

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Stein Barnabás ügyvéd és a dr. Rónai Ferenc ügyvéd által képviselt felperesnek, a Sándor - Szegedi - Szent-Iványi - Komáromi - Komáromi - Eversheds Ügyvédi Iroda által képviselt alperes ellen kötbér és kártérítés megfizetése iránt indított perében - amely perbe az alperes pernyertességének előmozdítása érdekében az Oppenheim Ügyvédi Iroda által képviselt beavatkozott - a Fejér Megyei Bíróság 2011. december 1. napján kelt 15.G.40.053/2011/16. számú ítélete ellen a felperes részéről 18. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek és a beavatkozónak személyenként 500.000 (Ötszázezer) - 500.000 (Ötszázezer) forint + áfa összegű ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint az ... Kft. (a továbbiakban: jogelőd) 2005 őszén tárgyalásokat kezdeményezett az alperes jogelődjével (a továbbiakban: alperes) ingatlan (a továbbiakban: B. utcai ingatlan) megvásárlása és az ingatlanon tervezett beruházás tárgyában. A jogelőd az ingatlanon társasházat kívánt építeni, amelynek a földszintjén kialakítandó üzlethelyiséget az alperesnek kívánta bérbe adni. A jogelőd és az alperes 2005. december 22-én több szerződést kötött egymással:

a) A B. utcai ingatlanra ingatlan adásvételi előszerződést azzal, hogy ha a műszaki és jogi feltételek teljesülnek, az adásvételi szerződést legkésőbb 2006. április 28-áig megkötik.

b) Keretmegállapodást, amelyben az előszerződés alapján megkötendő adásvétel teljesülésének részletes jogi, műszaki, pénzügyi feltételeit határozták meg azzal, hogy mindezek megvalósulásának határideje 2006. április 30., és ha a felek újabb teljesítési határidőben nem állapodnak meg, a szerződések megszűnnek. Megállapodtak abban, hogy kiválás esetén a jogutód lép a vevő pozíciójába, míg a szerződés kizárólag írásban módosítható.

c) Határozott, tizenöt évre szóló bérleti szerződést a jogelő által felépítendő B. utcai ingatlan használata tárgyában. Megállapodtak abban, hogy a bérlet akkor veszi kezdetét, ha az üzlet elkészül és az alperes, mint bérlő azt átveszi. A helyiség használatba vételének legkésőbbi időpontját 2008. május 31. napjával kötötték ki azzal, hogy ha a bérlő hat hónapot meghaladóan jogosulatlanul megtagadja az üzlet átvételét, vagy a bérbeadó az átadással hat hónapot meghaladó késedelembe esik, a másik fél jogosult a szerződéstől elállni, és 300.000.000 forint kötbért követelni. A bérbeadó részéről történő jogutódlás abban az esetben következik be, ha a jogutód az ingatlan tulajdonosává válik. Kikötötték, hogy a szerződés csak írásban módosítható.

d) Bérleti szerződést a jogelő tulajdonában álló kialakítandó üzlethelyiségről (a továbbiakban: O. utcai ingatlan), amelyet az alperes arra az időtartamra kívánta bérbe venni, ameddig a B. utcai ingatlanba nem tud beköltözni. A bérbeadó részéről történő jogutódlás abban az esetben következik be, ha a jogutód az ingatlan tulajdonosává válik, és ebben a szerződésben is kikötötték, hogy az csak írásban módosítható.

e) Jelzálogszerződést, amelyben az alperes javára 300.000.000 forint kötbér biztosítékként jelzálogjogot alapítottak az O. utcai ingatlan terhére.

A fenti szerződéseket a szerződő felek 2006. április 11-én, majd 2006. július 17-én módosították. A 2006. július 17-ei szerződésmódosításban megállapodtak abban, hogy ha a további 3 hónap is eredménytelenül telik el, az esetleges további határidő hosszabbításról az alperes egyoldalú nyilatkozatban rendelkezhet. Az alperes nyilatkozatának hiányában a szerződések a keretmegállapodásban foglaltak szerint 2006. október 17-én megszűnnek.

A jogelőből kiválással létrejött felperest a cégbíróság 2006. március 6-án jegyezte be a cégnyilvántartásba. A 2005. október 28-ai szétválási szerződés alapján a jogelő tulajdonában állt üzlet rendezetetésű és a zárt tároló rendezetetésű ingatlanok, valamint az ezekhez tartozó állóeszközök a felperes tulajdonába kerülnek.

