

A Fővárosi Ítéltábla az Ormai és Társai CMS Cameron McKenna LLP Ügyvédi Iroda (...., ügyintéző: dr. Mitták Péter ügyvéd) által képviselt felperes neve (...) felperesnek, a Nochta és Társai Ügyvédi Iroda (...., ügyintéző: dr. Nochta Tibor ügyvéd) által képviselt alperes neve (....) alperes ellen bérleti díj és kártérítés megfizetése iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2011. május 23. napján kelt 15.P.24.710/2010/16. sorszámú ítélete ellen az alperes 17. sorszám alatti benyújtott, 19. sorszám alatt részletesen indokolt fellebbezése folytán meghozta az alábbi

#### í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit helybenhagyja.

Köteles az alperes 15 napon belül a felperesnek 635 000 (Hatszázharmincötezer) forint másodfokú perköltséget megfizetni.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

#### I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 16 868 687 forintot és ezen összegből 5 475 102 forint után 2009. november 30-tól a megfizetésig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat mértékének megfelelő mértékű kamatot, továbbá 63 070,77 eurót, valamint 2 150 000 forint perköltséget, míg a keresetet ezt meghaladóan elutasította.

Az ítélet tényállása szerint az X ... Kft. mint bérbeadó és az alperes, mint bérlő 2007. december 20-án 2018. december 31-éig tartó határozott időtartamra közjegyzői okiratba foglalt bérleti szerződést kötöttek a B.... szám alatti társasházban található ...A/3 helyrajzi számú, mintegy 611 nm alapterületű földszinti ingatlan vonatkozásában. Az alperes a kezdeti időszakban szerződésszerűen teljesítette a bérleti szerződésből eredő kötelezettségeit, a 2009. év folyamán azonban több alkalommal nem fizette meg az esedékessé vált bérleti díjat és a társasházi közös költséget, majd 2009. június 30-án kelt levelében a bérleti szerződést 2009. július 31. napjával rendkívüli felmondással felmondta arra hivatkozva, hogy a gazdasági környezetben olyan előre nem látható hátrányos változások következtek be, amelyek következtében a bérleti szerződésből eredő fizetési kötelezettségeinek csak gazdaságtalan működéssel tud eleget tenni, ezért a bérleti szerződés

teljesítése részéről ellehetetlenült. Tájékoztatta a bérbeadót, hogy 2009. július 31-én a bérleményt a bérleti szerződés rendelkezéseinek megfelelően a bérbeadó részére visszaadja, és annak augusztus 1. napjától történő bérbeadása elé nem gördít akadályt.

A bérbeadó 2009. július 30-án kelt levelében közölte az alperessel, hogy a rendkívüli felmondását nem fogadja el, mert a bérlő által hivatkozott felmondási ok a bérleti szerződésben nem szerepel. Felhívta az alperest egyúttal, hogy tegyen eleget a szerződésből eredő fizetési kötelezettségeinek és tájékoztatta arról, hogy kárenyhítési célzattal a bérlemény birtokába lép.

A bérbeadó által ezt követően bérleti díj és üzemeltetési költség címén kiállított számlákat az alperes visszaküldte azzal, hogy a bérleti szerződés annak 2009. június 31-ei hatályú felmondásával megszűnt, ezért fizetési kötelezettsége nem áll fenn.

2009. augusztus 3-án a bérbeadó és az alperes képviselői a perbeli bérleményben jegyzőkönyvet vettek fel a bérbeadó birtokba lépéséről, amelyben a bérbeadó kijelentette, hogy az alperes rendkívüli felmondását érvénytelennek tekinti és kizárólag a károk enyhítése céljából lép a bérlemény birtokába. Rögzítette a jegyzőkönyv, hogy a bérbeadó a birtokbaadási eljárást úgy tekinti, mint a bérleménynek a bérlővel közös birtoklását megalapozó birtokbavételi eljárást.

