

A Magyar Köztársaság Nevében!

A Pécsi Ítéltábla a dr. Csémy István ügyvéd és a Takács és Kiss Ügyvédi Iroda által képviselt **felperes neve.** (felperes címe) felperesnek a dr. Fábián Károly ügyvéd által képviselt **alperes neve** (címe) alperes ellen felmondás jogszerűségének megállapítása és kártérítés megfizetése iránt indított perében a Somogy Megyei Bíróság 2011. december 16. napján kelt 1.G.40.047/2011/29. számú ítélete ellen a felperes 30., az alperes részéről 32. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül -meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság a felperes felmondás jogszerűségének és szerződés megszűnésének megállapítása iránti kereseti kérelme tárgyában a pert megszünteti, és az elsőfokú bíróság ítéletének e kereseti kérelemre vonatkozó részében, azaz a szerződés megszűnését megállapító rendelkezését hatályon kívül helyezi.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, és a keresetet teljes egészében elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 4.727.350,- (négymillió-hétszázhuszonhétszer-háromszázötven) forint első, és 2.597.375,- (kettőmillió-ötszázkilencvenhétezer-háromszázhetvenöt) forint másodfokú perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az állami adóhatóság külön felhívására 6.570.500,- (hatmillió-ötszázhetvenezer-ötszáz) forint le nem rótt eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

A Somogy Megyei Bíróság 1.G.40.118/2008/33. számú - hatályon kívül helyezett - ítéletében megállapította, hogy a felek által 2001. február 15. napján megkötött bérleti szerződés a felperes 2009. június 9-én kelt felmondása folytán megszűnt,

elutasítva egyben a felperesnek azt az elsődleges kereseti kérelmét, amelyben annak megállapítását kérte, hogy a perbeli szerződés a 2008. július 29-én kelt azonnali hatályú felmondás folytán szűnt meg. Megállapította, hogy a szerződés megszűnése folytán a feleknek a Ptk. 319.§ (2) bekezdése alapján el kell számolniuk. Az elszámolás körében a felperes által teljesített szolgáltatásnak tekintette a bérleményben végzett beruházások igazságügyi szakértő által megállapított 72.985.074 forint értékét, álláspontja szerint ennek ellentételezéseként illette meg a felperest 2021. december 31.-ig a perbeli ingatlanon a bérleti jog. A szerződés 2009. június 9-i felmondása, és ezáltal megszűnése folytán a felperes a beruházásai ellenértékének egy részéhez jutott csak hozzá, ezért az alperest a beruházás szakértő által megállapított értéke a bérletből még hátralévő idővel arányos részének megfizetésére tartotta indokoltnak kötelezni, csökkentve ezt az összeget a kóktélbár, a pékáru üzlet, az apartmanok konyhaberendezésének értékével, figyelemmel arra, hogy a felperes úgy nyilatkozott, hogy ezeket leszereli és elviszi. A neonreklámtáblával és a klímaberendezéssel kapcsolatban az volt az álláspontja, hogy ezek leszerelése és elvitele célszerűtlen volna, ezért azokat a beruházás szakértő által kimunkált értéke közt kell elszámolni. Ezen elv mellett az elsőfokú bíróság a beruházások szakértő által megállapított, és a fenti berendezési tárgyakkal csökkentett értékének 60,4 %-a, azaz 43.177.415 forint erejéig tartotta jogszerűnek a felperesi követelést, levonta ebből a felperes terhére mutatkozott bérleti díjtartozást, 1.573.000 forint összegben, így állt elő a 41.604.415 forint marasztalási összeg. Figyelmen kívül hagyta az alperes hivatkozását a 2002. november 29-i, úgynevezett egyezőségi nyilatkozatra, és arra a tényre, hogy ebben a felek már elszámoltak egymással, álláspontja szerint a számlák kiállítására csak a beruházás aktiválása céljából került sor. Nem tulajdonított jelentőséget annak a ténynek sem, hogy a felperes hozzájárulásával, 2008. március 3-án az alperes az A.Bt-vel a 320 m²-es felépítmény főépület és a 4 pavilon hasznosítására szerződést kötött, mert álláspontja szerint e szerződés a felperes és az alperes közötti bérleti jogviszonyt nem szüntette meg, és az A. Bt. hasznosítási joga egyébként is kisebb területre terjed ki, mint amely területre a felperest illette meg hasznosítási jog a felek közti bérleti szerződés alapján, ezért álláspontja szerint az A. Bt.-vel kötött megállapodás a felek közti elszámolási viszonyt nem érinti.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes jelentett be fellebbezést, fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, és a kereset elutasítását kérte. Nem vitatta, hogy a szerződés megszűnése folytán az alperest elszámolási kötelezettség terheli, azonban álláspontja szerint a felperesnek egyrészt azért nem tartozik, mert a beruházások tekintetében vele már az elsőfokú bíróság által figyelmen kívül hagyott, 2002. november 29-i, úgynevezett egyezőségi nyilatkozatban elszámolt, másrészt pedig azért nem tartozik, mert a felperes a korábbi bérletjén, az A. Bt.-n keresztül jelenleg is birtokban van, és birtokban is marad 2021. december 31-ig. Hivatkozott emellett arra is, hogy az elszámolás alapja semmiképpen nem lehet a beruházás szakértő által megállapított jelenlegi értéke, ha tarthat is igényt a felperes megtérítésre, annak alapja csak az egyezőségi nyilatkozatban rögzített, és a felek által a beruházás értékeként kölcsönösen elfogadott 56.243.306 forint lehet. Vitatta a felperesi felszámoló felmondásának

jogszerűségét is, álláspontja szerint a felmondás joggal való visszaélést valósít meg.

A felperes az ítélet elleni fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, és marasztalási összeg felemelését kérte, az elsőfokú bíróság ítéleti döntését a felmondás jogszerűsége, valamint a szerződés megszűnése kérdésében nem támadta.

A Pécsi Ítéltábla Gf.IV.30.335/2009/7. sorszámú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét -fellebbezett részében - részben megváltoztatta, és a marasztalásra irányuló kereseti kérelmet teljes egészében elutasította. Úgy ítélte meg, hogy az elsőfokú bíróság ítéletében helyesen állapította meg azt, hogy a peres felek közti bérleti szerződés a felszámoló 2009. június 9-én kelt felmondása folytán a Ptk. 319. § (2) bekezdése alapján megszűnt, helyesen foglalt állást a felperes megállapítási keresete kérdésében, helyesen látta azt is, hogy a megállapítási kereset Pp. 123. §-a szerinti feltételei fennállnak, és helyes volt az a jogi álláspontja is, hogy a felperes az 1991. évi XLIX. tv. (Cstv.) 47. § (1) bekezdése alapján jogszerűen gyakorolta felmondási jogát, ezért az e körben előterjesztett alperesi fellebbezés alaptalan volt.

A felperes marasztalási keresete körében a másodfokú bíróság a Ptk. 319. § (2) bekezdésén alapuló elszámolás körében nyújtott szolgáltatásként a felperes részéről 56.240.306,- forintot, mint pénzbeli szolgáltatást vett figyelembe úgynevezett egyezőségi nyilatkozat, valamint a kibocsátott számlák alapján megállapítva azt, hogy a felek közt az volt a megállapodás, hogy ezen összeg fejében szerzi meg a felperes a bérleti szerződés 1./ pontjában körülírt bérlemény 20 évre szóló bérleti jogát. Nem értett ezért egyet az elsőfokú bíróságnak azzal a jogi álláspontjával, hogy a felek közti jogvitában szerepet játszana a felperes bérleti időszakban megvalósított beruházásának a szakértő által kimunkált értéke. Utalt e körben az Ltv. rendelkezéseire, és arra, hogy a felperes, mint bérlő mindazon beruházásait, amelyek megtérítésében a bérbeadóval a beruházást megelőzően nem állapodott meg, a bérleti jogviszony megszűnésekor az Ltv. kizáró rendelkezései értelmében nem igényelheti.

A másodfokú bíróság azt is megállapította, hogy a felperes által előre kifizetett bérleti jog ellenértéke révén a szerződés 1./ pontjában írt bérlemény, azaz 320 m² felépítmény 20 éves bérleti jogát szerezte meg, ezért az elszámolás eredményeként az általa előre kifizetett bérleti jog ellenértéke azon részének visszafizetésére tarthatna igényt, amellyel arányos szolgáltatáshoz a felmondás miatt nem jutott hozzá. Megállapította azonban azt is, hogy a 320 m² felépítmény bérleti jogát a felszámoló felmondását megelőzően a felperes ellenérték fejében átruházta, a felépítmény bérlőjévé az A. Bt. vált, mégpedig a felperes hozzájárulásával, és az alperessel megkötött szerződésben történt megerősítéssel, ezért a kifizetett bérleti jog ellenértékeként, annak ellenszolgáltatásához, azaz a 320 m² felépítmény használata, hasznosítása jogához, mint ellenszolgáltatáshoz azzal, hogy azt az A. Bt. részére átengedte, ennek kikötött ellenértékét beszedte, és az A. Bt. az alperes a felperessel egyező időszakra szerződést kötött, hozzájutott, ezáltal a bérleti

szerződés felmondása folytán nincs olyan szolgáltatás, amelynek ellenértékét az alperes megfizette, de igénybe nem vette. Utalt arra is a másodfokú bíróság, hogy a 2001. február 15. napján létrejött szerződést nem csupán 320 m² felépítmény használati és hasznosítási jogára vonatkozott, hanem az egyéb megállapodásokra is, de a főépületen kívüli felépítmények, azaz a négy pavilon, a gokart pálya, a légvár szerződés megszűnése folytán elvesztett használati, hasznosítási joga, valamint a szerződés 6. pontjában körülírt jogok (új bérlemény létesítése), a Ptk. 319. § (2) bekezdése szerinti elszámolás körében nem játszanak szerepet. Tény az, hogy a szerződés megszűnésével a felperes a használat, hasznosítás jogát a pavilonokra, a gokartpályára is elvesztette, és elvesztette azt a lehetőséget is, hogy a strand területén újabb bérleményt létesítsen, és arra előbérleti jogát gyakorolja, miután azonban e szerződésbeli mellékszolgáltatások a főépület beruházása fejében a főépületre elnyert bérleti jog értéke körében figyelmen kívül maradtak, a beruházás értékeként a felperes a főépület bérleti jogát kapta meg a megállapodás szerinti 56.243.306 forint értékben, a pavilonok, gokartpálya és légvár bérleti joga ebben az értékben nem jelent meg, így az ezekre vonatkozó jogának időelőtti megszűnése a Ptk. 319. § (2) bekezdése szerinti elszámolásban sem jelenhet meg. Ismételten utalt arra a másodfokú bíróság, hogy e jogok elvesztése, és e tekintetben a felperes szerződésbeni jogosítványainak megszűnése is kártérítésre adhatna alapot akkor, ha az alperessel szemben a kártérítési felelősség elemei fennállnának, és a kereset e címen foghatna helyt, azonban a felperesi kereset kártérítés címen történő teljesítése szóba sem kerülhet. A fentiekből a másodfokú bíróság arra következtetett, hogy nincs olyan Ptk. 319. § (2) bekezdése szerinti szolgáltatás, amelynek ellenszolgáltatását a felperes előre megfizette, és amelyet a bérleti szerződés felmondása folytán nem tudott igénybe venni, azaz amelynek ellenértékéhez, az ellenszolgáltatáshoz nem jutott volna hozzá.

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága Pfv.VIII.21.169/2010/7. számú végzésével a jogerős ítéletet az elsőfokú ítéletre kiterjedően hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és határozat hozatalára utasította, a döntés jogszabályi alapjaként a Pp. 275. §-ának (4) bekezdését jelölte meg. Utalt arra, hogy a jogerős ítélet ellen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperes a felülvizsgálati kérelmében azt adta elő, hogy a bérleti szerződés a felszámoló felmondása folytán megszűnt, és, hogy az elsőfokú bíróság ítélete ellen előterjesztett fellebbezése kizárólag az elszámolás összegezését sérelmezte. Úgy ítélte meg, hogy a másodfokú bíróság a jogalap tekintetében változtatta meg az elsőfokú bíróság alperest marasztaló döntését, és utasította el a keresetet, azonban ezzel - a következő kérdésekben - nem értett egyet.

A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint a felek nem tipikus bérleti szerződést kötöttek, annak csak egyik elemét képezte a bérlet, a felperes gazdasági célja az volt, hogy a Város Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanon turisztikai igényeket kielégítő, strandfürdői vendégkört kiszolgáló létesítményeket valósítson meg, amelyek hasznosítása révén „a fenti határozott időtartam alatt” 2001. március 20. napjától 2012. december 31. napjáig bevételre, „eredményre” tegyen szert. A másodfokú bíróság a Ptk. 319. § (2) bekezdésében meghatározott elszámolás

kapcsán nem volt figyelemmel a perbeli szerződés alapvető céljára és jellegére, elsősorban arra, hogy a felperes annak alapján nem pénzbeli szolgáltatást nyújtott, hanem beruházott, épített és fejlesztett, amit alátámaszt W.L. igazságügyi műszaki szakértő által készített szakvélemény is. Nem osztotta a másodfokú bíróságnak a 2002. november 29-én kelt úgynevezett egyezőségi nyilatkozattal kapcsolatos jogkövetkeztetéseit, - ezzel szemben az elsőfokú bírósággal egyezően - úgy ítélte meg, hogy a felek részéről a számlák kibocsátására a főépület beruházás aktiválása, és annak tulajdonba adása céljából került sor, ez megfelel a perbeli szerződés 10./ pontjában foglaltaknak, amely úgy rendelkezett, hogy a tulajdonba adást a hatályos számviteli szabályok alapján kell lebonyolítani. Ezért álláspontja szerint a másodfokú bíróság tévesen korlátozta le a felek perbeli elszámolását kizárólag a főépületre, és ebből következően a szerződés megszűnéséig megvalósított beruházásokról elkészített szakértői véleménnyel, illetve a fellebbezésben vitatott összepszerúségi kérdésekkel nem foglalkozott. A Legfelsőbb Bíróság a Pécsi Ítéltábla másodfokú ítéletének 7. oldal 2. bekezdésében írtakkal, azaz a bérloői beruházások megítélésével, és azok jogszabályi hátterével kapcsolatos jogi álláspontra nem tért ki.

Rögzítette a Legfelsőbb Bíróság, hogy a másodfokú bíróság többek között megállapította, hogy 2008. március 3-án (felperes felszámolójának 2009. június 9-i felmondását megelőzően) az alperes, továbbá a perben nem álló A. K. és Sz. Bt. (korábbi nevén V.H.K. és Sz. Bt., illetve V.V.K. és Sz. Bt.). között létrejött megállapodás értelmében - a felperes 2008. január 29-i hozzájáruló nyilatkozata alapján - a 320 m² alapterületi felépítmény (üzletek és apartmanok, és 4 pavilon) tekintetében 2021. december 31. napjáig bérloői pozícióba az A. Bt. került. Utalt arra, hogy a másodfokú bíróság e megállapítással összefüggésben kifejtette, hogy az alperes a főépület használati és hasznosítási jogát 2021. december 31-ig az A. Bt., mint a felperes jogutóda részére továbbra is köteles biztosítani, kifogásolta azonban, hogy a másodfokú bíróság ennek következményeit nem értékelte, így nem foglalt állást abban a kérdésben, hogy a felperes felszámolójának a 2009. június 9-i felmondása - a bérloői pozícióban történt változashoz, illetve „jogutódláshoz” képest - mire terjedt, illetve mire terjedhetett ki. Álláspontja szerint ennek tisztázása - az elszámolást érintően - nem történt meg annak ellenére, hogy a Ptk. 319. § (2) bekezdésében meghatározott jogalap fennállása ettől függetlenül nem vizsgálható.

Az új eljárásra vonatkozóan a Legfelsőbb Bíróság azt az iránymutatást adta, hogy a bérloői pozícióba történt változás körében - szükség szerint a 2008. március 3-i megállapodást aláírók, valamint a felperes volt szervezeti képviselője tanúkénti meghallgatásával - meg kell állapítani a megállapodás pontos tartalmát, figyelemmel a felperes 2008. januári nyilatkozatára, mellyel hozzájárult ahhoz, hogy az A.Bt. közvetlenül az alperessel kössön szerződést. Ettől függően kell állást foglalni a felperes bérleti jogviszonyának fennállása, illetve annak terjedelme, továbbá annak kérdésében, hogy a felszámoló 2009. június 9-i felmondása mire terjedt, illetve mire terjedhetett ki. A fentiekől függő elszámolás során - szükség szerint az ügyben eljáró igazságügyi szakértő bevonásával - kell az összepszerúséget tisztázni, ezt követően lesz az elsőfokú bíróság abban a

helyzetben, hogy a felek elszámolási jogvitájában a jogszabályoknak megfelelő határozatot hozzon.

----- 0 -----

A megismételt eljárás során a felperes ismételten kérte annak megállapítását, hogy a felek közti jogviszony a felperes 2008. július 29-i, az alperes szerződésszegésére alapított felmondása folytán szűnt meg, másodlagosan kérte annak megállapítását, hogy a felszámoló 2009. július 9-i felmondással szüntette meg a jogviszonyt. A szerződés megszűnése folytán, az elszámolás körében 67.542,.000- forint és annak kamatai megfizetésére kérte az alperest kötelezni. Álláspontja az volt, hogy a bérleti jogviszonyból lejárt, illetve a megszűnést követően még hátralévő időszak egymáshoz viszonyított aránya szerint tarthat igényt a beruházások arányos megtérítésére. Az alperes a megismételt eljárás során is a kereset elutasítását kérte, a felperesi felszámoló felmondásának a jogszerűségét is vitatta azért, mert az volt az álláspontja, hogy a felmondás időpontját megelőzően megszűnt a felek közti jogviszony, a felperest, a 2001. február 15-i szerződés alapján a bérelői pozícióban történt változás folytán nem illette meg már semmiféle jogosultság.

Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban ismételten vizsgálta, hogy a felperes 2008. július 29-i felmondása megszüntette-e a felek közti jogviszonyt, és ezt a keresetet ismételten alaptalannak találta, megállapítva azt, hogy a bérleti szerződés a felperes 2009. június 9-i felmondása folytán szűnt meg.

A megismételt eljárásban meghozott ítéletében az elsőfokú bíróság, a felperes elszámolási igényéből eredő 67.500.000,- forint megfizetése iránti kereseti kérelmet 14.795.975,- forint és ennek kamatai erejéig alaposnak, ezt meghaladóan alaptalannak találta, a felperes kártérítési keresetét alaptalansága folytán teljes egészében elutasította. Megállapította, hogy a felperes és az alperes közti szerződés felszámoló felmondása folytán történt megszűnéséig a felperes bérelő volt, az, hogy a használat, hasznosítás jogának gyakorlását átengedte a V.V. Bt.-nek illetőleg később az A. Bt.-nek nem érinti a saját bérelői jogviszonyát, nem jár annak megszűnésével, mert a Ptk. 430-431. §-ában részletezett, a szerződést megszüntető okok nem álltak fenn a felperes és az alperes között, az alperes és az A. Bt. között létrejött szerződés ilyenek nem tekinthető. Ugyanakkor azonban azt is megállapította, hogy az alperes és az A. Bt. között a felperesi felmondást követően új jogviszony jött létre, mely alapján az A. Bt. bérli az ingatlant, ezt a megállapítását a megismételt eljárásban becsatolt, 2010. március 21-i és 2010. november 23-i bérleti szerződések tartalmára alapította. Az volt a jogi álláspontja, hogy azáltal, hogy a felperes és az alperes között létrejött bérleti szerződés megszűnt, a felperes már semmilyen használati, hasznosítási jogot, bérleti joggyakorlást nem tud biztosítani, és átengedni az A.Bt. részére, és az ezért járó ellenszolgáltatást sem tudja behajtani tőle. E megállapításból azt a következtetést vonta le, hogy a felmondástól 2021. december 31-ig terjedő időszakra eső, a beruházás értékének, illetve a bérleti jog értékének időarányosan csökkentett összege megilleti a felperest. A felperes javára 71.485.786,- forint értékű beruházást vett figyelembe,

kisebb levonások eredményeként. Megállapította, hogy a bérleti jogviszony a bérleti szerződésben kikötött időtartam 39,6 %-áig áll fenn, és mivel a felperes által létesített beruházás ellentételezéseként a bérleti jog értéke szolgált, ezért a beruházás értékéből a felmondástól 2021. december 31-ig terjedő időre arányosan eső értéket kell alapul venni az elszámolás körében. Azonban ebből elvonásba kell helyezni a V.V. Bt. részéről megtérített tételeket, ezek pedig: a 2001. június 20-án megkötött szerződésben kikötött 30.000.000,- forint + ÁFA, azaz 37.500.000,- forint, az üzletház megépítéséhez kapcsolódó járulékos költségek, és az A. Bt. részéről átvállalt 7.000.000,- forint összegű bérleti díjtartozás a 2008. január 29-i és a 2008. március 30-i megállapodások alapján. Álláspontja szerint a szolgáltatás ellenszolgáltatás körében e tételeket is figyelembe kell venni, mivel ennyivel kisebb értékű szolgáltatást nyújtott a felperes saját személyében, illetve ilyen összeg megtérült számára. A V.V. Bt. javára számolt még el 2.489.139,- forint beruházást. A levonások után fennmaradó összeget 24.496.647,- forintban határozta meg, és ennek 60,4 %-át, azaz a bérletből visszalévő időre arányosan eső részt, 14.795.975,- forintot talált megítélhetőnek.

A felperes 4.160.938,- forint kártérítés iránti keresetét - mely kárigényt a 2008. március 15-én kelt, alperesnek címzett levélben részletezte - alaptalannak találta. A közműfejlesztési hozzájárulás, földgázbekötés és földgáz csatlakozás építése címén előterjesztett igényt és annak kamatait azért, mert azt állapította meg, hogy e beruházások W.L. szakvéleményében értékelésre kerültek, ismételt elszámolásukra nincs lehetőség. A gokartpálya hasznosításának elmaradásával kapcsolatos 1.765.580,- forint összegű kárigényt azért találta alaptalannak (2004-2008. közötti időszakban), mert a felperes e körben az alperes részéről károkozó, jogellenes magatartást, a kár bekövetkezését, és a kettő közti ok-okozati összefüggést 2004. és 2007. közötti időszakra, amikor is B.F. az alperessel közvetlenül kötött szerződés alapján használta és hasznosította a gokartpályát, nem bizonyította, ezt követő időszakban pedig nem volt akadályoztatva abban, hogy a gokartpályát hasznosítsa, az alperes e körben nem követett szerződésszegést. A 2002., 2003. évekre jogosulatlanul kifizetett területfoglalási díjak címén előterjesztett 755.980,- forint összegű kártérítési igény, és ennek kamata iránti követelést pedig azért találta alaptalannak, mert álláspontja szerint a felek szerződést kötöttek a területfoglalási díjak tekintetében, a felperes a bérleti felé továbbhárította ezeket az összegeket, 2004-től pedig ilyen összeget nem is kellett fizetnie, ezért nincs kára.

Az alperes előterjesztett 7.557.592,- forint összegű beszámítási kifogását az elsőfokú bíróság elutasította, hivatkozással arra, hogy az alperes a felperes felszámolási eljárásában hitelezői igényt nem terjesztett elő, ezért figyelemmel a Cstv. 35. § (3), a Cstv. 46. § (7) bekezdésére beszámítással a per során nem élhet.

