára finanszírozhatatlanná is vált, annak hátterében az elvárható kockázati tartalékok hiánya, s nem önmagában a korlátozások álltak, s erre volt visszavezethető, hogy a bérleti szerződés által előírt üzemeltetési és nyitvatartási kötelezettséggel szemben a 2020. tavaszán a felperes az üzlet bezárása mellett döntött. A felperes tehát a rossz likviditási helyzete (mint saját érdekkörébe eső körülmény) miatt nem folytatta 2020. tavaszán a tevékenységét abban a körben sem, amit a jogszabály lehetővé tett volna.

[70] A járvány miatti átmeneti korlátozásokat maga a jogalkotó sem értékelte automatikusan lehetetlenülésre alapot adó, vagy a bérleti díj fizetési kötelezettség alól mentesítő körülményként. A koronavírus világjárvány nemzetgazdaságot érintő hatásának enyhítése érdekében szükséges azonnali intézkedésekről szóló 47/2020. (III.18.) Kormányrendelet 3. § (1) bekezdése felmondási tilalmat mondott ki – egyebek mellett – a vendéglátóipari ágazat tekintetében a nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó bérleti szerződések kapcsán 2020. június 30. napjáig, míg a 3. § (2) bekezdése értelmében a bérleti díj felemelését arra az esetre is kizárta, ha azt egyébként a szerződés lehetővé tette.

[71] A felperes helyzete nem volt azonosítható az általa hivatkozott eseti döntés szerinti cipőüzlet helyzetével sem. Annak működését a jogszabályi korlátozások nem csupán beszükkítették, hanem ki is zárták. A cipőüzletre vonatkozó bérleti szerződés pedig a bérlemény - bérleti érdekkörön kívüli okból - egy hónapot meghaladóan fennálló, a szerződésszerű használatra alkalmatlanná válását a bérleti oldalán rendkívüli felmondásra alapot adó helyzetként szabályozta (Fővárosi Törvényszék G.40.298/2021/20; a másodfokú döntés időközben BDT2022.4524. szám alatt közzétételre került).

[72] A szerződés lehetetlenülése hiányában Ptk. 6:336. § (2) bekezdése szerinti (időszakos) mentesülési rendelkezés a használatához kapcsolódó kockázattelepítést szolgálja a bérleti jogviszony felei között, de nem felróhatóságon, hanem azon alapulva, hogy a jogviszony melyik felének érdekkörében merült fel a bérlemény használhatóságát kizáró tényező, azaz ténylegesen kárveszély-viselési szabályként funkcionál. A Ptk. 6:336. § (2) bekezdéséhez kapcsolódó joggyakorlat szerint a használatot korlátozó jogszabályi rendelkezések a bérbeadói érdekkörébe esnek {Kommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez (szerkesztette: Vékés Lajos / Gárdos Péter) Ptk. 6:336. § (2) bekezdéséhez fűzött magyarázata}. Megjegyzi az ítéltábla, hogy ugyanerre az eredményre vezet, ha mindkét fél érdekkörén kívül eső oknak tekintjük a jogszabályi korlátozásokat, mert ebben az esetben is a Ptk. 6:336. § (2) bekezdése szerinti, a bérleti saját érdekkörén kívül felmerülő okról van szó. Ettől - mint diszpozitív szabálytól - a felek eltérhettek, erre azonban a perbeli esetben nem került sor. A bérleti szerződés B.18.1. pontja ugyanis – a felperes érvelésével összhangban – nem a vírushelyzet miatti kormányzati intézkedésekkel párhuzamban állítható esetekre, hanem olyan rövid idejű ideig-óraig tartó akadályoztatásokra került kidolgozásra, melyeket a rendelkezés felsorolás-szerűen meg is említ. E rendelkezés nem értelmezhető kiterjesztően (joglemondásként) egy olyan helyzetre, melyet a felek a szerződés megkötésénél maguk sem vehettek figyelembe. Erre tekintettel a rendelkezés felperes által csupán másodlagosan - a kiterjesztő értelmezés esetére állított - jóerkölcsbe ütközésének vizsgálata is szükségtelen volt.

[73] A konkrét esetben a Ptk. 6:336. § (2) bekezdése alapján sem mentesült – a korlátozások időszakára - a felperes a bérleti szerződésből eredő fizetési kötelezettségei alól, a jogszabályi korlátozások időlegesen nem magának a bérlemény használatának lehetőségét, csak az értékesítés egyik formáját zárták ki.