A bérbeadó X ... Kft. 2009. augusztus 31-én beolvadt a V... Kft-be, majd a V... Kft. 2009. december 31-én beolvadt a V... Kft-be. A V... Kft. 2010. február 8-án kelt levelében felszólította az alperest összesen 11 393 585 forint, a bérleti szerződésből eredő tartozás megfizetésére. 2010. február 24-én a V... Kft. a felszólításban szereplő bérleti díj és működési költség-tartozás, továbbá a 2010. január és február hónapra eső, összesen 6 118 473 forint összegű bérleti díj és működési költség tartozás következtében a bérleti szerződést a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 24. § (1) bekezdés a) pontja és 25. § (1) bekezdése alapján 2010. március 31-ével felmondta. Kérte az alperest, hogy a hivatalos birtokbaadási eljárás lefolytatása céljából 2010. március 31-én jelenjen meg a bérleményben. A V... Kft. 2010. május 4-én kelt levelében értesítette az alperest, hogy 5 475 102 forint összegű tartozást a felperes készfizető kezesként teljesített a V... Kft. részére, míg a V... Kft. a vele szemben fennálló 11 393 585 forint összegű tartozást a felperesre engedményezte, ezért a V... Kft. közölte az alperessel, hogy e tartozást a nyilatkozat kézhezvételének napjától kezdődően joghatályosan kizárólag a felperes javára teljesítheti. A felperes a 2010. május 31-én kelt levelében jogi képviselője útján felhívta az alperest az összesen 16 868 687 forint összegű tartozása megfizetésére.

A V... Kft. 2010. június 1-jén kelt levelében közölte az alperessel, hogy a bérleti szerződés idő előtti megszűnése a bérbeadónak kárt okozott összesen 104,020 euró összegben és felszólította ennek megfizetésére, majd 2010. szeptember 17-én

kelt levelével értesítette az alperest, hogy ezen összeget is a felperesre engedményezte, amelynek következtében az összeget a levél kézhezvételétől kezdődően az alperes joghatályosan kizárólag a felperes részére teljesítheti. Az alperes nem tett eleget a felszólítás szerinti fizetési kötelezettségének.

A felperes ilyen előzmények után nyújtotta be keresetét a bíróságon, amelyben az alperest 16 868 687 forint tőke és annak a keresetben megjelölt egyes részösszegei után az ott megjelölt időpontoktól számított, a Ptk. 301/A. § (2) bekezdése szerinti késedelmi kamatának, továbbá 63,071 euró és annak a megjelölt részösszegek után a megjelölt időponttól járó háromhavi EURIBOR + 7 % késedelmi kamatának és a perköltségnek a megfizetésére kérte kötelezni. Állítása szerint a bérleti szerződés az alperes szerződésszegése miatt a bérbeadó által közölt rendkívüli felmondás következtében szűnt meg 2010. március 31-én, amely időpontig járó elmaradt bérleti díj és közös költség összesen 16 868 687 forint összegű, a csatolt számlák által tanúsított tartozását az alperes köteles megfizetni. Az összegből a felperes 5 475 102 forintot és annak járulékait készfizető kezesként beszámítással teljesített, míg 11 393 585 forintot és 63,071 eurót, valamint ezen összegek járulékait, mint engedményes érvényesíti az alperessel szemben. A készfizető kezesként teljesített összeg megfizetésére a Ptk. 276. § (1) bekezdése alapján kérte az alperest kötelezni. Előadta, hogy a bérbeadó a határozott időre létrejött bérleti szerződés alapján joggal bízhatott abban, hogy az alperes a bérleti szerződés időtartamának végéig teljesíti az abból származó fizetési kötelezettségeit, a bérbeadó e várakozása azonban az alperes szerződésszegése miatt meghiúsult és kénytelen volt a bérleti szerződést rendkívüli felmondással megszüntetni, ennek következtében az alperes szerződésszegő magatartásával összefüggésben a bérbeadót kár érte.

Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Arra hivatkozott, hogy a bérleti szerződés a felek közös megegyezésével szűnt meg. Előadta, hogy a 2009. június 30-ai keltű felmondása lényegében a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése kezdeményezésének tekintendő, amit a bérbeadó elfogadott és a szerződés 2009. július 31-én közös megegyezéssel szűnt meg, az ezt követő időszakra előterjesztett bérleti díj, működési költség és kártérítés iránti felperesi követelés ezért alaptalan. Utalt a Ptk. 218. §-ának (3) bekezdésére és előadta, hogy a felek között a szerződés felbontásának megfelelő állapot létrejött, a bérleményt a bérbeadó birtokába adta, beruházásait otthagyta és a bankgarancia lehívása is megtörtént, ezért a szerződés felbontása az írásbeli alak mellőzése ellenére érvényes.

Vitatta, hogy a felperes a követelést saját nevében érvényesítheti. Állítása szerint a kezesi szerződés nem jött létre, mivel az X ... Kft-nek nem volt szerződéskötési szándéka. Másodlagosan arra hivatkozott, hogy a kezesi szerződés a Ptk. 221. § (3) bekezdése alapján érvénytelen, mert azt a felperes saját nevében és a C... Kft. nevében is aláírta. Az engedményezési szerződések álláspontja szerint létre sem jöttek, másodlagosan érvénytelenek, harmadlagosan pedig nem léptek hatályba,

mivel a szerződésben kikötött ellenértéket a V... Kft. a szerződésben írt határidő elteltét követően kapta meg.