A jogelő 2006. június 26-án kapott használatbavételi engedélyt az üzlethelyiségre, és még a 2006. október 1-jei határidő lejártá előtt jelezte, hogy az előírt időpontig a

jogerős építési engedélyt nem tudja beszerezni, ezért szükséges lenne a határidő ismételt meghosszabbítására. A további egyeztetések ellenére az alperes a határidő hosszabbítás tárgyában nyilatkozatot nem tett.

A felek, valamint a jogelőd 2007. december 6-án megállapodást kötöttek az O. utcai üzlet használatbavétele tárgyában azzal, hogy a felek a beruházással összefüggésben külön megállapodás megkötését helyezték kilátásba.

Az alperes 2008 őszén tájékoztatta a felperest, hogy a B. utcai ingatlan már nincs a tulajdonában, ezért a felperes 2008 decemberében az O. utcai ingatlanra kötött bérleti szerződést év végével felmondta.

A felperes a keresetében kérte, hogy az elsőfokú bíróság kötelezze az alperest 300.000.000 forint meghiúsulási kötbér megfizetésére, amelynek indokaként előadta, hogy a felperes a B. utcai ingatlanra kötött bérleti szerződésnek azért nem tudott eleget tenni, mert az alperes, mint a bérlő jogutódja az ingatlan értékesítésével meghiúsította a szerződés teljesítését. Ezt meghaladóan a felperes a megváltoztatott keresetében szerződésszegésből eredő, mindösszesen 422.017.378 forint kár megtérítésére kérte kötelezni az alperest, amelyből tényállítása szerint 391.580.252 forint elmaradt vagyoni előnyként, míg a fennmaradó 30.437.126 forint kár költségként merült fel.

Arra az esetre, ha az elsőfokú bíróság a felperes kártérítés iránti követelését nem találja megalapozottnak, a költségként meghatározott 30.437.126 forint követelését a Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6. §-a alapján biztatási kárként kérte.

A felperes állítása szerint a jogelődből kiválással létrejött társaságként az alperes és a jogelőd által megkötött szerződések jogutódjává vált. Hivatkozott arra is, hogy 2007 tavaszán a szerződések módosításával kapcsolatos tárgyalásokon már a felperes vett részt, amelyet az alperes elfogadott, így a szerződő fél személyében a szerződést módosították. Igényérvényesítési jogosultságának alátámasztásaképpen becsatolt egy 2007. február 5-ei keltezéssel ellátott engedményezési szerződésként megnevezett megállapodást, amelynek tartalma szerint a jogelőd a szerződésekből eredő minden „jogosultságot és kötelezettséget” a felperesre „engedményezett”.

Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Állította, hogy a jogelőddel megkötött szerződések 2006. október 17-én megszűntek, a felek között újabb szerződések nem jöttek létre, így a felperes nem tekinthető a jogelőd szerződéses jogutódjának. A szerződések megszűnése folytán a felperes kötbér iránti követelése megalapozatlan, és az üzlet sem készült el. A kötbér követelésének a szerződésben foglalt feltételei nem következtek be. Az alperesnek érdekében állt a beruházás lebonyolítása, ezért nem zárkozott el 2007 tavaszán a tárgyalásoktól, azonban a felek az újabb szerződés feltételeiben az O. utcai ingatlan

bérletének kivételével nem állapodtak meg. A kártérítés iránti követelés azért sem alapos, mert az alperes a szerződések megszűnését követően a B. utcai ingatlant szabadon értékesíthette, amelyet a felperesnek is felajánlott megvételre, így szerződésszegő jogellenes magatartást nem tanúsított.

A beavatkozó az alperessel egyezően kérte a kereset elutasítását.

Az elsőfokú bíróság a 2011. december 1-jén kelt 15.G.40.053/2011/16. számú ítéletével a felperes keresetét elutasította, kötelezte a felperest, hogy az államnak külön felhívásra fizessen meg 900.000 forint feljegyzett illetéket, valamint az alperesnek 3.500.000 forint + áfa, a beavatkozónak 1.000.000 forint + áfa perköltséget. Az elsőfokú bíróság az ítéletében megállapította, hogy a felperes a kiválás folytán kizárólag az ingatlanhoz kapcsolódó bérleti szerződés és jelzálogszerződés tekintetében jogutódja a jogelőnek. A felperesnek azt kellett volna bizonyítania, hogy a szerződő felek a per tárgyát képező szerződéseket a felperes személyére is kiterjedően módosították. A bizonyítékok értékelése alapján az elsőfokú bíróság azt állapította meg, hogy a felperes az alperessel új szerződéses feltételekben kívánt megállapodni, és semmilyen bizonyíték nem állt rendelkezésre annak alátámasztásaképpen, hogy a szerződések 2006. október 17-én nem szűntek meg. A felperes által becsatolt 2007. február 5-ei engedményezési szerződés az alperessel szembeni követelés átruházását nem bizonyította, míg a szerződésszegésre alapított kártérítési követelés azért sem alapos, mert az alperes szerződésszegő magatartása nem állapítható meg. Az alperesnek a szerződések szerint kellett eljárnia, amelynek eleget tett, és nem valósított meg jogellenes magatartást azzal sem, hogy a szerződés megkötését megelőzően az üzletet nem vette bérbe, mert ilyen szerződéses kötelezettsége nem volt, ezért a felperesnek a szerződésen kívüli károkozó magatartásra való hivatkozása is megalapozatlan. Az alperest a felek egyező akaratnyilvánításán alapuló szerződésben kikötött bérleti díj fizetésének kötelezettsége terhelte, és nem valósított meg szerződésszegést azzal, hogy nem a piaci alapon számított magasabb bérleti díjat fizette. Mindezekben nem változtat a feleknek az a várakozása sem, hogy a felek a kialakítandó másik üzlettel kapcsolatos átköltözést kilátásba helyezték. A fentiek alapján az alperes részéről nem állapítható meg olyan jogellenes magatartás, amellyel okozati összefüggésben a felperest kár érhetne. A Ptk. 6. §-ára alapított követelés sem megalapozott, mert a Ptk. 6. §-ában foglalt törvényi feltételeket a felperes nem bizonyította. Az elsőfokú bíróság hangsúlyozta, hogy felhívta a felperest részletes tényelőadásának és bizonyítási indítványainak előterjesztésére. A felperes a reá háruló tényállítási és bizonyítási kötelezettségének nem tett eleget, és nincs arra vonatkozó adat sem, hogy a felperes által megjelölt kiadások mikor, milyen beruházással, ügyintézésrel kapcsolatosan merültek fel és mely személy magatartásával okozati

összefüggésben keletkeztek. Az sem állapítható meg, hogy a kiadások keletkezése milyen kapcsolatban áll a felek között 2007 tavaszán megkezdődött tárgyalásokkal.

Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben a felperes nyújtott be fellebbezést, amelyben az ítélet megváltoztatásával a keresetnek megfelelő döntés meghozatalát kérte. Előadta, hogy a gazdasági társaságokról szóló 1997. évi CXLIV. törvény (a továbbiakban: régi Gt.) 67. § (1) bekezdésének alkalmazásával az egyes vagyontárgyak meghatározásánál az azokhoz kapcsolódó jogokat és kötelezettségeket szerzi meg a jogutód. Hivatkozott tanúvallomására és hangsúlyozta, hogy a felperes nemcsak az ingatlanhoz kapcsolódó bérleti szerződés és jelzálogjog szerződés tekintetében jogutódja a jogelődnek. Utalt a 2005. december 22-én kelt szerződés azon rendelkezésére, hogy a kiválás útján létrejövő társaság a szerződés alanyává válik. A megállapodás alapján, valamint a beruházáshoz szükséges bankhitel feltételül szabott projekt cég létrehozása folytán a felperes kaphatott hitelt. A projekt cég létrehozásának szükségessége a felek előtt ismert volt, de erre bizonyítékul szolgál tanúvallomása is. A szerződéses pozícióban történő alanyváltozás konkrét követelmény volt, a felperes automatikusan lépett a szerződéses pozícióba, és a szerződések módosítására nem volt szükség. A szerződéseket szóban módosították, de mindez csak a szerződések teljesítési határidejére korlátozódott. A folyamatos szándékegyezőség alapján a felek kizárólag ebben állapodtak meg, és arra tekintettel, hogy az építési engedélyezési eljárás befejeződésének időpontját nem ismerhették, a feleken kívül álló okból nem lehetett konkrét határidőt meghatározni. Ennek alapul vételével a megállapodás lényege szerint a felek akkor rögzítettek volna pontos határidőket, ha az építési engedély jogerőre emelkedik. Az elsőfokú bíróság nem mellőzhette volna Cs. A. és tanúkénti kihallgatását, mert a folyamatos jogviszonyra vonatkozóan a tanúk vallomásai bizonyítékul szolgálhattak volna, míg T. Á. tanúvallomásával a felperes a bankügyintézés módját kívánta bizonyítani. Az elsőfokú bíróság azonban csak az írásbeli szerződésekből vont le következtetéseket. Aggályos az elsőfokú bíróságnak az a kijelentése, hogy a perben nem volt adat arra, hogy a 2006. október 17-én nem szűntek meg a szerződések. Jelentős mennyiségű irat áll rendelkezésre annak alátámasztására, hogy a felek között a jogviszony nem szűnt meg, és minden fél úgy tekintette, hogy a szerződések hatályban vannak. Nincs olyan okirat, amely azt tartalmazná, hogy a felek szóban meghosszabbították a szerződések határidejét, mert egyik fél sem peres eljárásra készült. A perbeli időszakban a felek a projekt megvalósulása érdekében együttműködtek tanúvallomása alátámasztotta, hogy ő maga tájékoztatta az alperest a szerződések határidejének lejártáról, továbbá számos olyan vallomás és okirat áll rendelkezésére, amely bizonyítja, hogy a felek erre irányuló szándéka szerint a 2005. december 22-én megkötött

szerződések hatályban voltak. A csatolt levelezések is ezt támasztják alá, és maga az alperes jogelődje is hatályban lévőnek tekintette a szerződéseket. Az egyező akaratnyilvánítással létrejött szóbeli, kizárólag a határidők hosszabbítására vonatkozó szerződésmódosításokat nem lehet utólagosan az akaratnyilvánításnál részt nem vevő jogutód feltételezéseken alapuló állításával vitatni. Az elsőfokú bíróság mellőzte a felperesnek azt az indítványát, hogy újra hallgassa ki a tanúkat és a szóbeli szerződésmódosítást alátámasztó okiratokat és vallomásokat figyelmen kívül hagyta. A rendelkezésre álló bizonyítékok összességének értékelésében megmutatkozó hiány, és az egyes bizonyítékok önmagukban és nem rendszerben történő értékelése alapvetően téves következtetések levonását eredményezte.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult. Előadta, hogy a felperes a bizonyítási kötelezettségének nem tett eleget. A régi Gt. 67. § (1) bekezdésére történő hivatkozás téves, mert jelen esetben kiválás történt, és nem egy másik társasági formává történő átalakulás, így egyáltalán nem egyértelmű, hogy valamely vagyonelem illetve az egyes jogok és kötelezettségek a három társaság közül melyiket illetik meg. A régi Gt. 79. § (4) bekezdése alapján kiválás esetében általános jogutódlás a vagyonmegosztás arányában csak azon vagyonelemek tekintetében áll fenn, amelyről a felek a szétválási szerződésben nem rendelkeztek. A szétválási szerződés alapján az O. utcai ingatlanokon kívül más vagyonelem, így az azokhoz kapcsolódó jogok és kötelezettségek tekintetében a felperes nem jogutód, és a bérleti szerződést leszámítva nem jogutód a szerződéscsomag részeit képező szerződéseknel sem. Mindezekre tekintettel a szétválási vagyonmérleg és vagyonleltár nem támasztja alá, hogy az ingatlanon kívül más vagyonelem a felperes tulajdonába került, ezért a szervezeti jogutódlást ezekből az iratokból nem lehetett megállapítani. Az engedményezési szerződés alkalmatlan volt a szerződéses pozíció átruházásának kiváltására, míg az alperes részére annak nem volt jelentősége, hogy ténylegesen kivel köt szerződést. A felperes nem vált a keretszerződés alanyává, mert nem jött létre erre vonatkozó háromoldalú megállapodás, már azért sem, mert a szerződések a felperes mulasztása folytán megszűntek, az új szerződések esetében a felperes nem tudott megfelelő fizetési biztosítékot nyújtani, így további szerződést - leszámítva az O. utcai bérleti szerződést - a felek nem kötöttek. A felek között a jogutódlás vonatkozásában megállapodás nem jött létre, így a felperes azt sem tudta bizonyítani, hogy a szerződéses határidőket meghosszabbították és a szerződések nem szűntek meg. Ezen az a tény sem változtat, hogy a felek a szerződések megszűnését követően több megszakítás mellett tárgyaltak a projekt megvalósításáról. A felperes a biztatási kárral kapcsolatos követelését nem bizonyította. Az elsőfokú bíróság indokoltan mellőzte a további tanúk kihallgatását, mert jelen esetben jogszabályi és