[74] Bár az alpereseket szerződéskötési kötelezettség a kialakult helyzetben nem terhelte arra vonatkozóan, hogy alacsonyabb bérleti díjat határozzanak meg, de a felek tartós jogviszonyára irányadó együttműködési kötelezettségnek megfelelően voltak kötelesek eljárni. Az volt vizsgálandó, hogy – lehetetlenülés és a bérleti díjfizetési kötelezettség alóli

mentesülés hiányában – a kialakult helyzetben a felek tartós jogviszonyában irányadó együttműködési kötelezettségnek [Ptk. 6:62. § (1) bekezdés] mennyiben felelt meg a bérbeadók eljárása, s ennek függvényében mennyiben volt a bérbeadói felmondás jogszabályba ütközőnek tekinthető. Ennek kapcsán helyesen értékelte az elsőfokú bíróság a per adatait akként, hogy az alperesek e zsinórmértéknek megfelelően jártak el, míg a felperes vonatkozásában ugyanez nem állapítható meg. Nem volt iratellenes az elsőfokú bíróság azon következtetése, hogy a felmondást megelőzően a felperesnek felróható okból hiúsult meg a fizetés-könnyítési megállapodás létrejötte, így erre figyelemmel a felmondás jogellenességére, s a kárigény vonatkozásában az alperes magatartásának jogellenességére a felperes alappal nem hivatkozhat.

[75] A felperes a 2020. április 30-i kezdeményezésére nem a fellebbezésben említett hat hónap elteltével, hanem 2020. június 3. napján kapott előbb elvi, majd 2020. június 24. napján érdemi választ, mely a bérleti alapidj igen jelentős - a jogszabályi korlátozásokat meghaladó időre is kiterjedő - csökkentését irányozta elő. Az ahhoz kapcsolódó feltételeket pedig (a bérleti szerződés két évvel történő meghosszabbítása és a salátabár átalakítása, modernizálása a település1i üzlet vonatkozásában, a település2i üzlet tekintetében pedig annak áthelyezése) a későbbiekben a felperes maga is elfogadhatónak találta (tanú4 tanúvallomása 26. sz. jegyzőkönyv 5. oldal 2. bekezdése és 6. bekezdése). Ezt követően a felperes – anélkül, hogy bármilyen mértékben is rendezte volna a hátralékos időszak bérleti díjat - elfogadhatatlan (még a minimál garantált bérleti díjat sem tartalmazó forgalomarányos csökkentett bérleti díj és költség megfizetésére irányuló) ellenjavaslattal élt. A bérbeadó 2020. október 13. napján megismételt ajánlatára nem válaszolt, továbbműködése feltételei megteremtésén dolgozott (tanú4 tanúvallomása 26. sz. jegyzőkönyv 6. oldal 4. bekezdés). E magatartásra megfelelő magyarázatot adott tanú3 tanúvallomása, mely szerint - forrás hiányában - ebben az időben részletekben sem tudott volna a felperes teljesíteni (26. sz. jegyzőkönyv 8. oldal 5. bekezdés). A per adatai alátámasztják az elsőfokú ítélet azon megállapítását, hogy a felperes az idő húzásában volt motivált, hiszen amennyiben létrejött volna a fizeteskönnyítési megállapodás a felek között, úgy az abban foglaltak elmulasztása már korábban a szerződések felmondásához vezetett volna. A felperes 2020. december 14-én kelt második díjcsökkentési ellenjavaslatában további hosszútávú fizetési könnyítést kapcsolt a bérbeadói javaslat elfogadásához. Ezzel kapcsolatosan helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy nem volt elvárható a bérbeadótól, hogy az együttműködés során saját érdekeit ily mértékben háttérbe helyezze.

A más bérlőkkel megkötött fizeteskönnyítési megállapodásokkal kapcsolatos felperesi aggályokat az ítéltábla nem osztotta. A kitakarások (adatvédelmi okból) szükségszerűek voltak, az pedig a bérlő fizetési képessége és hajlandósága függvényében, valamint a tartozás mértékétől függően egyedi elbírálást igényelt, hogy milyen távra biztosít kedvezményt a bérbeadó és mennyiben látja indokoltnak részletfizetés biztosítását.

[76] Mivel a felperes teljesítési hajlandóságot sem mutatott, így a bérbeadók tágabb gazdasági lehetőségei (pénzügyi mozgástere) figyelembevételével mellett sem volt további együttműködés tőlük elvárható, nem volt indokolatlan a tárgyalások lezárása és a szerződés - felszólítást követő - felmondása. A felmondás felperes által állított „hibái” annak joghatását nem befolyásolták. A kézbesítés módja nem volt kifogásolható, megtörténne igazolt, felmondáshoz tartozó meghatalmazási láncolat alapján nem hivatkozhat arra alappal a felperes, hogy az nem az arra jogosulttól eredt.

[77] A felmondás jogellenességéhez és a projekt megghiúsulásához kapcsolódóan a felperes által érvényesített kártérítési igények közül kizárólag a romlandó élelmiszerekkel kapcsolatos tétel vonatkozásában kíván az ítéltábla arra rámutatni, hogy a felmondás közlése és az áruk elszállítása között a településli üzlet vonatkozásában 5 nap, a település2i üzlet vonatkozásában 6 nap telt el (2021. január 28. és 2021. február 2., illetve 2021. február 3.). A felmondás azonnali hatályú volt, a kiürítésre és az átalakítások visszaalakítására nyitva álló kéthetes határidő nem felmondási határidőként értelmezendő, így – kellő gondosság mellett – a felperes még időben elszállíthatta volna a romlandó élelmiszereket. A bérbeadó azonnali hatályú felmondási jogának gyakorlása esetére a bérleti szerződés B.3.9. pontja - a felmondást követő továbbhasználat esetén - feljogosította a bérbeadót a zárcserére és/vagy porvédőfal felhúzására, így a felmondási jog gyakorlását követően tanúsított bérbeadói magatartás sem minősíthető jogellenesnek.