Állította az alperes, hogy vele szemben működési költség a bérlemény bérbeadó részére történő birtokba bocsátásától nem igényelhető, mivel ezt követően nem használta.

További előadása szerint kárt nem okozott, úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható, mert a gazdasági helyzet megváltozása következtében kezdeményezte a bérleti díj csökkentését, amely elől a bérbeadó elzárkózott. Az alperesi magatartás még annak esetleges jogellenessége esetén sincs okozati összefüggésben a bekövetkezett kárral, mivel a felperesi jogelőd bevételecsökkenését a jelentősen megváltozott piaci körülmények okozták. Arra is hivatkozott, hogy a bérbeadó nem tett eleget a Ptk. 340. § (1) bekezdésében írt kárenyhítési kötelezettségének akkor, amikor nem teljesítette a bérlő bérleti díj csökkentésére irányuló kezdeményezését. Az elmaradt bérleti díj teljes összege kárként nem érvényesíthető, mert abból adót és járulékot is fizetnie kellett volna a bérbeadónak. A működési költség kárként szintén nem érvényesíthető, mert az attól függetlenül felmerül, hogy az ingatlant bérbe adták-e vagy sem. A felperesi jogelődnek ezen túlmenően kára nem is keletkezett, mert az új bérlővel a teljes időszakot tekintve kedvezőbb feltételekkel kötött bérleti szerződést.

Az alperes beszámítási kifogást terjesztett elő 22 726 257 forint erejéig, amely összeg azon alperesi beruházások ellenértéke, amelyek a perbeli ingatlan forgalmi értékét növelték. Előadta, hogy összességében 41 217 130 forint értékben végzett munkát az ingatlanon, a beszámítási kifogásban érvényesített összeg az ingatlan értékét növelő beruházások ellenértéke, amelynek megfizetésére a Ptk. 361. § (1) bekezdése alapján kérte a felperes kötelezését.

A felperes az alperes beszámítási kifogásának elutasítását kérte a bérleti szerződés 8.3.2. pontjára hivatkozással, amely szerint a bérlő által beépített és az állag sérelme nélkül el nem távolítható, illetve rögzített alkatrészek és tartozékok térítési kötelezettség nélkül a bérbeadó tulajdonává válnak, azokra a bérlő nem tarthat igényt és költségei megtérítése iránt sem léphet fel. Utalt a szerződés 6.4. pontjára is, amely szerint a bérlő a bérbeadóval szemben fennálló tartozásába a bérbeadóval szembeni követelését nem számíthatja be. Arra is hivatkozott, hogy az alperesi beruházások az ingatlan forgalmi értékét nem emelték.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét nagyobb részben megalapozottnak találta.

Ítéletét a Ptk. 276. §-ának (1) bekezdésére, 296. §-ának (1) és (2) bekezdésére, 318. §-ának (1) bekezdésére, 328. §-ának (1) bekezdésére, 329. §-ának (1) bekezdésére, 339. §-ának (1) bekezdésére, 360. §-ának (1) bekezdésére, 434. §-ának (1)-(4) bekezdésére, a Pp. 163. §-ának (2) bekezdésére, 164. §-ának (1) bekezdésére és 206. §-ának (1) bekezdésére, valamint az Ltv. 2. § (1)-(2) bekezdésére, 12. §-ának (1) bekezdésére és 23. §-ának (1)-(2) bekezdésére alapította.

Megállapította, hogy a felperes 5 475 102 forint összegű követelést, mint készfizető kezes a Ptk. 286. § -ának (1) bekezdése alapján érvényesíthet arra alapítva, hogy ezt az összeget a bérbeadónak készfizető kezesként 2009. november 30-án beszámítással teljesítette. Alaptalannak találta az alperesnek a kezesi szerződés létre nem jöttére történő hivatkozását, mivel azt álláspontja szerint a felperes okirattal igazolta. Utalt arra, hogy a kezesi szerződés esetleges alaki hiányosságai annak érvénytelenségét nem okozhatják, erre tekintettel az ennek keretében az alperes által felhozottakat érdemben nem vizsgálta.