szerződéses rendelkezések alapján a szerződések kizárólag írásban módosíthatóak. Az elsőfokú bíróság a bizonyítékokat értékelte, a felperes azonban a bizonyítási kötelezettségének nem tudott eleget tenni.

A beavatkozó fellebbezési ellenkérelme is az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult. Hangsúlyozta, hogy a felek a szerződések módosítását írásbeli alakhoz kötötték, míg a Ptk. 365. § (3) bekezdése értelmében az ingatlan tulajdonának átruházásához ugyancsak írásbeli alakban megkötött szerződés szükséges. A felperes nem bizonyította, hogy a felek a szerződés hatályának időtartamát meghosszabbították, így a szerződések 2006. október 17-én megszűntek. A szolgáltatott okiratok tartalma azt tanúsította, hogy a kiválás folytán a felpereshez kizárólag az O. utcai ingatlan és az ahhoz kapcsolódó jogok és kötelezettségek kerültek, minden más vagyontárgy, és az azokhoz kapcsolódó jogok és kötelezettségek, a jogelőd vagyonában maradtak, míg a felperes által csatolt engedményezési szerződés nem alkalmas az általános jogutódláshoz hasonló joghatás kiváltására.

A fellebbezés megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság a Fővárosi Ítéltábla 2011. március 1-jén kelt 13.Gf.40.530/2010/7. számú végzésében foglalt iránymutatás alapján a bizonyítási eljárást a per eldöntéséhez szükséges mértékben lefolytatta, és az irányadó jogszabályok helyes alkalmazásával helytálló érdemi döntést hozott. A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásával túlnyomó részben egyetért, amelyet csak a felperes fellebbezésében foglaltakra tekintettel egészít ki.

A régi Gt. 78. § (1) bekezdése értelmében a kiválással történő szétválás során az átalakulásra vonatkozó közös szabályokat a gazdasági társaságok szétválására előírt eltérésekkel kell alkalmazni. Kiválás esetén a régi Gt. 78. § (4) bekezdése szerint a kivált tagok részvételével és a társasági vagyon egy részének felhasználásával új gazdasági társaság jön létre, míg az a gazdasági társaság, amelyből a kiválás történik, a társasági szerződése módosítását követően változatlan társasági formában működik tovább. Mindezek alapján nem helytálló a felperesnek a régi Gt. 67. § (1) bekezdésére történő hivatkozása, mert a fentiek alapján a kiváló társaságok új társaságként működnek tovább, amelyek nem szervezeti jogutódjai annak a társaságnak, amelyből a kiválás történik.

A régi Gt. 78. § (4) bekezdése szerint a kivált tagok a jogelőd vagyonának egy részét használhatják fel, és az új gazdasági társaságokra ehhez a vagyonhoz kapcsolódó jogok és kötelezettségek szállnak át. Mindez a vagyoni elemek

származékos jogszerzésének egy olyan speciális esete, amelynél a vagyonhoz tapadó követelések és tartozások a kiválás hatályával egyidejűleg szállnak át az új társaságra. A vagyonelemek átszállásának hatályához a régi Gt. speciális írásbeli alakot ír elő. A kiválás útján történő vagyonszerzés feltételeként a vagyoni elemek tulajdonosának személyében bekövetkező változást a régi Gt. 79. § (2) bekezdése értelmében a szétválási szerződés tervezetébe kell foglalni, majd a régi Gt. 78. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó 62. § (1) bekezdése folytán a társaságnak arról határozatot kell hoznia. A régi Gt. 65. §-a és 79. § (5) bekezdése szerint a társasági határozatokkal jóváhagyott kiválási szerződéstervezet lényeges tartalmi elemeit, köztük a kiváló társaságokat megillető jogok és kötelezettségek megosztására vonatkozó megállapodás legfontosabb rendelkezéseit a Céglapnál közleményben két egymást követő lapszámban közzé kell tenni, és az ingatlanok tulajdonában dologi hatállyal bekövetkező változáshoz - a Ptk. 117. § (3) bekezdése és ezzel összhangban az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 3. § (1) és (2) bekezdése alapján - a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése is szükséges.

A szétválási szerződésben nem megnevezett vagyontárgyak tekintetében a szétválási szerződés úgy rendelkezett, hogy a három megnevezett ingatlanon túl minden egyéb vagyontárgy a jogelőd tulajdonában marad. A felek által 2005. december 22-én megkötött szerződésekben foglalt jellemző szolgáltatások és kötelezettségek elsődlegesen a B. utcai ingatlanban tervezett beruházáshoz kapcsolódtak, így a kiválás joghatásaként a 2005. december 22-én megkötött szerződésekből a felek közötti kötelmi jogviszonyt kizárólag az O. utcai ingatlanra vonatkozó szerződések érintették. A fentiekre tekintettel az elsőfokú bíróság az irányadó jogszabályok helytálló alkalmazásával jutott arra a következtetésre, hogy a felperes a kiválás folytán kizárólag az O. utcai ingatlanhoz kapcsolódó bérleti szerződés és jelzálogszerződés tekintetében jogutódja a jogelődnek, mert a 2005. október 28-i szétválási szerződés szerint az átalakuló társaság vagyonából kizárólag a fenti ingatlanhoz tartozó üzlet és egy zárt tároló, illetőleg az ezekhez kapcsolódó befektetett eszközök kerültek a felperes vagyonába.

Az elsőfokú bíróság azt is helytállóan állapította meg, hogy a felperes által benyújtott 2007. február 5-ei keltezéssel ellátott megállapodás a felperesnek az alperessel szemben érvényesített jogát nem támasztja alá. A megállapodás visszautal a szétválási szerződés folytán megszerzett jogokra, azonban az nem áll összhangban a szétválási szerződésnek a kiváló társaságok vagyonelemeit meghatározó rendelkezéseivel, mert a felperes követelésének alapját képező öt szerződésből kizárólag az O. utcai bérleményre vonatkozó szerződés érinti a felperes által megszerzett jogokat. Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg azt is, hogy a



szerződés 6. pontjában foglalt jognyilatkozat nem alkalmas annak bizonyítására, hogy a 2005. december 22-én megkötött szerződésekből eredő követelések jogosultjává a felperes vált. A Ptk. 328. § (1) bekezdése értelmében a jogosult a kötelezettel szemben fennálló meghatározott követelését ruházhatja át másra, míg az engedményezési szerződés alapján nem fűződhet kétség a kötelezettel szemben fennálló és az engedményes által érvényesíthető követelés(ek) tartalmához. A megállapodás 6. pontjában engedményezésként nevesített, de jogok és kötelezettségek összességeként megnevezett szerződéses pozíció átruházására külön jogszabályi felhatalmazás nélkül lehetőség nincs, és erre a Ptk. 240. § (1) bekezdése sem nyújt lehetőséget. A szerződésnek a Ptk. 240. § (1) bekezdése szerint történő módosítása a szerződés tartalmát és a kötelezettségvállalás jogcímét érintheti. A szerződéses kötelemben az alanyváltozás nem a szerződés háromoldalú módosításával, hanem a Ptk. 328. § (1) bekezdése és a 332. § (1) bekezdésében szabályozott engedményezés és tartozásátvállalás folytán a jogosultak és kötelezettek nyilatkozatához fűződő hatályoknak megfelelően, vagy a korábbi kötelemben tartalmának megfelelően létrehozott, de a szerződés alanyait érintően megváltozott új kötelemben jöhet létre. A fentiekhez képest a bérleti szerződésre a Ptk. 432. §-a speciális rendelkezéseket tartalmaz, mert a bérlemény tulajdonosának személyében bekövetkező változással a bérbeadó személye is megváltozik. Ennek azonban a kereset érdemi elbírálása szempontjából azért nincs jelentősége, mert a B. utcai ingatlanok a felperes nem vált a tulajdonosává. Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felperes az általa szolgáltatott bizonyítási eszközökkel nem bizonyította azt a tényállítást, hogy a 2005. december 22-én megkötött valamennyi szerződésből eredő követelés jogosultjává vált. A kifejtett indokok folytán a felperest nem illeti meg a jogosultság a B. utcai ingatlanra megkötött bérleti szerződésben foglalt 300.000.000 forint kötbér követelésére, és nem alapíthat kártérítési igényt olyan szerződések megszegésére, amelyeknek nem vált alanyává.

Az elsőfokú bíróság a bizonyítékok együttes értékelése alapján azt is helyesen állapította meg, hogy a módosított szerződések megszűnési feltételeként megjelölt határidő anélkül telt el, hogy az alperes a 2006. július 17-ei szerződésmódosításban meghatározott jogosultságával élve azt egyoldalúan meghosszabbította, így a rendelkezésére álló bizonyítékok alapján a szerződések 2006. október 17-én megszűntek.

A felek 2007. december 6-án megkötött szerződésben az O. utcai ingatlanra a bérleti díjat meghatározták, és a Fővárosi Ítéltábla mindenben egyetértett az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásával a bérleti díj különbözetként érvényesített kártérítési követelés elbírálása tekintetében. Az a körülmény, hogy a felek bármilyen

jövőbeli cél elérése érdekében az érintett időszakban szokásos forgalmi viszonyoktól eltérő pénzbeli ellenszolgáltatást határoztak meg, nem valósít meg az alperes részéről olyan jogellenes szerződésszegő magatartást, amely alapján a felperes jogosulttá válik a bérleti díjkülönbözet kártérítésként történő követelésére.

A felperes alaptalanul sérelmezte a tanúvallomások mellőzését. Az elsőfokú bíróság széleskörű bizonyítási eljárást folytatott le, míg a jogelőd, és az alperes jogviszonyát részletesen tartalmazó, 2005. december 22-én kelt keretmegállapodás 14. § (4) bekezdése egyértelműen úgy rendelkezett, hogy a szerződésben kikötött írásbeli forma megváltoztatása is csak írásbeli formában keletkeztet joghatályt, és a B. utcai ingatlanra kötött bérleti szerződés annak módosítását ugyancsak írásbeli alakhoz kötötte. A felperes ezért a fellebbezésében alaptalanul sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem folytatott le további bizonyítási eljárást a szerződések szóbeli vagy ráutaló magatartással történő módosítása tárgyában, és a Fővárosi Ítéltáblának nem volt indoka arra, hogy az elsőfokú bíróság által a szolgáltatott bizonyítékok egybevetése alapján megállapított tényállást felülmérlegelje. A felek, valamint az alperes és a jogelőd közötti jogviszonyt, továbbá a felperest a kiválás folytán megillető vagyonelemeket elsősorban a benyújtott okiratok tanúsítják, így a bíróság meggyőződése szerinti szabad mérlegelési körébe tartozik annak eldöntése, hogy a Pp. 193. §-ában foglalt felhatalmazás folytán az okiratokkal bizonyítható tényállás alátámasztására felajánlott további bizonyítást mennyiben mellőzi. Ha az elsőfokú bíróság a bizonyítékokat a Pp. 206. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően okszerűen értékeli, és a per eldöntéséhez szükséges tényállást megállapítja, a bizonyítékok felülmérlegelésének és az ítélet hatályon kívül helyezésének a Pp. 252. § (3) bekezdésében foglalt jogszabályi feltételei nem állnak fenn.

A kifejtett indokok alapján a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése értelmében - a Pp. 254. § (3) bekezdése alapján utalással annak túlnyomó részben helyes indokaira - helybenhagyta.

A felperes fellebbezése sikertelen maradt, ezért a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 239. §-a értelmében alkalmazandó 78. § (1) bekezdése alapján marasztalta a felperest a másodfokú eljárás költségeinek megfizetésére. A Fővárosi Ítéltábla a másodfokú eljárásban az alperesnél és a beavatkozónál felmerült, a jogi képviselők által ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel arányban álló mérsékelt ügyvédi munkadíjat a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése alapján a (6) bekezdés alkalmazásával állapította meg.

A Fővárosi Ítéltáblának a fellebbezési illetékről rendelkeznie nem kellett, mert a felperes az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 51. § (1) bekezdése értelmében mentesül a fellebbezési illeték megfizetése alól.

Budapest, 2012. április 17.

. Koday Zsuzsanna s.k.

a tanács elnöke

Dr. Bleier Judit s.k.

s.k.

előadó bíró

Dr. Volein Anna

bíró

A kiadmány hitelül:

bírószági tisztviselő