-----0-----

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen mindkét fél fellebbezést jelentett be, felperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatását, és valamennyi keresete teljesítését, az elszámolás körében a marasztalási összeg

43.177.414,- forintra történő felemelését kérte. 71.485.786,-forint összegű beruházási érték alapulvételével elfogadta az elsőfokú bíróság arányosító módszerét, azonban a bérleti jogviszony megszűnésének időpontjaként a 2008. július 28-i felmondást kérte figyelembe venni. Kérte kártérítési kereseti kérelme teljesítését is. Hivatkozott arra, hogy bérleti jogot a teljes beruházásra 20 évre a felperes kapott az alperestől, ezen felül minden üzlet, pavilon, vállalkozás, gokartpálya használata után a felperesnek területhasználati díjat kellett fizetnie az alperes részére, de ennek semmi köze nem volt a bérleti joghoz. A felperesnek volt csak joga ahhoz, hogy a bérlőkkel éves vagy hosszú távú bérleti szerződést kössön, akár 20 éveset is, tőlük bérleti díjat szedjen, ami minden esetben több volt, mint a területhasználati díj. Ez volt a felperes haszna, melytől a felmondás folytán elesett. Ugyanakkor azt is megjegyezte, hogy a beruházás megvalósításával megszerezte a 20 éves bérleti és területhasznosítási jogot a strand egész területére. Sérelmezte a V.V.Bt., az A. Bt., illetve H.B. által kifizetett összegek levonásba helyezését, álláspontja szerint ezeknek a kifizetéseknek a felek közti elszámoláshoz nincs köze, az kizárólag a közte és a bérlők közti elszámolásra vonatkozik.

Az alperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatását, és a kereset teljes elutasítását kérte. Fenntartotta azt az álláspontját, hogy a bérleti szerződés felperes általi felmondásának időpontjában a felperest bérleti szerződés alapján jogok már nem illették meg, mert a jogai korábban, a bérleti jog átruházása folytán megszűntek. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban megismert bizonyítékok közül meg sem említette a felperes és az A. Bt. között 2005. március 25. napján kelt megállapodásban foglaltakat, mely szerint az A. Bt. a felperestől 20.000.000,- forint +ÁFA ellenérték fejében megvásárolta a fenti naptól az addig még a felperes birtokában állt 1/2-ed felépítményi részt tartalmazó üzleteket és 3 apartman, továbbá a korábban birtokában állt 2 pavilonon felül további 2 pavilon is, így H.B. cége az egész üzletház, épület és az összes 4 pavilon kizárólagos birtokosává, használójává és hasznosítójává vált. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság által alkalmazott elszámolás szerint - arra az esetre, ha azt a másodfokú bíróság egyébként helyesnek találná - ezt az összeget is levonásba kell helyezni a megállapított arányos beruházási összegből, ez esetben pedig ismételt az az eredmény állna elő, hogy az alperes a felperesnek nem tartozik.

----- 0 -----

A felperes fellebbezése alaptalan, az alperes fellebbezése alapos.

Az elsőfokú bíróságnak nem volt eljárásjogi lehetősége arra, hogy a felperesi felmondás jogkövetkezménye tekintetében ítéleti döntést hozzon, mint ahogy a felperesnek sem arra, hogy e kérdéskörben keresetet terjesszen elő, vagy az alperesnek arra, hogy a felszámolói felmondás jogszerűségét vitassa. A Somogy Megyei Bíróság az 1.G.40.118/2008/33. számú ítéletében megállapította azt, hogy a felek közti jogviszony a 2009. június 9-i felmondás folytán szűnt meg. Ez a tény sem a másodfokú eljárás, sem a felülvizsgálati eljárás során nem volt vitás. Az elsőfokú

bíróság e körben a felperes elsődleges kereseti kérelmét - azaz annak megállapítását, hogy a 2008. július 29-i felmondás folytán szűnt meg a szerződés - alaptalannak találta, a felperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság döntését e körben nem is támadta. A szerződés megszűnését a 2009. július 9-i felmondásra alapítottan megállapító ítéleti rendelkezést fellebbezéssel kizárólag az alperes támadta meg, ezt a fellebbezést a másodfokú bíróság alaptalannak találta a fent idézett Gf.IV.30.335/2009/7. számú ítéletében, ezért az elsőfokú bíróság ítéletének e rendelkezését a megváltoztatással nem érintette, azaz a Pécsi Ítéltábla Gf.IV.30.335/2009/7. számú ítélete folytán az 1.G.40.118/2008/33. számú ítélet rendelkező részének első bekezdése, azaz a szerződés megszűnését megállapító ítéleti rendelkezés 2010. március 10.napján jogerőre emelkedett. A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, felülvizsgálati kérelmében nem támadta - az eljárási szabályok szerint nem is támadhatta - a szerződés megszűnésére vonatkozó megállapító rendelkezést, sőt kifejezetten kiemelte felülvizsgálati kérelmében azt a tényt, hogy ezt elfogadja, és utalt arra is, hogy az elsőfokú bíróság ítéletét is csak összegszerűségi kérdésben sérelmezte. A Pp. 275. § (2) bekezdése értelmében a Legfelsőbb Bíróság a jogerős határozatot csak a felülvizsgálati kérelem és csatalakozó felülvizsgálati kérelem kereti között vizsgálhatja felül, kivéve, ha a pert hivatalból megszünteti, vagy ha a határozatot hozó bíróság nem volt szabályszerűen megalakítva, illetve a határozat meghozatalában olyan bíró vett részt, akivel szemben a törvény értelmében kizáró ok áll fenn. A Legfelsőbb Bíróság határozatában e jogszabályhelyre nem hivatkozott, (és e feltételek nyilvánvalóan nem is álltak fenn), döntése eljárásjogi alapjaként a Pp. 275. § (4) bekezdését hívta fel, ezért a felülbírálat terjedelme folytán a Legfelsőbb Bíróság 7. sorszámú felülvizsgálati határozatának hatályon kívül helyező rendelkezése a Pp. 275. § (3) és (4) bekezdése értelmében a felülvizsgálati kérelemmel nem támadott, a másodfokú bíróság döntése folytán jogerőre emelkedett elsőfokú ítéleti rendelkezést nem érintette.

A fentiekből pedig az következik, hogy a felmondás jogszerűségének, illetve a szerződés megszűnésének megállapítása kérdésében jogerős ítéleti döntés van, amely pedig a Pp. 229. § (1) bekezdése értelmében kizárja azt, hogy ugyanabból a tényalapról származó, ugyanazon jog iránt, ugyanazon felek egymás ellen új keresetet indíthassanak, hogy az ítéletben már elbírált jogot egymással szemben egyébként vitássá tehessék (anyagi jogerő).

A fentiek okán tehát az elsőfokú bíróság e kereseti kérelem tárgyában ismételten, újabb ítéleti rendelkezést nem hozhatott volna, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 251. § (1) bekezdése alapján e körben hatályon kívül helyezve, e kereseti kérelem tárgyában a pert a Pp. 157. § a) pontja alapján, a Pp. 130. § (1) bekezdés d) pontjára figyelemmel megszüntette. A per megszüntetése folytán a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásából mellőzi a felmondások jogszerűségével összefüggő valamennyi tényállási elemet, és az ahhoz kapcsolódó ténybeli és jogi indokolási részeket is. Az elsőfokú bíróság ítélete ellen előterjesztett fellebbezésekben e körben felhozottakkal ezért a másodfokú eljárás során foglalkozni nem kellett.

Az elsőfokú bíróság ítéletének fentiek szerint leszűkített tényállását a másodfokú bíróság - a Legfelsőbb Bíróság felülvizsgálati határozatában kifejtettekre és a hatályon kívül helyezés folytán az új eljárásra adott iránymutatásra tekintettel - kiegészíti, és pontosítja, illetve az alábbi tényállási részeket emeli ki:

A felperes és a V.H. Bt. 2005. március 25. napján megállapodást kötöttek egymással, melyben rögzítették azt, hogy a felperes és a V.H. Bt. 2001. június 20-án szerződést kötöttek a strandterület fele részének hasznosítására, a hasznosítási jog átengedésére vonatkozóan. A 2./ pontban rögzítették, hogy a felperes és a V.H. Bt., mint hasznosító megállapodást kötnek a sóstói fizetős strand hasznosítási jogára, valamint az A.Kft.-re, a (felperesre) eső 160 m² üzletekre és a fölötté épült apartmanokra, pavilonokra, annak összes alkotórészeire, tartozékaira, berendezéseire, felszerelési tárgyaira, és hasznosítási jogának a V.H.Bt. javára történő átengedésére. Megállapodnak abban, hogy a felperes és az alperes közti bérleti szerződés 13./ pont utolsó bekezdése alapján a felperesi bérlő a bérlemény másik fele részét továbbhasznosítás végett átengedi a V.H. Bt.-nek az okirat aláírás napján 20.000.000,- forint +ÁFA ellenérték fejében, melynek átvételét a felperes elismeri és az okirat aláírásával nyugtázza. Rögzítették azt, hogy a alperes. felé fennálló kötelezettségek változatlanul a felperest terhelik, azonban az átengedett bérleményt birtokban tartani, használatba venni továbbiakban a V.H. Bt. jogosult.

2008. március 3-án az alperes és az A.Bt. megállapodást kötöttek egymással, melyben megállapodtak abban, hogy a S., B.u. 100. szám alatti ingatlanon létesített felépítmények bérlete kapcsán az A.Kft. (felperes) bérlő tőke és kamattartozásából H. B. magánszemélyként megfizet 7.000.000,- forintot, megállapodnak abban, hogy az 1./ pontban írt bérleményt - amely csak és kizárólag az utcai 320 m² felépítményekre (üzletek, apartmanok), valamint a 4 elkészült pavilonra vonatkozik - 2021. december 31. napjáig az A.Kft.-vel kötött bérleti szerződés szerinti feltételekkel az A.Bt., majd a későbbiekben H.B. más cége tovább hasznosítja. Rögzítették, hogy a bérlemény nevezett cég által fenti módon és időpontig történő hasznosításáról a felperes a hozzájáruló nyilatkozatot megadta, és ezért a 4./ pontban írtak teljesülése (fizetési kötelezettség) esetén az ott írt időponttól a bérlő a továbbiakban az A. Bt. Megállapodtak abban, hogy a bérleményt az A.Bt. 2008. évben már e megállapodás szerint jogosult használni és hasznosítani.

Az így kiegészített tényállásra is figyelemmel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének elszámolási módjával, és annak eredményével nem értett egyet az alábbi okok miatt:

A felülvizsgálati határozat nem hagy kétséget afelől, hogy a Legfelsőbb Bíróság is elfogadta, és tényként kezelte - a jogerős ítéleti rendelkezésre figyelemmel - hogy a felek közti bérleti szerződés a felszámoló 2009. június 9-i felmondása folytán szűnt meg. Az sem kétséges, hogy a Legfelsőbb Bíróság egyetértett a másodfokú bíróságnak azzal a jogi álláspontjával, hogy a felek közti elszámolás jogszabályi alapját a Ptk. 319. § (2) bekezdése teremti meg, mely szerint a szerződés

megszűnése esetében a szerződés a jövőre nézve szűnik meg, és a felek további szolgáltatásokkal nem tartoznak, a megszűnés előtt már nyújtott szolgáltatás szerződésszerű pénzbeli ellenértékét meg kell fizetni, amennyiben pedig a már teljesített pénzbeli szolgáltatásnak megfelelő ellenszolgáltatást a másik fél még nem teljesítette, a pénzbeli szolgáltatás visszajár.

A fenti jogszabályi rendelkezés alapján tehát azt kellett a perben vizsgálni, hogy nyújtott-e a felperes az alperesnek olyan pénzbeli szolgáltatást (vagy ennek megfelelő nem pénzbeli szolgáltatást), amelynek megfelelő ellenszolgáltatást a másik fél (az alperes) még nem teljesítette, ezért a pénzbeli szolgáltatás - akár részben - visszajár.