A felperes által csatolt okiratok alapján az elsőfokú bíróság megállapította azt is, hogy a felperes által hivatkozott engedményezés megtörtént. Rámutatott, hogy az iratokból kitűnően a felek tudomásul vették az engedményezési szerződésben írtakhoz képest késedelmesen megtörtént teljesítést, azt a V... Kft. ráutaló magatartásával határidőben teljesítettként elfogadta, ezért az elsőfokú bíróság a szerződések érvénytelenségére vonatkozó alperesi hivatkozást megalapozatlannak találta. Mindezek eredményeképpen az elsőfokú bíróság tényként állapította meg, hogy a felperes 5 475 102 forintot mint készfizető kezes megtérítési igényként, míg 11 393 585 forintot és 63 070,77 eurót engedményesként saját nevében jogosult érvényesíteni az alperessel szemben.

Ezt követően a bérleti szerződés megszűnése tekintetében foglalt állást. Rögzítette, hogy a perbeli bérleti szerződést a felek határozott időtartamra kötötték, így azt az Ltv. 23. § (2) bekezdése szerint a határozott idő lejárta előtt csak közös megegyezéssel vagy a szerződésben írt esetekben rendkívüli felmondással szüntethették meg. A lefolytatott bizonyítási eljárás eredményeképpen azt állapította meg, hogy a bérleti szerződés nem közös megegyezéssel, hanem annak a felperesi jogelőd felmondásával 2010. március 31-én szűnt meg, ezért az ezen időpontig felmerült bérleti díj és üzemeltetési költség tartozás alperes által számszakilag nem vitatott és számlákkal igazolt összegének megfizetésére kötelezte az alperest. Akként foglalt állást, hogy az alperes a kereset összegéből 5 475 102 forintot mint a teljesítő készfizető kezes részére történő megtérítést a Ptk. 276. §-ának (1) bekezdése alapján köteles megfizetni, amely összeg bérbeadó részére történő teljesítésétől, azaz 2009. november 30. napjától az alperest a Ptk. 301. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamat megfizetésére is kötelezte. Hangsúlyozta, hogy a felperes az összeget, mint magánszemély teljesítette, ezért a gazdálkodó szervezetek között irányadó késedelmi kamatra vonatkozó részében az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította. Az alperes vitatása ellenére tényként állapította meg a csatolt okirati bizonyítékok alapján, hogy a felperes kezesi teljesítése 2009. november 30-án beszámítással megtörtént.

Rámutatott, hogy a bérleti díjat és a működési költséget az alperes a bérleti szerződés teljes tartama alatt, azaz 2010. március 31. napjáig köteles megfizetni a szerződés 5.1.5. pontja és a Ptk. 198. § (1) bekezdése alapján. Hangsúlyozta, hogy a felperes a működési költséget az alperessel szemben kizárólag a bérleti

szerződés időtartamára igényelt, amelyre a szerződés 5.1.5. pontja szerint lehetősége volt.

A kártérítési követelés tekintetében kifejtette az elsőfokú bíróság, hogy a felperesi jogelőd az új bérlővel alacsonyabb bérleti díjban állapodott meg, ezért a perbeli szerződésben kikötött bérleti díj és az új bérlővel megállapodott díj különbözetét elmaradt haszon formáját öltő kárként alappal érvényesítheti az alperessel szemben.

Az elsőfokú bíróság megalapozatlannak találta az alperesnek a Ptk. 4. § (4) bekezdésére történő hivatkozását. Hangsúlyozta, hogy az alperes maga sem vitatta, hogy a felperes által hivatkozott számlákat nem fizette meg, ezért nem találta elfogadhatónak az alperes azon védekezését a kimentés körében, hogy a szerződésszerű teljesítés érdekében úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. A gazdasági válságra történő alperesi érvelést sem tartotta alaposnak, kifejtve, hogy egy hosszú távú, határozott időre kötött szerződésen alapuló jogviszonyban a felek kockázatot vállalnak, amelynek része egy esetleges válság bekövetkezése is. Ezen felül a feleknek lehetősége volt a szerződés közös megegyezéssel történő módosítására, illetve annak a Ptk. 245. §-a szerinti bírósági úton történő módosítására is.

Az elsőfokú bíróság nem értett egyet az alperes által az okozati összefüggés hiánya körében kifejtettekkel. Hangsúlyozta, hogy az alperes szerződésszerű teljesítése esetén a bérbeadó a szerződésben írt bérleti díjhoz és működési költséghez hozzájutott volna, ezért nem került volna sor a szerződés felmondására a bérbeadó részéről, erre tekintettel az okozati összefüggés meglétét megállapíthatónak látta.

Alaptalannak találta a Ptk. 340. § (1) bekezdésére történő alperesi hivatkozást is, hangsúlyozva, hogy a bérbeadónak sem szerződéses, sem jogszabályi kötelezettsége nincs a szerződés közös megegyezéssel történő módosítására, különösen számára kedvezőtlen feltételek mellett, ezért nem látta megállapíthatónak a bérbeadó részéről a kárenyhítési kötelezettség megszegését abban, hogy az alperes kezdeményezésére a bérleti díjat nem csökkentette.

A 2010. május 19-étől június 30-áig terjedő időszakra az elsőfokú bíróság kétségtelenül megállapíthatónak találta, hogy az alperes által fizetendő bérleti díj összege magasabb lett volna az új bérlőtől befolyt bérleti díj összegénél, ezért a 2010. április 1. és június 30-a közötti időszakra érvényesített kártérítési igényt a felperes által a keresetben kért 28,382 euró erejéig megalapozottnak találta. Alaptalannak találta az alperes hivatkozását a kártérítés nettó összegben történő érvényesíthetőségére nézve. Rámutatott, hogy a bérleti díj adójogi vonzata nem tartozik a per tárgyához és az alperes szempontjából nincs jelentősége annak, hogy a bérleti díjból az adófizetési kötelezettség kit és hogyan terhel.

A keresetben megjelölt késedelmi kamat tekintetében az elsőfokú bíróság felhívta a Ptk. 328. §-ának (1) bekezdését és 329. §-ának (1) bekezdését és megállapította, hogy a perbeli szerződések a kamatokra rendelkezést nem tartalmaznak, ebből arra következtetett, hogy a kamatok engedményezésére nem került sor, ezért a késedelmi kamat tekintetében a keresetet elutasította. Ugyanezen okból a felperes által igényelt 63,071 euró összegű követelés helyett az engedményezési

szerződésben ténylegesen szereplő 63,070,77 euró összeg erejéig találta a felperesi igényt alaposnak.

Az elsőfokú bíróság alaptalannak találta az alperes beszámítási kifogását a perbeli szerződés 8.3.2. pontja alapján, amelynek értelmében a bérlő az általa beépített és az állag sérelme nélkül el nem távolítható, illetve rögzített épületelemek, alkatrészek és tartozékok ellenértékére a bérlet bármely okból történő megszűnésekor nem tarthat igényt és sem a költségei, sem a gazdagodás megtérítése iránt nem léphet fel követeléssel. Utalt a szerződés felperes által is hivatkozott 6.4. pontjának utolsó mondatára, amely a bérlő bérbeadóval szembeni követelésének a bérlő tartozásába való beszámítását kizárja.

A perköltségről a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján rendelkezett, amelynek körében 900 000 forint eljárási illetéket és a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja, (6) bekezdése és 4/A. § (1) bekezdése alapján megállapított 1 000 000 forint + áfa összegű ügyvédi munkadíjat vett figyelembe. Ez utóbbit mérlegeléssel, mérsékelt összegben állapította meg a per tárgyának értékét és a jogi képviselő által kifejtett tényleges jogi munkát figyelembe véve.

Az ítélet ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben annak megváltoztatásával a felperes keresetének elutasítását kérte.

Megismételte az elsőfokú eljárásban kifejtett érveit, ezek között elsődlegesen azt, hogy a felperes sem a kezesi teljesítésre, sem az engedményezésre alapított kereseti követelések perbeli érvényesítésére nem jogosult, mert a jogosultsága alátámasztására csatolt okiratok a célzott joghatás kiváltására alkalmatlanok az elsőfokú eljárásban felhozott indokok alapján.

Fenntartotta azon állítását, amely szerint a bérleti jogviszony 2009. július 31. napjával a felperes jogelődje és az alperes megállapodása alapján szűnt meg és előadta, hogy az elsőfokú bíróság a döntése meghozatala során nem értékelte az események sorrendiségét. Okszerűtlenül mérlegelte Ny... S... tanúvallomását, amely ellentétben állt a csatolt elektronikus üzenetváltás tartalmával.

Ismételten arra hivatkozott, hogy a per tárgyát képező ingatlanban megvalósított beruházásai elszámolására jogosult. Előadta, hogy a beszámítási kifogásban érvényesített összegű beruházás az ingatlan értékét tartósan megemelte, amely beruházásokat azzal a szándékkal hajtott végre, hogy az a bérleti szerződés tartama alatt megtérül. Állítása szerint az elsőfokú bíróság tévesen értelmezte a bérleti szerződésnek a beszámítás kizártságára vonatkozó rendelkezését és nem vizsgálta a Ptk. 361. §-ának (1) bekezdésére történő alperesi hivatkozást. Hangsúlyozta, hogy a felperes, illetve annak jogutódja jogalap nélkül gazdagodik akkor, ha az ítéleti marasztalás szerinti bérleti díjat, működési költséget és kártérítési összeget is megkapja, továbbá az alperes által az ingatlanban megvalósított értéknövelő beruházásokat nem téríti meg. Az erre vonatkozó igényt kizárólag a bérleti jogviszony egyező akaraton alapuló megszüntetése esetére

kívánta az alperes ellenszolgáltatás nélkül, a felperes jogelődje javára elszámolni, és a beszámítási kifogásban érvényesített értéknövelő beruházásokkal szemben sem a felperes, sem annak jogelődjei nem nyújtottak szolgáltatást, ezért az alperes azok elszámolását alappal igényelte a perben.

Az alperes a fellebbezésében az elsőfokú eljárásban tett nyilatkozatával egyezően állította, hogy a felperes jogelődjének kárt nem okozott, mert a felperes jogelődje az alperessel megkötött bérleti szerződésben foglalt feltételeknél kedvezőbb feltételekkel hasznosította a perbeli ingatlant. A felperes jogelődjének magatartása a Ptk. 4. §-ába ütközik, mert az alperessel fennállt bérleti jogviszony megszűnését követően bizonyos ideig piacidegen bérleti díj ellenében engedte át a perbeli ingatlan használatát és csak később állapodott meg a bérleti díj korábban hatályban volt bérleti jogviszonnyal megközelítőleg azonos összegre történő felemelésében az új bérlővel. A felperes jogelődje ezzel egyúttal megszegte a kárenyhítésre vonatkozó, a Ptk. 340. §-a szerinti kötelezettségét is.

Az alperes a fellebbezését kiegészítette, amelyben az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére irányuló kérelmet terjesztett elő. Arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság súlyos eljárási szabálysértést követett el azzal, hogy indokolásában nem tért ki arra, hogy milyen okból nem ismeri el a bérleti szerződésnek a Ptk. 312. § (1) bekezdése alapján bekövetkezett megszűnését.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (3) bekezdése szerint, a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai között bírálta felül, nem érintette ezért az ítélet fellebbezéssel nem támadott, az engedményezett követelésnek az engedményezési szerződésben szereplő 63,070,77 euró összeget meghaladó részét és az összeg utáni kamatkövetelést elutasító, valamint az 5 475 102 forint utáni késedelmi kamat tekintetében a Ptk. 301. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamatot meghaladó kamatmértékre vonatkozó kérelmet elutasító rendelkezését.

A fellebbezés alapos.

Az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárást a per eldöntéséhez szükséges mértékben lefolytatta, a bizonyítékokat megfelelően értékelte és annak indokát adta, a tényállást helyesen állapította meg és az irányadó jogszabályoknak megfelelő, helytálló érdemi döntést hozott.

A másodfokú bíróság nem látta teljesíthetőnek az alperes fellebbezésének kiegészítésében írt, az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére vonatkozó indítványát. Az elsőfokú bíróság eljárási szabályszegést nem valósított meg, határozatát a kereseti kérelemben és ellenkérelemben foglalt valamennyi lényeges kérdésre kiterjedően, részletesen megindokolta. Ítélete mindenben megfelelt a Pp. 221. § (1) bekezdésében foglaltaknak, kifejtett indokaival a Fővárosi Ítéltábla

egyetért, azt - elsősorban a fellebbezésben foglaltakra tekintettel - az alábbiakkal egészíti ki, illetve pontosítja.

Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a felperes 5 475 102 forint összegű követelést, mint készfizető kezes a Ptk. 276. §-ának (1) bekezdése alapján - miszerint, ha a kezes a jogosultat kielégíti, a követelés az azt biztosító és a kezességvállalást megelőzően keletkezett jogokkal, valamint a végrehajtási joggal együtt reá átszáll - érvényesítheti, mert ezt az összeget a bérbeadónak készfizető kezesként 2009. november 30-án beszámítással teljesítette. Ehhez a másodfokú bíróság a következőket fűzi.