[78] A bérleti jogviszony felmondásának jogszerűségével össze nem függő - a felhőszakadásból eredő - kárigény tekintetében rámutat az ítéltábla, hogy helyesen ismerte fel az elsőfokú bíróság azt, hogy az kizárólag a bérlemény valamely műszaki hiányosságán alapuló szavatossági felelősség alapján lett volna az alperessel szemben érvényesíthető, azonban a felperes a szavatossági ok fennálltára vonatkozóan bizonyítékot, bizonyítási indítványt nem terjesztett elő. A vagyonbiztosító nyomtatványának felhasználásával a cég1 által készített műszaki károk rendezéséhez kiállított szakvélemény kizárólag a műszaki berendezésekben keletkezett károk jellege (nedvesedés, beázás), a kár bekövetkezte és a kár mértéke vonatkozásában tartalmazott adatot, arra vonatkozóan nem, hogy a beázás a bérbeadó szavatossági felelősségét megalapozó jelleggel az épület hibáira, vagy egyéb (a közcélú közműrendszer fogyatékoságai miatti) okra volt-e visszavezethető. Ugyanakkor az alperes által csatolt 2021. szeptember 21. napján kelt gépész szakvélemény alapvetően a külső közcsontra vízelvezetési problémáit jelölte meg a visszatörődés okaként (10/A/82.). Ezt cáfoló bizonyítékot, bizonyítási indítványt a felperes nem csatolt, így helyesen következtetett arra az elsőfokú bíróság, hogy e tétel vonatkozásában az I-II. r. alperes kártérítési felelősségének jogalapja bizonyítatlan maradt.

Az elsőfokú bíróságot, miután abban nem volt vita, hogy e téren a bizonyítás melyik felet terheli, a Pp. 237. §-a szerinti anyagi pervezetési kötelezettség sem terhelte. Annyiban volt csupán a felperesi fellebbezés helyes, hogy az alperes maga sem állította, csak valószínűsítette azt, hogy a felperes fenti kára a biztosítása keretében térült, de ennek a jogalap igazoltsága hiányában jelentősége nem volt.

[79] A településli üzlettel kapcsolatos viszontkereset vonatkozásában a keresetösségi jog, illetve az I-II. r. alperesek egyetemleges jogosultsága magán a bérleti szerződés bevezető rendelkezésén és a Ptk. 6:33. § (1) bekezdésén alapul, mely oszthatatlanná tette a bérbeadók irányában fennálló tartozást. Minden alap nélkül hivatkozott arra a felperes fellebbezésében, hogy a viszontkeresetben foglalt összegeket vitatta. Válasziratában ugyan valóban erre hivatkozott, azonban később - az első perfelvételi tárgyaláson - már úgy nyilatkozott, hogy a viszontkereset összege (a jogalap elismerése nélkül) nem vitatott a felperes részéről, tehát ezek azok az összegek, amiket a szerződés alapján az alperes érvényesíthetett (19.sz. jegyzőkönyv 4. oldal 5. bekezdés). Ennek megfelelően az elsőfokú bíróság helyesen marasztalta a felperest a viszontkeresetben foglaltakkal egyezően.

[80] A fentiekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

[81] Az eredménytelenül fellebbező felperes köteles a másodfokú eljárással kapcsolatos költségeinek viselésére a Pp. 83. § (5) bekezdése alapján, míg a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján köteles az I-II.r. alperesek (mint egyetemleges jogosultak), illetve a III. r. alperes perköltségének megtérítésére.

A kereseti pertárgyérték a felperes által megjelölt euró egyenérték (360,05 Ft) mellett 270.193.045,-Ft, ebből az I-II. r. alperesre eső rész 135.225.843,-Ft, a III. r. alperesre eső rész 134.967.202,-Ft. A viszontkereseti pertárgyérték (359,41 Ft/EUR árfolyam mellett) az I-II. r. alperes esetében 33.153.760,-Ft, a III. r. alperes esetében 13.437.512,-Ft. Ennek megfelelően az I-II. r. alperes 168.379.603,-Ft, míg a III. r. alperes 148.404.714,-Ft vonatkozásában bizonyult a másodfokú eljárás során pernyertesnek. Az erre vetített, a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdése c) pontja, 3. § (5) – (6) bekezdése és 4/A. §-a alapján a kifejtett jogi képviselési tevékenység mennyiségére figyelemmel megállapított ügyvédi munkadíj a rendelkező részben foglaltak szerint alakul. A feljegyzett illetéket a Pp. 102. § (1) bekezdése alapján a felperes köteles az állam javára megtéríteni.

Győr, 2022. november 9.

Dr. Maurer Ádám sk.
sk.

Dr. Mészáros Zsolt sk.

Dr. Molnár Andrea

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró