

A Fővárosi Ítéltábla a ... Ügyvédi Iroda által képviselt ... I. rendű, és a ... II. rendű felpereseknek a ... Ügyvédi Iroda által képviselt ... alperes ellen kártérítés iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2011. április 15-én kelt 19.G.41.851/2010/9. számú ítélete ellen az I. és II. rendű felperesek részéről 10. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

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

Kötelezi az I. és II. rendű felpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg az alperesnek egyetemlegesen 1.050.000 (Egymillió-ötvenezer) forint + áfa összegű ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget.

Kötelezi az I. és II. rendű felpereseket, hogy fizessenek meg egyetemlegesen az állami adóhatóság külön felhívására a felhívásban megjelölt módon és számlára az illetékfeljegyzési joguk folytán le nem rótt 900.000 (Kilencszázezer) forint fellebbezési illetéket az állam javára.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint az I. rendű felperes és az alperes által 1999. február 1-jén megkötött szerződésben az I. rendű felperes az alperes tulajdonában álló szálloda, illetve üzemi konyha üzemeltetésére vállalt kötelezettséget, amelynek keretében évente 132 fő részére az alperes oktatási programokon résztvevő dolgozói részére szállást és ellátást biztosít. Az alperes a szerződésben meghatározott mértékű díj fizetésre vállalt kötelezettséget azzal, hogy a kifizetett díj - egyébek között - magában foglalja a vállalkozó alkalmazottjainak bérét, a szolgáltatáshoz szükséges anyagok beszerzési költségét, az ehhez kapcsolódó közterheket, valamint a berendezések hibáinak és sérüléseinek javítási költségét és az energiafogyasztás költségét (a szerződés 4.2. pontja). A szerződés alapján a közüzemi díjakat az I. rendű felperes köteles fizetni.

A szerződés teljesítéséhez az alperes az I. rendű felperes rendelkezésére bocsátotta a létesítményben lévő berendezéseket, álló- és fogyóeszközöket azzal, hogy mindezek fenntartásáról, kezeléséről és őrzéséről az I. rendű felperes saját költségén köteles gondoskodni. Az I. rendű felperes - az épületgépészeti berendezéseket és a liftet kivéve - köteles a hibákat és sérüléseket megjavíttatni és az elhasználódott fogyóeszközöket pótolni. Az alperes vállalta, hogy mentesíti az I. rendű felperest mindazon károk megtérítése alól, melyek a szálloda nem megfelelő rekonstrukciójából származnak. Az alperes által le nem kötött szálláshelyekkel az I. rendű felperes maga rendelkezett, de az ebből elért nyereség egy meghatározott hányada az alperest illette meg. A felek a szerződést határozatlan időre kötötték azzal, hogy mindkét fél jogosult azt kilencven napos határidővel írásban felmondani. Az alperes által 2002 és 2008 között kiszámlázott 14.397.465 forint + áfa összegű áramszolgáltatási díjat az I. rendű felperes az alperes részére megfizette, míg a szerződés tartama alatt a konyha energiafogyasztásával, valamint a szálloda gázfogyasztásával kapcsolatos költségeket a szerződés tartalmától eltérően az alperes viselte. Az üzemeltetés ideje alatt az I. rendű felperes saját költségén épületgépészeti munkákat is végeztetett, amelyért 104.370 forintot fizetett ki. A kazánházi felügyelettel járó 7.650.000 forint összegű költségeket 2003 és 2008 között az I. rendű felperes fedezte. A felek között 2008 nyarától kezdődően egyeztetés kezdődött a szerződés megszüntetéséről. Az alperes a 2008. június 25-én megtartott megbeszélésen tájékoztatta a felperest, hogy a leendő vevő már lehetőleg szeptemberben birtokba kíván lépni, de tett arra javaslatot, hogy a szálló működését az I. rendű felperes 2008. december 31-ig biztosítsa. A felek között ezt követően vita alakult ki az energiaszámlákkal kapcsolatos költségek elosztása miatt, majd 2008. augusztus 1-jén az alperes a szerződést annak 9.1. pontja alapján 2008. október 30-ára felmondta, és az I. rendű felperes a felmondási idő lejártával a szállodát az alperesnek átadta. A 2010. december 10-i hatállyal felszámolás alá került I. rendű felperes az alperessel fennállt jogviszonyból származó követelését a II. rendű felperesre engedményezte.

Az I. és II. rendű felperések kérték, hogy az elsőfokú bíróság kötelezze az alperest, hogy fizessen meg a II. rendű felperes részére 198.173.123 forintot és járulékait. Ebből

- ⌚ 93.163.467 forintot jogalap nélküli gazdagodás címén kértek, amelyből
 - o 17.356.169 forint az a villamos energia fogyasztási díj, amelyet az alperes 2002 és 2008 között továbbhárított az I. rendű felperesre,
 - o 7.650.000 forintot a 2003 és 2008 közötti kazánház ügyeleti költségeként,
 - o 68.157.298 forintot olyan munkák költségeinek megtérítéseként, amelyek a szerződés alapján az alperest terheltek volna, illetve az állagmegóvási kötelezettséget meghaladó olyan munkálatok folytán, melyek következtében az alperes ingatlanának a forgalmi értéke jelentősen megnőtt.
- A felperések szerződésszegéssel okozott kár címén kérték, hogy az alperes a szerződés felmondásával okozati összefüggésben felmerült elmaradt vagyoni előny megtérítéseként fizessen meg a II. rendű felperes részére 42.784.656 forintot,

- 3.825.000 forintot a 2008 október, november és december hónapokra megrendelt, de a szerződés felmondása miatt kiesett bruttó árbevétel összegeként,
- 8.400.000 forintot a dolgozók elbocsátásával okozati összefüggésben a felmondási időre járó bérek és végkielégítések megtérítéseként,
- valamint 50.000.000 forintot azzal okozati összefüggésben, hogy az I. rendű felperes a teljes vevőkörét és a szállodai szolgáltatások nyújtására való képességét elvesztette.

Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Vitatta az I. rendű felperes által végzett munkák értéknövelő hatását, a munkák elvégzésének szükségességét és a felperesek által megjelölt költségek összegét. Előadta, hogy a felperesek nem határozták meg a munkák elvégzésének időpontját, és a tíz évre visszanyúló jogviszonyra tekintettel a felperesek követelése „el is évülhettek”. Vitatta, hogy a felperesek által megjelölt költségek az alperest terhelték, mert a kazánnal kapcsolatos költségek az üzemeltetés körébe tartoztak, míg az I. rendű felperes a felek jogviszonyára irányadó szerződésben a teljes közüzemi díjak viselését vállalta, és ez kiterjedt a villamosenergia költségeire is. Vitatta, hogy a felpereseket megillette a jogosultság kártérítés követelésére, mert az alperes hatályos felmondása folytán az alperes és az I. rendű felperes által megkötött szerződés megszűnt. Állította, hogy az alperes az I. rendű felperessel szemben nem vállalt kötelezettséget az ingatlan használatának meghatározott határidőig történő biztosítására. Az alperes az érdemi ellenkérelmében a fentieket meghaladóan az I. rendű felperest ért kár mértékét is vitatta, mert a felperesek által meghatározott elmaradt bevétel nem azonos mértékű a kárként érvényesíthető elmaradt vagyoni előnnyel. Az alperes a felperesek követelését általánosságban elnagyoltnak és érdemi vizsgálatra alkalmatlannak tartotta. Kifogásolta, hogy a felperesek nyilatkozataiból nem állapítható meg, hogy az engedményezés mely követelésekre terjed ki és milyen mértékben.

Az elsőfokú bíróság a 2011. április 15-én kelt 19.G.41.851/2010/9. számú ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II. rendű felperesnek 104.370 forintot és ezen összeg után 2008. november 1-től a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó nap érvényes jegybanki alapkamat 7 %-kal növelt összegének megfelelő mértékű késedelmi kamatot. A II. rendű felperes fentieket meghaladó keresetét és az I. rendű felperes keresetét teljes egészében elutasította, kötelezte a II. rendű felperest, hogy az alperesnek 15 napon belül fizessen meg 2.625.000 forint perköltséget.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása szerint a felek közötti jogviszonyból fakadó jogokat és kötelezettségeket a keresetlevél mellékleteként csatolt szerződés tanúsította. A szerződés 2.1.1. és 4.2. pontjából következően az I. rendű felperes a felek közötti szerződésből fakadó kötelezettségét teljesítette, amikor az alperes által továbbhárított villamosenergia fogyasztás költségeit kifizette. A felperesek nem bizonyították azt a tényállításukat, hogy ebben a tárgyban a felek között

szerződés módosítás jött létre. Mindezt alátámasztja, hogy az I. rendű felperes éveken keresztül fizette az alperes által e címen benyújtott számlákat. Az elsőfokú bíróság a szerződés egyes rendelkezéseit idézve megállapította, hogy a kazánház fenntartása és a kazánház ügyleti díj költségének viselése is a szálloda illetve az étterem üzemeltetésének körébe tartozott, mivel a kazánház épületgépészeti berendezés, míg a szerződés 3.3. pontja értelmében az I. rendű felperesnek kizárólag az épületgépészettel kapcsolatban felmerülő hibák és sérülések kijavításainak költségeit nem kellett viselnie. Az I. rendű felperes a hibák és a sérülések javítási költségeit háríthatta át az alperesre, azonban a kazánügyleti díj nem a javítási költségek közé tartozik és a kazánt az I. rendű felperes a 3.1.2. pont értelmében a leltárban felsorolt berendezésekhez hasonlóan köteles volt fenntartani, ezért a kazán ügyleti díj 7.650.000 forintos költségének követelése alaptalan. A szerződés 3.2., 3.3. és 3.4. pontja alapján a zuhanykabinok, szobai ágyak, nyílászárók javítását, a festési munkákat, villanszereléseket és burkolatjavításokat az I. rendű felperesnek saját költségén kellett elvégeznie. Az I. rendű felperes nem bizonyította, hogy az alperes által alacsony műszaki színvonalon elvégzett felújítási munkákkal okozati összefüggésben kényszerült a zuhanykabinok javítására, festésre, és a beázás tényét sem támasztotta alá. A felperesek nem bizonyították azt sem, hogy ezek a munkák és az ezzel együtt járó költségek ténylegesen felmerültek. Az elsőfokú bíróság a keresetlevél mellékleteként csatolt kimutatás tételei közül kizárólag az épületgépészeti javításokat találta abba a körbe tartozónak, melynek költségeit az I. rendű felperes nem volt köteles viselni. Az elsőfokú bíróság a Pp. 3. § (5) bekezdése és 206. § (1) bekezdése alapján értékelte a felek nyilatkozatait, és döntő jelentőséget tulajdonított annak, hogy az alperes ezeknek a javításoknak az elvégzését nem vitatta. Megállapította, hogy a közel tíz évig tartó jogviszonyra tekintettel a munkák szükségességének felmerülése életszerű, a költségek nem irreálisak és az alperesnél az I. rendű felperes rovására ezzel azonos mértékű megtakarítás, azaz 104.370 forintnak megfelelő mértékű vagyoni előnyt eredményező gazdagodás keletkezett, amelyet a Ptk. 361. §-a szerint annak járulékaira is kiterjedően köteles az I. rendű felperes részére visszatéríteni. Az elsőfokú bíróság úgy ítélte meg, hogy az engedményezés a jogalap nélküli gazdagodással kapcsolatos követelésekre is kiterjed.

Az elsőfokú bíróság a felperesek kártérítési követelését az alperes jogellenes magatartásának hiánya miatt nem találta alaposnak. Utalt a szerződés 9.1. pontjára, az alperes 2008. augusztus 1-jei felmondására és a kiürítési dátumként meghatározott 2008. október 30-ai időpontra. A felmondás az elsőfokú bíróság megítélése szerint hatályos volt, míg a felperesek tényállítását az általuk hivatkozott 2008. június 25-i és július 10-i egyeztetés nem támasztotta alá. A 2008. június 25-ei emlékeztetőben foglaltak nem utalnak az alperes kötelezettségvállalására, míg a július 10-ei megbeszélésen elhangzott nyilatkozat sem minősíthető kötelezettségvállalásnak. A nyilatkozat arra vonatkozott, hogy az I. rendű felperes a szállodát az eladás ellenére bizonyos ideig tovább használhatja, másrészt 2008. december 31. után már nem használható. Az alperes nyilatkozatai nem zárták ki,

hogy a szerződés szerinti kilencven napos felmondási határidővel az alperes a jogviszonyt megszüntesse, és megfelelő gondosság mellett ezzel az I. rendű felperesnek számolnia kellett volna. A fentiek alapján az alperes nem tanúsított jogellenes magatartást, így az I. rendű felperessel szemben kártérítési kötelezettsége sem keletkezhett. Az elsőfokú bíróság a II. rendű felperesnek a 2011. április 15-ei folytatólagos tárgyalási hatánapon előterjesztett bizonyítási indítványait a Pp. 3. § (3) bekezdésére utalással mellőzte, mert a 2011. január 18-ai első tárgyaláson az I. rendű felperest tájékoztatta a bizonyítandó tényekről és a bizonyítás sikertelenségének jogkövetkezményeiről, egyúttal felhívta bizonyítékai megjelölésére. Az I. rendű felperes a 2011. február 21-e beadványában kizárólag az összecszerűség tekintetében kérte szakértő kirendelését annak ellenére, hogy ismerte a bizonyítandó tényeket. Az I. rendű felperes a keresetlevélben tett utalást arra, hogy az alperes vitatása esetén az I. rendű felperes dolgozóinak tanúkénti kihallgatását kéri, de mindez a Pp. 167. § (1) bekezdésének nem felel meg, mert a tanúk nevét, címét csak az utolsó tárgyaláson jelölte meg. Az elsőfokú bíróság a fentiek alapján a keresetet túlnyomó részben elutasította, míg a perköltségről a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján döntött. Az elsőfokú bíróság a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet alapján megállapítható ügyvédi munkadíj mértékét 3. § (6) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján 50 %-kal csökkentette. Az elsőfokú bíróság az I. rendű felperes keresetét azért utasította el, mert az engedményezésre tekintettel őt az érvényesített követelés iránti jog nem illeti meg.

Az elsőfokú ítélettel szemben a felperesek nyújtottak be fellebbezést, amelyben elsődlegesen közbenső ítélet meghozatala mellett az ítélet hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozathozatalra történő utasítását kérték. Másodlagos fellebbezési kérelmük az ítélet megváltoztatására és a keresetnek megfelelő döntés meghozatalára irányult. Előadták, hogy az elsőfokú bíróság ítélete eljárási és anyagi jogi szempontból is súlyosan megalapozatlan. Állították, hogy az alperes ténylegesen semmiben sem vitatta a keresetben foglalt tényállításokat, mert a keresettel azonos tartalmú tényeket adott elő, és nem az adott kérdésre nyilatkozott. A felperesek a kereset és az ellenkérelem alapján azt a következtetést vonták le, hogy az elsőfokú ítéletnek a bizonyítással kapcsolatos rendelkezései iratellenesek és ellentétesek a Pp-nek a bizonyításra vonatkozó szabályaival. Kiemelték, hogy az elsőfokú bíróság a felek közötti jogviszonyt nem minősítette, és az ítélet hiányossága ebben a tekintetben olyan szintű, ami kétséggé teszi annak érdemi felülbíráltra való alkalmasságát. A szerződést jogban teljesen járatlan személyek készítették, amelynek lényeges tartalmi eleme, hogy az alperes kiszervezte az oktatási központ üzemeltetésével kapcsolatos tevékenységet, ezért indítványozták a felperesek az üzletkötő személyek tanúkénti kihallgatását. A szerződés 4.2. pontjának a költségviselés kérdésében kiemelkedő jelentősége van, amelyből az elsőfokú ítélet kifejezetten ellentétes megállapítást von le. Az energia költségeket a felek akként kívánták rendezni, hogy a vállalkozói díjként nevesített, az alperest terhelő ellenszolgáltatásnak erre teljes körűen ki