A Ptk. 272. § (1) bekezdése szerint kezességi szerződéssel a kezes arra vállal kötelezettséget, hogy amennyiben a kötelezett nem teljesít, maga fog helyette a jogosultnak teljesíteni. A (2) bekezdés kimondja, hogy kezességet csak írásban lehet érvényesen vállalni. E szabályok értelmében a (2) bekezdés a kezességvállaló nyilatkozat írásbeliségét írja elő annak érvényessége feltételéül, de a kezességi szerződés érvényessége nincs írásbeli alakhoz kötve, ezért a kezesség vállalásának elfogadása más módon, szóban vagy ráutaló magatartással is történhet. A felperes a kezességet nem vitásan a 2009. június 9-i kezességi szerződésben írásban vállalta, ezért az megfelel a törvényi alakszerűségnek. A jogosult akként nyilatkozott a perben, hogy a kezes számára teljesített, ezzel a kezességvállalást a Ptk. 216. §-ának (1) bekezdése szerinti ráutaló magatartásával elfogadta, így a kezességvállalási szerződés alapján a felperes perbeli legitimációja fennáll.

Az engedményezett követeléseket érintően is helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy azokat a felperes saját nevében érvényesítheti az alperessel szemben a Ptk. 328. és 329. §-ai folytán. Emellett alappal hivatkozott arra a felperes a fellebbezési ellenkérelmében, hogy az engedményezési szerződés esetleges érvénytelensége csak az engedményezési szerződés alanyainak jogviszonyára hat ki, az érvénytelenség a kötelezett helyzetét nem befolyásolja. Az engedményestől kapott szabályszerű értesítésnek az a jogi hatása, hogy az adós a kötelelem új jogosultjának az engedményest tekintheti, így ha neki teljesít, a kötelezettsége megszűnik. Mindezek eredményeképpen megfelelően állapította meg az elsőfokú bíróság ítéletében, hogy a felperes 5 475 102 forintot, mint készfizető kezes megtérítési igényként, míg 11 393 585 forintot és 63 070,77 eurót engedményesként saját nevében jogosult érvényesíteni az alperessel szemben. A kifejtettekre tekintettel azonban szükségtelenül került sor az engedményezési szerződés létrejöttének, érvényességének illetve hatályosságának vizsgálatára az elsőfokú bíróság által.

A Fővárosi Ítéltábla egyetértett az elsőfokú bíróságnak a bérleti szerződés megszűnése körében kifejtett álláspontjával. Helyesen állapította meg, hogy az alperes rendkívüli felmondására sem a jogszabály, sem a felek szerződése nem adott lehetőséget, és a felek megszüntetést célzó közös megegyezésének a létrejötte sem állapítható meg. Megfelelően utalt a felperes a fellebbezési

ellenkérelmében arra, hogy a szerződés 2009-ben, az alperes által állított módon, szóban közölt megszüntetése csak abban az esetben lett volna érvényes a Ptk. 218. §-ának (1) bekezdése szerint, ha az ennek megfelelő tényleges állapot létrejött volna. Ezzel szemben a bérbeadó a bérleti díjat folyamatosan számlázta az alperes irányába, és több alkalommal felszólította az alperest a kötelezettségei teljesítésére. E körülményekből és a rendelkezésre álló bizonyítékokból az elsőfokú bíróság a Pp. 206. §-ának (1) bekezdésében foglaltaknak mindenben megfelelően, okszerűen következtetett arra, hogy a bérleti szerződés nem közös megegyezéssel, hanem annak a felperesi jogelőd általi felmondásával 2010. március 31-én szűnt meg, és addig a szerződés szerint az alperest terhelik a bérleti és az üzemeltetési díjak.

Alapítván hivatkozott az alperes a fellebbezésében arra, hogy a per tárgyát képező ingatlanban megvalósított beruházásai elszámolására jogosult, amelyre tekintettel tévesen került sor az elsőfokú bíróság által a beszámítási kifogása elutasítására. Az Ltv. 15. §-ának (1) bekezdése és 37. §-a szerint helyiségbérleti szerződés esetén a bérbeadó csak erre vonatkozó külön megállapodás alapján köteles a bérlő beruházásait megtéríteni, ilyen megállapodás azonban a peres felek között nem jött létre. A perbeli szerződésnek az elsőfokú bíróság által helyesen felhívott 8.3.2. pontjában ezzel szemben abban állapodtak meg, hogy a bérlő az általa beépített és az állag sérelme nélkül el nem távolítható, illetve rögzített épületelemek, alkatrészek és tartozékok ellenértékére a bérlet bármely okból történő megszűnésekor nem tarthat igényt és sem a költségei, sem a gazdagodás megtérítése iránt nem léphet fel követeléssel. Helyesen utalt továbbá az elsőfokú bíróság a szerződés 6.4. pontjának utolsó mondatára, amely a bérlő bérbeadóval szembeni követelésének a bérlő tartozásába való beszámítását kizárja. Mindebből helytállóan következtetett arra, hogy az alperes a felperesi követelés tekintetében beszámítással nem élhet.

