

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Mancsiczky László Ügyvédi Iroda (.....) által képviselt(.....) felperesnek a Dr. Kathi Krisztina Ügyvédi Iroda (.....) által képviselt(.....) alperes ellen kártérítés iránt indított perében, a Pest Megyei Bíróság 2011. október 3-án kelt 3.G.40.212/2010/20. számú ítélete ellen, az alperes részéről benyújtott fellebbezés folytán - nyilvános tárgyaláson - meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 200.000 (kettőszázezer) forint + áfa összegű másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A peres felek 2008. július 16-án visszamenőleges hatállyal 2007. november 15-től, 8 éves határozott időtartamra bérleti szerződést kötöttek. A felperes a szerződés mellékletében felsorolt fő közlekedési utak mentén elhelyezkedő reklámtáblákat (összesen 19) bérbe adta az alperesnek összesen havi 1.489.433 forint + áfa bérleti díjért, mely a szerződés szerint minden év január 1-jétől emelkedik a KSH által közzétett előző évi hivatalos fogyasztói árindex mértékével.

A felek a bérleti szerződést a reklámtáblák egészére, mint szolgáltatási csomagra kötötték. A reklámtáblák tervezése, kivitelezése, szerelése, a reklámhordozó fólia elhelyezése, a karbantartás, javítás a felperes feladata volt, aki kijelentette, a reklámtáblák kihelyezéséhez szükséges engedélyekkel, felhatalmazással

rendelkezik, a későbbiekben szükségessé váló hozzájárulást vagy engedélyt beszerzi, s tájékoztatta alperest, hogy a reklámtáblákat bérelt területen létesítette. A szerződés 6. pontja szerint az egységes egészként kezelt szolgáltatás módosul, adott reklámtáblára nézve megszűnik, amennyiben az adott reklámtábla elhelyezésére szolgáló területre vonatkozó bérleti szerződés bármely okból megszűnik, illetve annak helyettesítéséről és pótlásáról a felperes megfelelő módon 30 nap türelmi idő kikötése mellett sem tud gondoskodni. Egyebekben a felek a bérleti szerződés felmondásának lehetőségét kölcsönösen kizárták.

Az alperes 2007. évben megvásárolta az úgynevezettingatlan együttest. A cég ügyeinek, szerződéseinek áttekintését követően úgy döntött a cég vezetése, hogy a reklámtáblák kétharmadát megtartják, egyharmadát szerették volna felmondani, erről igyekeztek megállapodni a felperessel, de eredménytelenül.

Az2008. február 21. és február 22. napján aszám alatt címére küldött levelében utalt arra, útbeutazása során tapasztalta, hogy az, autópálya mellett bal, illetve jobb oldalon a, illetve közelében az autópálya tengelyétől számított 100 méteres védőtávolságon belül reklámtábla volt található. E távolság miatt az 1988. évi I. törvény 12.§ (3) bekezdésébe ütközik a reklámhordozó elhelyezése. Utalt arra, amennyiben 30 napon belül a reklámtáblát nem távolítják el, a közlekedési hatóságnál fogja kezdeményezni a reklámtábla eltávolítására kötelezést.

2008. október 30-án az alperes korábbi jogi képviselője levelet írt felpereshez, mely szerint több értesítést kaptak arra vonatkozóan, az általuk bérelt reklámtáblák elhelyezése engedély nélkül történt, ezért felhívta a felperest, hogy a reklámtáblák engedélyezési, fennmaradási dokumentációját 8 napon belül alperesnek küldje meg. Ellenkező esetben kilátásba helyezte a bérleti jogviszony megszüntetését.

A felperes 2008. december 1-jei válaszlevelében az alperes által említett értesítések megküldését kérte. Egyúttal jelezte egy reklámtábla 2008. november 1-jei lebontását, melyre tekintettel a bérleti díjat ezidőtől 111.601 forint összeggel csökkentette, s felhívta alperest az időközben felhalmozódott 3.042.772 forint tartozás 8 napon belüli megfizetésére.

Alperes korábbi jogi képviselője a 2009. március 23-án kelt - felpereshez március 28-án érkezett - levelében a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondta, hivatkozva arra, a reklámtáblák engedélyezési, fennmaradási dokumentációját a felperes felhívás ellenére nem küldte meg, így az engedély nélkül elhelyezett táblák miatti felszólításokat továbbra is kapja.