kellett erjednie, majd az alperesnek küldött energiafogyasztással kapcsolatos számlákat az I. rendű felperesnek ebből a pénzből kellett volna fedeznie, így energia költségeket ténylegesen az alperesnek kellett viselnie. A felperesek a fellebbezésükben előadták, hogy a felek között megállapodás jött létre, hogy az energia költségeket az alperes nem számlázza a felperessel szemben, amely az elektromos áram költségeinél meg is valósult, mert kiderült, hogy ezek a költségek az átalánydíjat messze meghaladó mértékűek. Ezért támadta meg az I. rendű felperes tévedés címén az általa teljesített kifizetéseket. Ezzel a megtámadással az elsőfokú bíróság nem foglalkozott. A 4.2. pontnak az „egyebek között” kitétele tanúsítja, hogy a felsorolást a felek nem tekintették teljesnek. Erre utal például az is, hogy az I. rendű felperes vállalta az alkalmazottak bérének kifizetését, valamint a szükséges anyagok beszerzési költségét és az ehhez kapcsolódó közterheket is. A felperesek a költségviselés tekintetében részletesen elemezték a szerződés 3.3. pontját, 4.2. pontját és az 1. számú mellékletet. Kihangsúlyozták, hogy az elsőfokú bíróság a szerződések szövegének elemzését nem végezte el, és nem lett volna lehetősége arra, hogy a felperes bizonyítási indítványainak mellőzése mellett a tévedésből történt kifizetés tényét a szerződéssel illetve a felek akaratával ellentétesen értékelje. A felperesek állították, hogy az alperes teljes költségviselése mellett az oktatási központ szálláshelyeinek és éttermének üzemeltetésére a felek között megbízási jogviszony jött létre. Ez volt a szerződés jellemző szolgáltatása, és csak ennek alapul vételével lehetett volna a szerződés tartalmát értelmezni. A felperesek a fellebbezési kérelmükben vagylagosan kérték az elsőfokú ítélet teljes vagy részbeni hatályon kívül helyezését, avagy esetlegesen részítelet vagy közbenső ítélet meghozatalát is. Előadták, hogy a kártérítési követelés tekintetében az elsőfokú bíróság nem a keresetről hozott döntést. Az I. rendű felperes soha nem kifogásolta a felmondás jogszerűségét, ezzel szemben a kártérítési követelése azon a szerződésszegő magatartáson alapul, hogy bár a felek között létrejött megállapodás a december 31-ei kiürítési határidőre az alperes augusztus 1-jei felmondása mégis három hónapra szőlt, amellyel a keresetlevél mellékleteként csatolt foglalások teljesítését megghiúsította. Az I. rendű felperes az alperesnek ezt a magatartását tekintette olyan szerződésszegésnek, amely az alperes kártérítési felelősségét megalapozza. Az elsőfokú ítélet indokolása erre vonatkozóan semmilyen megállapítást nem tartalmazott, nem érintette a felperes kereseti előadását, így az ítélet ezért is alkalmatlan az érdemi felülbírálatra. A keresettel kapcsolatos nem vitatott tények alapján a másodfokú bíróságnak lehetősége van arra, hogy akár az ügy érdemében döntsön. A felperes a kérelem összecszerűségére kezdetektől fogva szakértő kirendelését indítványozta, míg a kereset vonatkozásában a részítelet meghozatalának feltételei 41.784.656 forint erejéig fennállnak.

A felperesek az ellenkérelmet úgy tekintették, hogy az alperes a kereseti tényállítást nem teszi vitássá, így nem látta alapját e kérdésben bármilyen további bizonyítás lefolytatásának. Nem vitás, hogy az elsőfokú bíróság mégis érdemi nyilatkozatnak tekintette az alperes ellenkérelmét, amelyre a 2011. április 15-ei tárgyaláson is utalt,

és a felperesek e tájékoztatásra tekintettel terjesztették elő nyomban a bizonyítási indítványukat. Mindehhez képest a nyilatkozatuk előterjesztésével nyilvánvalóan nem késtek el. A felperesek kinyilvánították, hogy ténybeli vitatás hiányában bizonyítandó tényt nem tartanak megállapíthatónak. Ha az elsőfokú bíróság nem tekinti elfogadhatónak a felperesek álláspontját, az erről szóló tájékoztatást követően válik szükségessé a további bizonyítási indítvány előterjesztése. Arra az esetre, ha a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezné, a felperesek indítványozták, hogy az ügy tárgyalását a Pp. 252. § (4) bekezdését alkalmazva utalja másik tanácshoz.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. Az alperes bemutatta a felek jogviszonyának struktúráját, és az egyes tények közötti kapcsolatokat. Véleménye szerint a felperesek tévesen állítják, hogy eleget tettek a bizonyítási kötelezettségüknek. Az alperes az elsőfokú eljárásban a felperesek valamennyi tényállítását vitatta, további nyilatkozatainak előterjesztését pedig a felperesek bizonyítási kötelezettségének teljesítésétől tette függővé. Ha a felperesek a követelést olyan karbantartási, felújítási munkák elvégzésére alapítják, amelyek teljesítésére a felek közötti szerződésből vagy jogszabály rendelkezéséből következően az alperes lett volna köteles, úgy a követelés akkor nyílt meg, amikor a munkát az alperes helyett állítólag elvégezték, így ezeknek a követeléseknek az elévülési ideje ezzel egyidejűleg megkezdődött. Az értéknövelő beruházás megtérítése iránti igény a jogviszony megszűnésével nyílik meg, és a felpereseknek akkor lett volna lehetőségük szakértő kirendelését indítványozni, ha a tényállítási kötelezettségüknek is eleget tesznek. Tévesen állítják a felperesek, hogy az alperes a kereset alapjául szolgáló tényeket nem vitatta. Az alperes mindezekről függetlenül utalt a Pp. 163. § (2) bekezdésének azon rendelkezésére, hogy a bizonyítás csak akkor mellőzhető, ha a vitatás a bíróság felhívása ellenére marad el. Az alperes a pénzbeli ellenszolgáltatást nem általában az üzemeltetésért, hanem az I. rendű felperes által nyújtott szállodai szolgáltatásért (lekötött kapacitás) fizette. A szerződés 2.1. pontja ebben a tekintetben egzaktul fogalmaz, míg a felperes szolgáltatásait a 2.1.1. pont nevesíti. Az alperes a fellebbezési ellenkérelmében ábrán mutatta be, hogy az alperestől az éves szinten tartósan lekötött kapacitás ellenértéke csak részben nyújtott fedezetet az üzemeltetési költségekre, és szükség volt arra is, hogy az I. rendű felperes a szabad kapacitást a piacon értékesítse. A le nem kötött kapacitást egyébként az I. rendű felperes saját nevében és gazdasági tevékenysége körében harmadik személyek részére értékesítette, így a szálloda üzemeltetésére anélkül is szükség volt, hogy annak költségeit az alperesnek kellett volna viselnie. Az üzemeltetési költségnek pedig az értékesítés árbevételében kellett megtérülnie, így az I. rendű felperes a költségek megtérítésére az alperessel szemben semmilyen jogcímen nem tarthat igényt. Az I. rendű felperes két forrásból számíthatott költségeinek megtérülésére, egyrészt az alperes által lekötött fix kapacitás árbevételéből, másrészt a szabadpiacon értékesített kapacitás árbevételéből. Ez utóbbi árbevételt 50-50 %-ban osztották meg a szerződés szerint