A felülvizsgálati határozatban kifejtett elvek szerint a felperes által nyújtott szolgáltatás értéke nem az egyezőségi nyilatkozatban és a számlában rögzített összeg volt, hanem az igazságügyi szakértő által kimunkált, a bérleti időszak alatt végzett teljes beruházás értéke, ez a felperes által nyújtott szolgáltatás, amelyhez képest az alperesi ellenszolgáltatást vizsgálni kell. E jogi állásponttól a másodfokú bíróság - figyelemmel arra, hogy a Legfelsőbb Bíróság hatályon kívül helyező végzésében foglalt iránymutatástól eljárási szabálysértés nélkül nem térhet el - kötve van. Ezért tehát a felperes által nyújtott szolgáltatás értékét az igazságügyi szakértő által megállapított, a fellebbezésekben egyébként nem vitatott, 71.485.786,- forint összegben kellett megállapítani.

A felülvizsgálati határozat másik lényeges kérdése a másodfokú bíróság értelmezésében az volt, hogy mi volt az a szerződéses ellenszolgáltatás, amelyet a szerződés felmondásakor az alperesnek még a felperes felé teljesítenie kellett, a felmondás ugyanis csak azon szolgáltatástól zárta el a felperest, amely ellenszolgáltatás igénybevétele a felmondás időpontjában lehetősége volt, és amely lehetőség a felmondás folytán szűnt meg. Ebben a körben volt vizsgálandó a másodfokú bíróság értelmezése szerint a felülvizsgálati határozatnak az az iránymutatása, hogy a felszámoló felmondása mire terjedt ki, figyelemmel a felperes részéről, a korábban már átruházott jogosítványokra.

A felvetett kérdéskörben utal arra a másodfokú bíróság arra, hogy a Gf.IV.30.335/2009/7. számú ítélete 7. oldal 2. bekezdésében („A főépületen kívüli felépítmények” mondattal kezdődő bekezdés) a másodfokú bíróság kifejtette, hogy a felek közti szerződés nem kizárólag a 320 m² felépítmény bérletére vonatkozott, hanem annak része volt a 4 pavilon, a gokartpálya, a légvár, valamint részét képezték a szerződés 6. pontjában körülírt jogok, azaz az új bérlemény létesítésének joga is. Rögzítette azt is a másodfokú bíróság, hogy tény az, hogy a szerződés megszűnésével a felperes a használat, hasznosítás jogát a pavilonokra, a gokartpályára is elvesztette, és elvesztette azt a lehetőséget is, hogy a strand területén újabb bérleményt létesítsen, arra elővételi jogát gyakorolja. Ebből következik tehát, hogy a másodfokú bíróság a korábban meghozott ítéletében már állást foglalt abban a kérdésben, hogy a felszámoló felmondása mire terjed ki, ezt annyiban pontosítja, hogy a 4 pavilon használati joga a felmondás időpontjában már

nem illette meg a felperest, ugyanis a 4 pavilon használati jogának átruházására is vonatkozott az A. Bt.-vel 2008. januárban kötött megállapodás.

A felülvizsgálattal támadott határozatában a másodfokú bíróság azt is rögzítette, hogy a főépület felépítmény használatának és hasznosításának joga a felperest a felmondás időpontjában már nem illette meg, mert ezt a jogát ellenérték fejében átruházta. A megismételt eljárásban ezt a bizonyítékok megerősítették, és további bizonyíték is felmerült arra nézve, hogy a felperes a már ismert összegeken túl további 20.000.000,- forint + ÁFA összeghez is hozzájutott az átruházott bérleti jog fejében. E körben hozzáteszi még a másodfokú bíróság, hogy a 2008. január 29-i megállapodás már egyértelműen nem bérleti szerződés, hanem a bérleti jognak az Ltv. 42. § (1) bekezdése szerinti átruházása volt, melyhez a bérbeadó alperes is hozzájárult, és melynek következményeként a 2001. február 15-én kötött szerződés a 320 m²-es felépítményre vonatkozó részében a felperes és az alperes között megszűnt, e tekintetben a bérlő, a használó és hasznosítói jogokat az A. Bt. szerezte meg. A felmondás időpontjában tehát a felperest már a 320 m²-es felépítmény és a 4 pavilon bérleti használati hasznosítási joga nem illette meg, bérleti jogviszonya e részben megszűnt azzal, hogy az őt, a 2001. február 25-i szerződésben e vonatkozásban megillető jogokat átruházta, az általa nyújtott szolgáltatás ellenszolgáltatását igénybe vette azzal, hogy e jogokat a 2001. február 25-i szerződésben rögzített teljes időtartamra (hátralévő bérleti idő 60,4 %a) a jogutódja részére ellenérték fejében továbbadta. Ezért fenntartja a másodfokú bíróság azt a korábban kifejtett álláspontját, hogy a 320 m² felépítmény és a 4 pavilon (ha és amennyiben a pavilonok beruházását is a felperes által a 2001. február 15-én kötött szerződés alapján nyújtott, és a bérleti joggal ellentételezett szolgáltatásnak tekintjük, bár ezt a fellebbezésében maga a felperes is tagadta.) tekintetében a felperes által nyújtott szolgáltatás - e vonatkozásban végzett beruházás - nem maradt ellenszolgáltatás nélkül, nincs tehát olyan felperes által nyújtott szolgáltatás, amelynek megfelelő ellenszolgáltatását az alperes nem teljesített volna. Azzal, hogy a felperes bérleti jogviszonya a felmondást megelőzően részben megszűnt, a felmondás a még fennálló jogosultságok elvesztését jelentette (erre terjedt ki a felszámoló felmondása). Ennek folytán az elszámolás is már csak a bérleti szerződésből fennmaradó jogok elvesztésére, illetve az azokból eredő ellenérték elszámolására irányulhat. A bérleti szerződésből fennmaradó jogok körét - a másodfokú bíróság korábbi álláspontjával egyezően - a megismételt eljárásban a 13. sorszámú előkészítő irathoz csatolt, 2008. április 15-én kelt, Kiss Arnold felperesi ügyvezető által aláírt levél részletezi mely a következőt tartalmazza:

„Az A.Kft. folytatni kívánja a szerződést, és a hasznosítási megosztás kérdésében az A. Bt.-vel 2009-től meg fog állapodni. Helyesen tartalmazza a megkötött szerződés (A.Bt.-vel) azt, hogy csak 320 m² főépületre és pavilonokra vonatkozik, mivel a gokartpálya hasznosítása és az egész strand területének hasznosítása a beépítési százalék felső mértékéig a szerződés 6 pontja értelmében továbbra is az A. Kft. joga, ez nem sérti az A.Bt.-vel kötött szerződést.” Közölte, hogy kéri figyelembe venni a szerződés 13.) pontját, amelyben rögzítésre került, hogy a

szolgáltatási tevékenység folytatási jogokat is kaptak, mellyel élni kívánnak, és bejelentették bővítési beruházási szándékukat.

Ez a nyilatkozat is azt támasztja alá, hogy a 2008. januári megállapodás alapján a felperes bérleti jogot ruházott át az A.Bt. részére, és miután a jelzett - szerződés megszűnésének megállapítására irányuló - pert elvesztette, ezt az átruházást véglegesnek tekintették, és csak a fennmaradó jogaival, (gokartpálya használata, szolgáltatási jogok, új bérlemény létesítése és hasznosítási jog) kívánt élni, maga is úgy tekintette, hogy e jogok illetik meg, ezért a szerződés felmondásának időpontjában az a szolgáltatás, amelyet az alperesnek a továbbiakban teljesítenie nem kellett, az a felperes számára a strand egész területének használati, hasznosítási joga, új bérlemény létesítésének joga és a szerződés 13.) pontjában írt jogok voltak, ezek azok a szolgáltatások, amelyekkel az alperes szerződés megszűnése folytán már nem tartozott a felperesnek.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati határozatában kifejezetten kiemelte azt, hogy a felperesi cél az volt, hogy létesítményeket valósítson meg, melyek hasznosítása révén a fenti határozott időtartam alatt bevételre, eredményre tegyen szert, a beruházás ellentételezése, e jog megszerzése volt. A felmondás folytán - és nem korábban -megszűnt jogosítványokhoz azonban beruházás nem tapadt, a gokartpálya nem a felperes beruházása volt, és azt egyébként is el kellett bontania, az egyéb fennmaradó jogok pedig pusztán lehetőségek voltak, anélkül, hogy tényleges beruházásban jelentek volna meg. Ezért a szerződés hátralévő részében a felperest még megillető, de a szerződés megszűnése folytán már nem teljesítendő szolgáltatásokért a felperes előre olyan pénzbeli szolgáltatást, amelynek ellenszolgáltatását az alperestől igényelhetné, nem nyújtott, ezért a másodfokú bíróság a felperesi keresetet továbbra is alaptalannak találta.

Ismételten utal arra a másodfokú bíróság, hogy a felperes a felmondás folytán elvesztett lehetőségei miatt elmaradt hasznát csak kártérítés címén igényelhetné, erre azonban a jogszerű alperesi felmondás folytán nincs lehetősége.

Az elsőfokú bíróság által alkalmazott elszámolási móddal kapcsolatban a másodfokú bíróság egyetért az alperesi fellebbezésben foglaltakkal annyiban, hogy az elsőfokú bíróság elszámolása abban az esetben foghatna helyt, ha az elszámolás alapja a Ptk. 361. §, azaz a jogalap nélküli gazdagodás volna. A felek közti elszámolásnak azonban nem ez az alapja, hanem a felperes és az alperes által nyújtott szolgáltatások elszámolása, ezért annak a ténynek nincs jelentősége, hogy a felperes számára az egyébként általa nyújtott szolgáltatások más forrásból megtérültek-e avagy sem, ez ugyanis az alperest az ellenszolgáltatás megtérítése alól nem mentesítené. Ugyanúgy nincs annak a ténynek sem jelentősége, hogy a felperes egyébként átruházott bérleti jogért mennyi ellenértéket szedett be, sem annak, ha többet, sem annak, ha kevesebbet, mint amennyit ő fizetett, mert ez az ő üzleti kockázata körébe tartozott.

A fentiek okán tehát a másodfokú bíróság a Ptk. 319. § (2) bekezdésére alapított keresetet továbbra is alaptalannak találta, ezért e körben az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, és a marasztalási keresetet teljes egészében elutasította.

A felperes kártérítési kereseti kérelme körében a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéleti döntésével és annak indokaival mindenben egyetért, ezért e körben azt helybenhagyta, annak helyes indokaira utalással.

A másodfokú bíróság döntése folytán a felperes teljes egészében pervesztes lett, ezért 67.540.000,- forint pertárgyérték figyelembevételével köteles első- és másodfokú perköltség megfizetésére az alperes részére a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján, amely a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3 § () bekezdés b) pont, (5) bekezdése alapján megállapított ügyvédi munkadíj, az alperes által az alapeljárás során hozott ítélet elleni fellebbezésre és jelen fellebbezési eljárásban előterjesztett fellebbezésre lerótt 900.000,- forint és 1.183.700,- forint, valamint a Legfelsőbb Bíróság felülvizsgálati határozatában megállapított 1.000.000,- forint perköltség.

A felperes illeték-feljegyzési joga folytán feljegyzett illeték az alapeljárásban 900.000,- forint elsőfokú, 900.000, forint fellebbezési eljárási illeték, 2.500.000,- forint felülvizsgálati illeték, az új eljárásban 2.270.600,- forint fellebbezési eljárási illeték, összesen 6.507.500,- forint, melynek viseléséről a másodfokú bíróság a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. §-a alapján határozott.

.

P é c s, 2012. szeptember 11.

. Kovács Ildikó s.k. a tanács elnöke, Dr. Gyöngyösiné Dr. Antók Éva s.k. előadó bíró,
Dr. Zóka Ferenc s.k. bíró