Felperes a 2009. április 24-i jogi képviselője által alperesnek küldött levelében a felmondást nem fogadta el, utalt arra, a felek annak lehetőségét kölcsönösen kizárták. A reklámtáblákat rendelkezésre bocsátja, egyúttal kilátásba helyezte alperes szerződésszegése miatti kártérítési igénye érvényesítését.

Azilletve amegkeresése alapján2009. április 24-én felhívta ajobb oldalszelvény számon található reklámtáblára vonatkozó tájékoztatás megadása végett, majd 2009. május 20. napján helyszíni szemlét tartott, ahol rögzítette, a reklámtáblát a szemle időpontjában bontani kezdték. Aa 2009. szeptember 25-én kelt VIII-1074/2009/16. számú végzésével a reklámtáblára vonatkozó eljárást megszüntette, mivel a reklámtábla megléte több mint egy éve a hatóság tudomására jutott.

Azleveleit, illetve avégzését és jegyzőkönyvét a felperes a jelen eljárás során ismerte meg.

A felperes az elsőfokú bírósághoz 2010. január 13. napján benyújtott kereseti kérelmével kártérítés jogcímén 13.279.280 forint és ezen összeg kamatai megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Előadta, alperes azonnali hatályú felmondását nem fogadta el, az jogszerűtlen volt, azzal alperes 13.279.280 forint összegű kárt okozott, mely a 2009. március 23-tól 2009. december 1-ig számított bérleti díj kiesés.

Utalt arra is, kárenyhítési kötelezettsége körében 2009. december 1-től a reklámtáblák további hasznosításáról gondoskodott. Kérte alperest a perköltség megfizetésére is kötelezni.

Alperes a kereset elutasítását kérte. Utalt arra, a felek közötti bérleti szerződés alapján felperes vállalta, hogy a reklámtáblák kihelyezéséhez szükséges engedélyekkel, felhatalmazással rendelkezik, illetve a későbbiekben ezek beszerzéséről gondoskodik. A bérleti szerződés tárgyát képező két reklámtábla engedély nélkül került elhelyezésre, a szerződés tartama alatt így a felperes nem biztosította részére a zavartalan birtoklást és használatot. A 2008. október 30-ai felszólításban foglaltaknak felperes nem tett eleget. Hivatkozott a Ptk. 424.§ (1) bekezdésére, felperes kellék és jogszavatosságára. Utalt arra, az alperesi oldalon üzleti hírnév sérelme is fennállhat az engedély nélküli táblák kapcsán. A szerződésben foglalt szolgáltatás oszthatatlansága folytán annak egy részére vonatkozó szerződésszegés kihat az egész szerződésre.

Az elsőfokú bíróság az eljárás során tanúként meghallgatta, a felperes korábbi ügyvezető igazgatóját és, aki korábban az alperesi kft. ügyvezető igazgatója volt.

.....előadta, autópálya mellé reklámtáblákat helyeztek ki, a hosszú távú bérleti szerződések birtokában több 10 millió forintot költöttek a táblák méretezésére, stabilitására. Az ingatlanok egy része tulajdonukat képezte, ha más tulajdonában volt, akkor is beszerezték a hozzájárulást. Csak a perben jutott felperesi társaság tudomására azlevele, erről alperes korábban őket nem tájékoztatta. A reklámtáblák jelenleg is állnak, alperes reklámjai azokon kint voltak 2010. november-december hónapig.

..... előadta, az alperes megvásárolta a2007. évben, a cég ügyeinek, szerződéseinek átnézése során jutottak el a perbeli bérleti szerződéshez, s úgy döntöttek, hogy a reklámtáblák kétharmadát megtartják, egyharmadát szerették volna felmondani, erről igyekeztek megállapodni a felperessel, de eredménytelenül. Tudomása szerint az és az önkormányzat felszólításait megküldték a felperesnek. A felszólítások után talán fél évvel mondták fel a szerződést, céljuk az egyeztetés, tárgyalás volt, illetve hogy a reklámtáblák kétharmadát tartsák meg, az egyharmadát szerették volna felmondani. Szóban közölték az információkat a levelekről, majd felmondták a szerződést. 2009 áprilisáig a táblák után nem kellett bírságot fizetni. Az általa ismert levelezést követő eljárásról nem volt tudomása.

Az elsőfokú bíróság a 2011. október 3-án kelt 3.G.40.212/2010/20. számú ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 13.279.280 forintot kártérítés címén, továbbá 796.800 forint illetéket, 105.352 forint tanúdíjat, és bruttó 500.000 forint ügyvédi költséget, mint perköltséget.

A határozat indokolása szerint a bérleti szerződés alapján a felperes által 2008. november 1-jétől csökkentett bérleti díj a felperest a kereset szerint megilleti. A bérleti szerződés 6. pontja értelmében az alperesnek fel kellett volna hívnia a felperest megfelelő határidő kitűzésével arra, hogy a szerződéses használat akadályait hárítsa el, vagy adjon megfelelő biztosítékot. Alperes nem csatolta a 2008. október 30-ai levelében említett értesítéseket sem a felperes felé, nem jelölte meg a konkrét reklámtáblákat sem, a levelezésről a felperes csak a perben, alperesi ellenkérelem után szerzett tudomást. A felmondás időpontjában a két tábla a kihelyezett helyen állt, azzal kapcsolatban alperesnek költsége, kára nem keletkezett, hatóság eljárást nem kezdeményezett a felperessel szemben, sem a felperes, sem alperes bírságot nem kapott. Az azonnali hatályú felmondás indokai nem álltak fenn, a felmondásra hónapokkal az alperes által hivatkozott levelek után került sor, s anélkül, hogy a felperest az akadály elhárítására felhívta volna. A Ptk. 424.§ (1), 305.§, 306.§ és 369.§-ai szerint alperesnek kijavításra lett volna joga, de ezt nem kérte, azonnali hatályú felmondást nem választhatott, jelentéktelen hiba

miatti elállásnak egyébként sem volt helye. Jogszavatosság körében fel kellett volna hívnia a felperest az akadály elhárítására, de ennek sem tett eleget. Így a jogszavatosságra alapított azonnali hatályú felmondás sem helytálló. A tanúk vallomásából megállapíthatóan, illetve a csatolt iratokból igazoltan felperes vagy saját, vagy bérelt ingatlanokon helyezte el a reklámtáblákat, a szükséges engedélyek birtokában hatósági engedélyeztetésre nem volt szükség. Utalva tanúvallomására is alperesi motivációt illetően, az elsőfokú bíróság - lényegileg a keresettel egyezően, mivel a bérleti szerződés alapján 2009. március 23-tól 2009. december 1-ig összesen 13.279.280 forint bérleti díj kiesése volt a felperesnek - ennek megfizetésére kötelezte az alperest. Az eljárás során a felperes igazolta a 19 reklámtábla helyét, tulajdoni helyzetét, illetve a bérleti szerződések létét, s ezt alperes az eljárás során elfogadta. A felek egységes egészként kezelt szolgáltatásban állapodtak meg, így az elmaradt bérleti díjra felperes jogszerűen tarthat igényt. A Pp. 78.§ (1) bekezdése és 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet felhívása mellett kötelezte az elsőfokú bíróság az alperest a perköltség megfizetésére.

Az ítélet ellen az alperes fellebbezett. Az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, és a kereset elutasítását kérte. Egyebek mellett előadta, felperes a bérleti szerződésben vállalt kötelezettségeit megszegte, így a rendkívüli felmondás jogszerű volt. Ismételten utalt a bérleti szerződés 5. pontjára, illetve az általa a perben csatolt, azszármazó 2008. február 21. és 22-ei, a2009. március 10-i, aírt levelére, s arra, a mellékletében felsorolt perbeli reklámtáblák bontását elrendelték. A táblák 100 méteren belüli elhelyezését felperes a 2011. július 4-i beadványában elismerte, kellő körültekintéssel tudnia kellett, illetve tudta, hogy a reklámtáblák az autópálya mellett 100 méteren belül nem voltak kihelyezhetők, így rosszhiszemű volt felperes eljárása. A szerződésben szereplő táblák az ország különböző területén voltak, alperes nem tudta ellenőrizni, hogy valamennyi tábla szabályszerűen került elhelyezésre, ezért kérte felperest a szükséges engedélyek meglétének igazolására, mivel a felszólításra felperes nem reagált, ezért mondták fel a szerződést azonnali hatállyal. Az a körülmény, hogy a felszólítást követően próbáltak felperessel megegyezni, nem jelenti a felmondás jogszerűtlenségét. A felmondást követően 2009. április 24-én az építési hatóság értesítést küldött egy reklámtábla engedély nélküli elhelyezéséről, majd e reklámtábla esetében az eljárást megszüntették, az egy éves határidő elmulasztása miatt. A felperes által hivatkozott egységes egészként kezelt szolgáltatás nem akadálya az azonnali felmondásnak, felperes a szerződés megkötésekor tudta, illetve tudnia kellett, hogy a bérbe adott táblák egy része tilosban került elhelyezésre, így a Ptk. 4.§ (1) bekezdésében foglalt együttműködési kötelezettségét megszegte. Alperesnek költsége, kára nem keletkezett, de ez nem volt szükségszerű, a felmondáshoz elegendő volt a károsodás veszélye. Az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg a felperesi kereset megalapozottságát.

Felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását, és alperes másodfokú eljárással kapcsolatban felmerült perköltségek viselésére kötelezését kérte. Korábbi nyilatkozatait fenntartva előadta, az alperes által hivatkozott, azszármazó 2008. február 21. és 22. napján kelt levélről csak a peres eljárásban szerzett tudomást. Alperes nem indokolta, a levelekről korábban miért nem tájékoztatta. Alperes az azonnali hatályú felmondással úgy élt, hogy annak előzménye csupán egy tájékoztató levél volt, nem pedig határozat. Bíróság kiszabásra nem került, marasztaló határozat sem született. Az azonnali hatályú felmondás ellentmondott a felek 2008. július 16-i szerződésében írtaknak is, az visszaélésszerű volt, a szerződésben írt 30 napos türelmi idővel is ellentétes volt, de a jogszavatosságra, kellékszavatosságra vonatkozó jogszabályokkal, így a Ptk. 424.§ (1), Ptk. 305.§, 311.§, 369.§, 370.§-aival is. Az alperes által hivatkozott egyéb levelek, hatósági eljárásra vonatkozó iratok pedig az azonnali hatályú felmondás után keletkeztek, így a felmondás jogszerűségének megalapozottságát nem szolgálhatják. Utaltperbeli előadására, illetve a felek között 2011. május 24-én kötött újabb bérleti szerződésre is, melyben szintén egy 100 méteren belül található reklámtábla volt a szerződés tárgya.

A fellebbezés az alábbiakra tekintettel megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, helyesek voltak a levont jogi következtetései, és azokkal a Fővárosi Ítéltábla is egyetértett, megismétlése szükségtelen.

A fellebbezésben foglaltakra figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla utal arra, az alperes az elsőfokú eljárás során nem állította, hogy a felperes a vállalt szolgáltatást ne teljesítette volna, vagy nem helyezte ki a reklámtáblákra az általa megjelölt reklámanyagokat, reklámhordozó fóliákat, vagy a reklámtáblák használatát korlátozta, akadályozta volna.

A szerződés 6. pontja értelmében bármely, a reklámtáblával kapcsolatos probléma esetén felperesnek a helyettesítésről és pótlásról 30 nap alatt kellett gondoskodni, s az adott reklámtáblára vonatkozó szerződés csak akkor szűnt meg, ha a felmerült problémát a felperes 30 nap alatt nem oldotta meg. Egyebekben a felek a bérleti szerződés felmondását kizárták.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 254.§ (3) bekezdése alapján helyes indokai alapján helybenhagyta.

A Pp. 78.§ (1) bekezdése és a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (5) és (6) bekezdése alapján kötelezte az eredménytelenül fellebbező alperest a felperes javára fellebbezési perköltség megfizetésére. Az alperes a másodfokú eljárással kapcsolatban felmerült költségeit maga viseli.

Budapest, 2012. június 15.

. Rózsa Éva s. k.
a tanács elnöke

Dr. Molnár József s. k.
előadó bíró

Dr. Rutkai Éva s. k.
bíró

A kiadmány hitelül:

Gesztesi Diana
írnok