egymás között, amelyet az I. rendű felperes javára 2006-ban 10-90 %-ra módosítottak. Mindez igazolja a szerződés haszonbérlet jellegét. Az alperes a lekötött kapacitás ellenértékének megfizetésén túl nem volt kötelezhető arra, hogy a szabadpiaci hasznosítás költségeit is viselje. A szálloda osztályba sorolására tekintettel a besorolás kifejezetten előírta a lift üzemeltetését, amelynek költsége ugyancsak az I. rendű felperest terhelte. Az alperes állítása szerint a felek között „atipikus”, vállalkozással vegyes haszonbérleti szerződés jött létre, melyben a haszonbérleti elemeknek volt dominanciája. A jogvita tárgyát képező szerződés és az irányadó jogszabályok kimerítően rendezik a keresettel kapcsolatos kérdéseket, így a jogalap nélküli gazdagodás annak szubszidiárius jellege miatt nem alkalmazható. Az alperes bemutatta, hogy az üzemeltetéssel járó költségek fedezetét a fix árbevétel mellett a piaci értékesítésből származó árbevételnek kellett fedeznie. A szerződés 4.2. pontja a díjazás és a költségviselés generális rendelkezése, és a költségviselés tartalma tekintetében példálózó és nem taxatív jellegű. Az I. rendű felperes szolgáltatásának teljesítését elősegítő és átadott dolgokat a felek két csoportba osztották, az első csoportba a berendezési tárgyak, a másodikba pedig a szálloda épület és a helyiség tartozott. Rámutatott, hogy minden berendezésnek minősül, amely nem szállodaépület és üzemi konyha. Ez a következtetés levonható a szerződés 3.1.-3.3. pontjainak összevetéséből. A szállodaépület és üzemi konyha állagmegőrzésének kötelezettsége az I. rendű felperest oly módon terhelte, hogy az alperes által rendeltetésszerű használatra átadott alkalmas állapot folyamatos fenntartása és a szerződés megszűnésekor ugyanezen állapotban való visszaszolgáltatás az I. rendű felperes kötelezettsége volt azzal, hogy a természetes elhasználódást nem kellett figyelembe venni. Ez jelzi azt is, hogy az I. rendű felperes terhére esett az állagmegóvás munkálatainak költsége. Az I. rendű felperes által a perben becsatolt dokumentumokból megállapítható, hogy az abban foglalt értéknövelőként beállított tételek az I. rendű felperes által is elismerten kizárólag javítási, karbantartási és festési munkák voltak, amelyeket a szerződés 3.3. pontja szerint az I. rendű felperesnek kellett viselnie. A felperesek a jogalap nélküli gazdagodásnak az értéknövelő beruházások tényére alapított tételét sem bizonyították. Nem támasztották alá a munkák elvégzését, a felek szerződése pedig a felperesek keresetével kapcsolatos követelések elszámolását rendezi. A követelésre ezért a Ptk. 361. §-a nem alkalmazható, amely azért sem alapos, mert a haszonbérlet tárgyát képező berendezett szálloda és üzemi konyha szabad kapacitását az I. rendű felperes saját kockázatára volt jogosult hasznosítani, melynek költségei megtérültek. A felperes által megjelölt költségek egyike sem minősül értéknövelő beruházásnak, míg az épületgépészet csak azért került a berendezések közül kivételre, mert azok az épület alkotórészeként az állag megőrzésének a kötelezettsége alá tartoznak. A felperesek által megjelölt munkák nem a természetes elhasználódás következményének elhárítására, hanem a rendeltetésszerű használatot biztosító meghibásodások javítására, tisztítására vonatkoztak, mindezek az I. rendű felperes szerződési kötelezettségei közé tartoztak, de a felperesek azt sem bizonyították, hogy a

munkálatokra nem a harmadik személyek részéről történő értékesítéssel összefüggésben került sor, így nem helytálló az elsőfokú bíróságnak az alperest kötelező rendelkezése.

A fellebbezés megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján az irányadó jogszabályok helyes alkalmazásával helytálló érdemi döntést hozott, a határozatát a kereseti kérelem és az ellenkérelem valamennyi lényeges kérdésére kiterjedően részletesen megindokolta. A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének indoklásával maradéktalanul egyetért, ezért a Pp. 254. § (3) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján az elsőfokú bíróság ítéletének indokaira történő utalással a felperesek fellebbezésére tekintettel az alábbiakat emeli ki.

A felperesek a fellebbezésükben azt állították, hogy az elsőfokú bíróság az elsőfokú eljárás lényeges szabályait sértette meg, mert a bizonyítási kötelezettségre vonatkozó rendelkezéseket nem a jogszabályoknak megfelelően alkalmazta. Ennek alátámasztásaképpen arra hivatkoztak, hogy az alperes ténylegesen semmiben sem vitatta a felperes keresetében foglalt tényállításokat. A fentiekkel ellentétben a Fővárosi Ítéltábla megállapította, hogy a tárgyalás megnyitását követően az alperes részletes érdemi védekezést terjesztett elő, ennek tartalmát írásbeli beadványban is benyújtotta, amelyet a tárgyalási jegyzőkönyv tanúsága szerint a tárgyaláson szóban is előadott. Az alperes kifejezetten vitatta a felperesnek azt a tényállítását, hogy ígéretet tett az ingatlan 2008. év végéig történő üzemeltetésének lehetőségére. Állította, hogy felmondása hatályos volt, amely önmagában kizárta, hogy az I. rendű felperes az alperessel szemben a szerződés megszűnésével okozati összefüggésben kártérítési követelést érvényesítsen. Az alperes az I. rendű felperes tényelőadásával ellentétben kihangsúlyozta, hogy az I. rendű felperes által megjelölt költségek viselése nem az alperes kötelezettsége volt, mert sem a szerződésből, sem jogszabályból nem származott az alperesnek olyan kötelezettsége, amely az I. rendű felperes által megjelölt munkálatok elvégzésére, vagy azok költségeinek viselésére kötelezné. Vitatta az I. rendű felperes azon tényállítását is, hogy a felperes által elvégzett bármely beruházás az ingatlan forgalmi értékét növelő hatással járt. A szerződés 3.5. pontja kapcsán utalt arra, hogy az ott meghatározott kártérítési felelősség kifejezetten harmadik személyekkel szembeni mentesítési kötelezettségre vonatkozik. Előadta, hogy a felperes kötelezettsége volt minden olyan esemény és cselekmény megakadályozása, amely a természetes elhasználódásnál súlyosabb változást okoz a szálloda állagában, ezt jelentette a szálloda állagának megőrzési kötelezettségét tartalmazó szerződéses rendelkezés, így az ennek elmulasztásával kapcsolatos költségeket a felperesnek kell viselnie. Az eredeti állapot fenntartása a felperes kötelezettsége

volt, és az ezzel kapcsolatos költségek is őt terhelik, míg a lift és a kazán üzemeltetése szükségszerűen együtt járt a szerződés teljesítésével.

A fentiek alapján a felperesek az elsőfokú eljárásban keletkezett okiratok tartalmával ellentétesen állítják a fellebbezésükben, hogy az alperes az I. rendű felperes által előadott és a kereset alapjául szolgáló tényeket nem tette vitássá, ezért nem helytálló az a hivatkozásuk sem, hogy az elsőfokú bíróságnak lehetősége lett volna a Pp. 163. § (2) bekezdése alapján a kereset alapjául szolgáló tények körében a további bizonyítást mellőzni.

A per 2011. január 18-án megtartott első tárgyalásán az I. rendű felperes a keresetét a Pp. 138. §-ában foglaltak szerint előadta, míg az alperes az I. rendű felperes nyilatkozatát követően a Pp. 139. §-ának megfelelően az érdemi védekezését előterjesztette. Előadta a védekezés alapjául szolgáló tényeket, és az I. rendű felperes által addig szolgáltatott bizonyítási eszközöket kiegészítette az alperes által lényegesnek ítélt bizonyítékokkal, így csatolta a per tárgyát képező szerződés A/1. számú mellékletét.

A Pp. 163. § (2) bekezdésében foglalt feltételek fennállásának hiányában az elsőfokú bíróságnak a Pp. 3. § (3) bekezdése alapján tájékoztatnia kell a feleket a jogvita eldöntése érdekében a bizonyításra szoruló tényekről, a bizonyítási teherről, illetve a bizonyítás sikertelenségének következményeiről. Az elsőfokú bíróság - kitérve a felperes kereseti kérelmét alátámasztó, az ügy eldöntése szempontjából lényeges tényekre - az alperes érdemi ellenkérelmének előadását követően, a felperes tényállításait vitató alperesi nyilatkozat ismeretében tájékoztatta a feleket a bizonyítási kötelezettségről, a bizonyítási teherről és a bizonyítás sikertelenségének jogkövetkezményeiről, majd a Pp. 141. § (2) bekezdésében foglaltakkal összhangban, és a mulasztás jogkövetkezményeire történő figyelmeztetés mellett a teljesítésre megfelelő harminc nap határidőt biztosítva hívta fel az I. rendű felperest, hogy bizonyítékait jelölje meg, bizonyítási indítványait terjessze elő. Kétségtelen, hogy az I. rendű felperes a keresetlevélben a szakértői bizonyítás indítványozásának lehetőségét kilátásba helyezte, és azt is jelezte, hogy a szerződéssel kapcsolatos tények vitatása esetén tanúk kihallgatását fogja kérni, azonban a felperes fenti nyilatkozatai határozott bizonyítási indítványként nem értékelhetők, és az elsőfokú bíróság az ítéletének indokolásában helytállóan utalt arra, hogy azok a Pp. 167. § (1) bekezdésében foglalt feltételeknek sem felelnek meg, mert a keresetlevélben a tanúk nevét és címét, amelyről idézhetők, nem jelölte meg. Nem helytálló a felperesnek az az állítása sem, hogy a keresetlevélben a bizonyítási indítványt meghatározott személyekre szólóan, nevesítetten előterjesztette, mert nem az elsőfokú bíróság eljárási kötelezettsége, hogy a felperes által indítványozott tanúk nevét és idézhető címét a keresetlevél mellékleteiből felkutassa. A keresetlevélben feltételesen kilátásba helyezett

bizonyítási indítvány pedig eleve nem utalt arra, hogy a tanúk idézéséhez szükséges adatok a beadvány mellékleteiben fellelhetők.

Az elsőfokú bíróságnak a per első tárgyalásán közölt tájékoztatása a felperes által becsatolt okiratok tartalmával összhangban állt, mert az írásba foglalt szerződés tartalmával ellentétes tényállításokat a Pp. 164. § (1) bekezdése értelmében - figyelemmel az alperes által előadott ellenkérelemre - a felperesnek kellett bizonyítania. A felperes kötelezettségét képezte annak bizonyítása is, hogy a felek között az írásba foglalt okirattal alátámasztott tartalmú feltételektől eltérő megállapodások jöttek létre, amelyet a felperes a Pp. 190. §-ában szabályozott okirati bizonyítás hiányában tanúvallomásokkal tudott volna alátámasztani.

Az elsőfokú bíróság által 2011. január 18. napján közölt harminc napos határidő a tárgyaláson jelenlévő I. rendű felperessel szemben a Pp. 219. § (3) bekezdése értelmében 2011. január 18-án annak kihirdetésével egyidejűleg kezdetét vette, azonban az I. rendű felperes a 2011. február 21-én benyújtott beadványában az elsőfokú bíróság felhívásában foglaltaknak nem tett eleget, kizárólag annyit közölt, hogy a kereset összecszerűségének megállapítása szakértői bizonyítással lehetséges, és indítványozta, hogy az elsőfokú bíróság az alperes kártérítési felelősségét „közbenső részítéletben” állapítsa meg. A felperesek a további bizonyítási indítványaikat közel két hónappal az elsőfokú bíróság által megjelölt harminc napos határidő elteltét követően, már csak a 2011. április 15-én megtartott folytatólagos tárgyalási határnapon terjesztették elő. A határidő elmulasztásának a jogkövetkezményeit a felperes személyében beállott perbeli jogutódlás sem érintette, mert a Pp. 62. § (3) bekezdése szerint a jogutód a perből elbocsátott jogelődjének úgy lép a helyébe, hogy a jogelőd elbocsátásáig végzett perbeli cselekmények, így az elsőfokú bíróság 2011. január 18-án kihirdetett végzése vele szemben is hatályosak.

A Pp. 3. § (4) bekezdése szerint az elsőfokú bíróság köteles mellőzni a bizonyítás elrendelését, ha a fél a bizonyítási indítványt neki felróható okból elkéssetten terjeszti elő. A bíróság végzésének teljesítése és a mulasztás jogkövetkezményeinek alkalmazása alól a felpereseket nem mentesíti az a feltevésük, hogy az elsőfokú bíróság eljárási cselekményei a Pp. 164. § (1) bekezdésének és 3. § (3) bekezdésének nem felel meg, így alaptalanul hivatkoztak arra, hogy mindezt az elsőfokú bíróság tudomására hozták. Az elsőfokú bíróságnak az első tárgyaláson közölt tájékoztatása - figyelemmel a kereset és az érdemi ellenkérelem tartalmára - a felek által vitássá tett és bizonyításra szoruló tényeket a további eljárási cselekmények teljesítéséhez szükséges módon megjelölte, így az elsőfokú bíróság a Pp. 3. § (3) bekezdésében foglalt eljárási szabályokat nem sértette meg. Mindezekre tekintettel az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésének a Pp. 252. § (2) bekezdésében foglalt feltételei nem álltak fenn, ezért a Fővárosi Ítéltábla a felperesek fellebbezését - figyelemmel a keresetre és az érdemi ellenkérelemre - az

elsőfokú eljárás során szolgáltatott bizonyítékok teljességének egybevetett értékelése alapján bírálta el.

Az elsőfokú bíróság az ítéletének indokolásában rögzítette, hogy a felek közötti jogviszonyban a feleket megillető jogosultságokat és kötelezettségeket az általuk megkötött szerződés tartalma alapján állapította meg. Kétségtelen, hogy az elsőfokú bíróság a vállalkozási szerződésnek elnevezett megállapodással létrejött jogviszonyt a Ptk. XXXIII. fejezetében nevesített egyes szerződésekre tekintettel nem minősítette. Mindez azonban az elsőfokú bíróság érdemi döntésének helytállóságát önmagában nem érinti, mert a felek jogviszonyára irányadó írásbeli szerződésben foglalt feltételek a jogviszony minden lényeges elemét tartalmazták. Helytálló a felpereseknek az a megállapítása, hogy a felperes a szerződésben elsődlegesen tevékenységek ellátására, míg az alperes díj fizetésre vállalt kötelezettséget, így a felek jellemző szolgáltatási kötelezettségeinek alapulvételével közöttük a Ptk. 474. §-ában szabályozott megbízási szerződés jött létre. A Ptk. 479. § (1) bekezdése értelmében az ügy ellátásával felmerült költségek a megbízót terhelik, azonban a Ptk. szabályozásának diszpozitív jellegéből következően a felek ettől eltérően is megállapodhatnak. A szerződés a tevékenység ellátásával kapcsolatos költségeknek a felek közötti megosztását pontosan tartalmazta, míg az elsőfokú bíróság a döntését a felek kötelmi jogviszonyára irányadó szerződés rendelkezéseinek a Ptk. 207. § (1) bekezdésében foglaltakkal összhangban álló értelmezésével hozta meg. A felperes a szerződés 2.1.1. pontjában kifejezett kötelezettséget vállalt a közüzemi díjak fizetésére, míg a 4.2. pont utolsó fordulata egyértelműen tartalmazta, hogy az alperes által fizetendő pénzbeli ellenszolgáltatás magában foglalta az energiafogyasztás költségét is. Az elsőfokú bíróság ezért helyesen állapította meg, hogy az I. rendű felperest nem illette meg a jogosultság a villamos energia fogyasztás címén kifizetett 17.356.169 forint visszatérítésére, míg értékelhető bizonyíték hiányában nem állapítható meg, hogy a szerződésnek a fent idézett rendelkezéseit a felek módosították. A felpereseknek a kifizetések megtámadására vonatkozó nyilatkozata nem értelmezhető, mert az energia szolgáltatási díj teljesítése - a Ptk. 199. §-ában foglaltakat is figyelembe véve - nem tekinthető olyan kötelmet keletkeztető szerződéses nyilatkozatnak, amely a Ptk. 199. §-a alapján alkalmazandó 210. § (1) bekezdése értelmében megtámadható.

A felperesek a fellebbezésükben állították, hogy nem a felmondás jogszerűségét kifogásolták, és a kártérítési követelésük azon a szerződésszegésen alapult, hogy a felek között bár létrejött megállapodás a kiürítési határidő meghosszabbítására, az alperes a szerződést három hónapra mondta fel. Az elsőfokú bíróság ezzel szemben helytállóan vizsgálta, hogy az alperes felmondása a felperessel szemben mennyiben volt hatályos, mert ha a felmondás a szerződést a Ptk. 321. § (1) bekezdése szerint a jövőre nézve megszünteti, a szerződés megszűnésével okozati összefüggésben követelt kártérítés nem lehet megalapozott. A felperes a kereset alátámasztásaképpen arra hivatkozott, hogy a felek a kiürítési határidő 2008.

december 31-ei időpontjában megállapodtak, amely nem jelent mást, mint hogy a felek a szerződés tartamát a Ptk. 240. § (1) bekezdése szerint módosítva annak megszűnését 2008. december 31. napjával állapították meg. Ilyen megállapodás mellett azonban a szerződés ezt megelőző időpontra hatályosan nem mondható fel, így nem tévedett az elsőfokú bíróság, amikor a felperesek kártérítési követelését elsődlegesen abból a szempontból vizsgálta, hogy az alperes kilencven napos felmondási idő mellett közölt felmondása a felek között hatályban volt szerződést megszüntette-e. Az elsőfokú bíróság a 2008. június 25-ei és július 10-ei jognyilatkozatokat rögzítő emlékeztetők tartalmának értékelésével helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy az alperes részéről eljáró személyek nem tettek olyan nyilatkozatot, amelyből a felperes által állított megállapodás létrejötte kétségtelenül megállapítható, ezért az alperesnek a szerződés rendelkezései szerint közölt hatályos felmondása a felek közötti szerződést 2008. október 30-i hatállyal megszüntette. A fenti indokok alapján az elsőfokú bíróság helytállóan jutott arra a jogi következtetésre, hogy a szerződés megszűnését követő időszakra a felpereseket az alperessel szemben nem illeti meg a jogosultság a kártérítés követelésére.

A szerződés 3.2. pontja szerint a birtokba bocsátás napjától kezdődően az I. rendű felperes kötelezettsége volt a berendezések fenntartásáról, kezeléséről és őrzéséről saját költségén gondoskodni, míg az épületgépészeti berendezések tekintetében kizárólag a hibák, sérülések javítását hárították át az alperesre, ezért az elsőfokú bíróság a szerződés rendelkezéseinek okszerű értelmezésével jutott arra a következtetésre, hogy a kazánüzyleti díj összegét az I. rendű felperesnek kellett viselnie, amelyet nem háríthat át az alperesre. Az elsőfokú bíróság a zuhanykabinok, szobai ágyak, nyílászárók javítása, festési munkák, villanszerelések és burkolat javítások költségeivel kapcsolatos kereseti kérelem tekintetében a szerződés 3.2., 3.3. és 3.4. pontjait is helyesen értelmezte. A felperesek állításával szemben nem állapítható az meg, hogy jogosultak ezeket a költségeket az alperestől követelni, és a felperesek nem bizonyították azt a tényállításukat sem, hogy az alperes alkalmazottainak jogellenes magatartásával okozati összefüggésben merültek fel javítási, helyreállítási többletköltségek.

A fenti indokokra tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének az alperest marasztaló nem fellebbezett rendelkezését nem érintve a fellebbezett rendelkezését a Pp. 253. § (2) bekezdése értelmében - a Pp. 254. § (3) bekezdése alapján utalással annak helyes indokaira - helybenhagyta.

A felperesek fellebbezése eredménytelen maradt, ezért a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 239. §-a szerint alkalmazandó 78. § (1) bekezdése és a 82. § (1) bekezdése alapján egyetemlegesen marasztalta a felpereseket a másodfokú eljárásban felmerült perköltség megfizetésére. A Fővárosi Ítéltábla az alperes ügyvédi munkadíjban felmerülő másodfokú perköltségét a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi

költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3), (5) és (6) bekezdésének, valamint a 4/A. § (1) bekezdésének alkalmazásával állapította meg.

A felperesek illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illeték megfizetéséről szóló rendelkezés az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 74. § (3) bekezdése szerint alkalmazandó 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdésén alapul.

Budapest, 2012. április 17.

. Koday Zsuzsanna s.k.
a tanács elnöke

Dr. Bleier Judit s.k.
s.k.
előadó bíró

Dr. Volein Anna
bíró