Kiegészíti ezt a másodfokú bíróság, hogy a bérleti szerződésben foglalt kizárás alapján a Ptk.-nak az alperes által hivatkozott, jogalap nélküli gazdagodásra vonatkozó szabálya a perbeli esetben nem alkalmazható. A Ptk. 361. §-ának (1) bekezdésében írt szabály szubszidiárius jellegű, annak alkalmazására csak akkor kerülhetne sor, ha a felperesi oldalon jelentkező vagyoni előny jogalap nélkül, és nem a felek jogviszonya folytán keletkezett volna. A perbeli esetben a felek között helyiségbérleti jogviszony állt fenn, az annak alapjául szolgáló szerződés az alperes ingatlanba eszközölt ráfordításai megtérítését illetve a bérlő bérbeadóval szembeni követelésének a bérlő tartozásába való beszámítását kizárta, ezért ezen az alapon is az alperes beszámítási kifogása elutasításának van helye.

Egyetértett a Fővárosi Ítéletábrla az elsőfokú bíróságnak a kártérítési követelés tekintetében elfoglalt álláspontjával is. A felperes elmaradt vagyoni előnyre vonatkozó kártérítési kereseti kérelmének elbírálása szempontjából annak a perbeli ténynek van jelentősége, hogy bár az alperes, mint bérlő a peres felek megállapodása értelmében a jogviszony 2018. december 31-ig terjedő teljes időtartamában köteles volt a felek által a szerződés 5.1.1. és 5.1.5 pontjában pontosan meghatározott összegű bérleti díjat és ún. működési költséget fizetni, e

kötelezettségének azonban 2009. június 30-a után nem vitásan nem tett eleget. Ezzel lényegében a teljesítést jogos ok nélkül megtagadta, ebben állt a Ptk. 318. §-ának (1) bekezdése alapján alkalmazandó 339. §-ának (1) bekezdésében megkívánt jogellenes magatartása, amelynek következtében helytállóan kötelezte az elsőfokú bíróság az alperest a perbeli szerződésben kikötött bérleti díj és az új bérlővel megállapodott díj különbözetének mint elmaradt vagyoni előnynek a megfizetésére. Megalapozottan hivatkozott a felperes a fellebbezési ellenkérelmében arra, hogy az alperes szerződésszerű teljesítése esetén a felperes mint bérbeadó a szerződésben írt bérleti díjhoz és működési költséghez hozzájutott volna, ezért nem került volna sor a szerződés felmondására, erre tekintettel helytállóan foglalt állást az elsőfokú bíróság akkor, amikor az alperes jogellenes magatartása és a felperes elmaradt vagyoni előnye közötti okozati összefüggés meglétét megállapíthatónak látta. Helyesen utalt a Ptk. 340. § (1) bekezdése körében arra, hogy a bérbeadónak sem szerződéses, sem jogszabályi kötelezettsége nincs a szerződés közös megegyezéssel történő módosítására, különösen számára kedvezőtlen feltételek mellett, amelyre tekintettel a bérbeadó részéről a kárenyhítési kötelezettség megszegését a Fővárosi Ítéltábla sem látta megállapíthatónak. A bérbeadó egyebekben eleget tett kárenyhítési kötelezettségének azzal, hogy a bérlemény birtokába lépett, majd új bérlőt keresett a bérlemény hasznosítására. Mindebből helyesen következtetett az elsőfokú bíróság arra, hogy a felperes a kár csökkentése érdekében úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

A kifejtettekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, fellebbezett rendelkezéseit a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az eredménytelenül fellebbező alperest a Pp. 239. §-a alapján alkalmazandó 78. §-ának (1) bekezdése szerint kötelezte a felperes oldalán felmerült 635 000 forint másodfokú perköltség megfizetésére, amelynek meghatározása során a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-ának (2) és (5) bekezdése valamint a 4/A. §-a alapján, a pertárgy értékének és a jogi képviselő által ténylegesen elvégzett munkának a figyelembevételével, mérlegeléssel megállapított 500 000 forint + áfa összegű ügyvédi munkadíjat vett alapul.

Budapest, 2012. május 31.

. Lesenyei Terézia s.k.  
a tanács elnöke

. Békefiné dr. Mózsik Tímea s.k.  
előadó bíró

Dr. Pullai Ágnes s.k.  
bíró

A kiadmány hiteléül: