

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Presser Zoltán Tibor ügyvéd (.....) által képviselt (.....) felperesnek a (felszámolóbiztos;) által képviselt alperes elleni kártérítés iránti perében a Székesfehérvári Törvényszék 2013. február 7-én kelt 18.G.40.174/2010/59. sorszámú végzésével kijavított, 2013. január 7-én kelt 18.G.40.174/2010/58. számú ítéletével szemben a felperes fellebbezése folytán - nyilvános tárgyaláson - meghozta a következő

Ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, a fellebbezett rendelkezését - a perköltségre és az illetékre is kiterjedően - megváltoztatja és az alperest további 59.337.344 (ötvenkilencmillió-háromszázharminchétezer-háromszáznegyvennégy) forint és ennek 2011. január 28-tól 2013. június 30-ig a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat 7 %-kal, 2013. július 1-től a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett naptári fél év első napján érvényes jegybanki alapkamat 8 %-kal növelt mértékű késedelmi kamata megfizetésére kötelezi.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 2.000.000 (kettőmillió) forint + áfa összegű ügyvédi munkadíjból és 262.000 (kettőszázhatvankettőezer) forint előlegezett szakértői díjból álló első- és másodfokú együttes perköltséget, valamint az államnak külön felhívásra 3.175.000 (hárommillió-százhetvenötezer) forint le nem rótt illetéket.

Kötelezi a felperest, hogy az államnak külön felhívásra fizessen meg 225.000 (kettőszázhuszonötezer) forint le nem rótt kereseti részilletéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás:

A fellebbezés elbírálása szempontjából irányadó tényállás szerint a felperes, mint bérbeadó és az alperes, mint bérlő között 5 év határozott időre sütőipari-, gyártási-, raktározási és kereskedelmi tevékenység céljából 2008. július 28-án bérleti

szerződés jött létre a felperes tulajdonát képező helyrajzi számú, összesen 1 ha 998 m² területű ingatlan szerződés 2. számú mellékletében megjelölt részének (továbbiakban bérlemény) bérletére nézve. A havi bérleti díjat 6.800 euró forint ellenértéke + áfa összegben határozták meg azzal, az eurót mindig az esedékességet megelőző hónap 15. napján irányadó deviza vételi árfolyamán kell forintra átszámítani. A bérlő a bérleti jogviszony első két évére a 163.200 euró + áfa bérleti díjat előre volt köteles megfizetni. A II/8. pontban a bérbeadó szavatolt azért, a bérlemény a teljes bérleti idő alatt alkalmas a rendeltetésszerű használatra. Kikötötték, ha a bérbeadó az itt meghatározott kötelezettségét nem teljesíti, a bérlőt megilleti a rendkívüli felmondás, amellyel a szerződést azonnali hatállyal megszüntetheti. A II/11. pont értelmében a bérlő köteles saját költségén a bérleményt a bérleti jogviszony teljes időtartama alatt tisztán tartani, karbantartani, állapotát megőrizni, köteles továbbá elvégeztetni az állagmegóváshoz szükséges valamennyi állagfenntartási munkát, valamint a bérleményben jelentkező hibákat kijavítani. A II/12. pont szerint a bérlőnek gondoskodni kell arról, a bérleményben folytatott tevékenysége a bérlet teljes időtartama alatt megfeleljen a vonatkozó építési-, tűzvédelmi-, környezetvédelmi - (talaj-, víz-, levegő-, zaj- és rezgésvédelem) munkabiztonsági-, vagyonvédelmi-, egészségügyi-, higiéniai- és az üzemeltetéssel kapcsolatos valamennyi egyéb hatósági előírásnak. A IV/1. pont értelmében a bérlő 20.400 euró (3 havi bérleti díj) forintnak megfelelő ellenértékű óvadékot megfizetett a bérbeadónak. A VI/1. pont értelmében a bérbeadót előzetes felszólítást követően rendkívüli felmondási jog illette meg arra az esetre, ha a bérlő a bérfizetési kötelezettségének határidőre nem tesz eleget, az ingatlant nem rendeltetésének megfelelően használja, abban kárt okoz. A VI/4. pont rögzítette, a bérleti szerződés megszűnésekor a bérlő a bérleményt köteles kiüríteni, és azt az eredeti működőképes állapotában a bérbeadónak átadni. Eredeti állapotnak a birtokba adáskori állapotot tekintették azzal a megszorítással, a rendeltetésszerű használatból eredő természetes elhasználódás okán keletkezett állagromlást a bérlő nem köteles kijavítani.

A szerződés 2008. augusztus 15-én lépett hatályba. Az alperes a bérleményt birtokba vette, a bérleti díjat a jogviszony első két évére megfizette.

Az alperes 2010. június 15-én felszólította a felperest a felszólításhoz mellékelt, hibalistán megjelölt ingatlanban keletkezett hibák 30 napon belüli kijavítására ki, mivel az ingatlan ezen hibák következtében jelenleg rendeltetésszerű használatra nem alkalmas. A felsorolt hibák jelentős része tetőbeázással függött össze, de a beázáson túlmenően az épület padozata is hiányos volt, rosszul takarítható, az ingatlanban a lisztraktár fala penészedett, a tető csatornarendszere szétrohadt, a nyílászárók szétrohadtak, a kazánházban a szennyvíz feltört, mert a lefolyó elavult rendszerű volt.

A felperes a felszólítást követően javította a tetőt és kitisztította az ereszcsonatát.

Az alperes 2010. június 25-én kelt levelével ismételten felszólította a felperest a hibák 2010. július 21-ig kijavítására, majd újabb felszólítást intézett a felpereshez, melyben további 15 nap határidőt adott az állagot veszélyeztető hibák javítására. 2010. július 28-án kelt újabb felszólításában azt közölte, a gőzkazán is meghibásodott, ennek következtében a gyártási tevékenysége korlátozottá vált. A hiba javítására 3 nap határidőt adott a felperesnek.

Az alperes 2010. augusztus 16-án a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondta arra hivatkozással, az ingatlan rendeltetésszerű használatra nem alkalmas, a felperes felszólítás ellenére a hibákat nem javította ki.

Ugyanezen a napon a felperes is felmondással élt a szerződés VI/1. pontja alapján.

Az alperes a felmondást követően az ingatlanból kiköltözött, 2010. szeptember 1-jén az ingatlan kulcsait is átadta a felperesnek.

A bérleti szerződés 2 éves időtartama alatt az alperes nem végezte el a szerződés II/11. pontjában kötelezettségévé tett szokásos mértékű karbantartási munkákat (oldalfalak festése, padozatjavítás, tisztasági-, higiéniai-, felületkezelési munkák, meglévő acélszerkezetek kisebb javítása, záruk javítása, nyílászárók tömítése, javítása, szúnyogháló felszerelése, szigetelt vezeték közvetlen falhoronyba szerelése, termosztátok felszerelése, csővezeték bontás, PVC-lefolyó szerelése, csaptelepek felszerelése, WC öblítőtartály felszerelése).

A felmondáskor az ingatlan elhanyagolt, takarítatlan állapotban volt. Nem gondoskodott arról sem, a megváltozott jogszabályi környezetnek megfelelően a bérelt ingatlan péküzemi célú használatra alkalmas legyen, nem tett eleget a szerződés II/12. pontjában foglalt kötelezettségének, nem végezte el a kazán karbantartását, évenkénti savazását.

A felperes 2010. december 31-én előterjesztett, többször módosított, 75.283.623 forint és járulékaira leszállított keresetében az alperest elmaradt haszon címén 59.337.344 forint és ennek a bérleti jogviszony középarányos időpontjától a megfizetésig járó késedelmi kamatai, a karbantartási munkák elmulasztása és a kiköltözés folytán keletkezett kár címén 13.164.841 forint és ennek a tényleges birtokbaadás 2010. november 10-i napjától kifizetésig járó késedelmi kamatai, továbbá kötbér címén 2.781.438 forint, valamint perköltség megfizetésére kérte kötelezni.

Előadta, az alperes a határozott időre szóló bérleti szerződést jogellenesen mondta fel. Mindazok a hibák, amelyekre felmondását alapította, az alperes

szerződésszegő magatartásának a következménye. A szerződés II/11. és II/12. pontjának megszegése következtében került ugyanis az ingatlan elhanyagolt, rendeltetésének meg nem felelő állapotba. A szerződés megszűnése tehát az alperes szerződésszegésére vezethető vissza, ezért felmondása nem volt jogszerű, a Ptk. 318 §-a, valamint 339. §-a alapján köteles szerződésszegésével neki okozott kárt megtéríteni, valamint a szerződés szerinti kötbért megfizetni.

Az elmaradt haszon összezszerúségét a 2010. július 15-én érvényes deviza vételi árfolyamon számolva a határozott idejű bérleti szerződésből ki nem fizetett 32 havi bérleti díjjal azonos összegben jelölte meg, mivel figyelembe vette, az alperes 3 havi bérleti díjjal egyező összeget (20.400 eurónak megfelelő forint összeg) óvadékként megfizetett. E körben előadta, az alperes a 2010. júniusi első felszólítását megelőzően soha nem jelezte, felújítási munkálatok váltak szükségessé. Az alperes a kiköltözés során a legjelentősebb károkat a sütőtérben okozta azzal, a betonba ágyazott gépeket kisserelte, a kisserelés következtében a padozat hiányos, járólapozni kell. A hibák kijavítására nem került sor, mert nem áll rendelkezésre az a pénzösszeg, amivel a hibákat ki tudná javítani. Ennek következtében az üzemet sem tudja kiadni, mivel az így használhatatlan. A pénzeszköz hiányában a kazáncsere sem történt meg, azt az alperes annyira megrongálta, cserére szorul.

A karbantartási munkák elmaradásával és a kiköltözéssel összefüggésben felmerült kára összegét árajánlatok alapján határozta meg azzal, ezen kártétel az ingatlannak a bérbeadáskori állapotára való helyreállításához szükséges költség és a kazánjavítás költségéből tevődik össze.

A keresetlevél benyújtásával egyidejűleg illetékfeljegyzési jog engedélyezését kérte arra hivatkozva, az alperes szerződésszegése miatt jelenleg bevétellel nem rendelkezik.

(Az elsőfokú bíróság a felperes részére illetékfeljegyzési jogot engedélyezett.)

Az okozott károk pontos mértékének meghatározására, annak megállapítására, az épület jelen állapotában szerkezetiileg alkalmas-e sütőipari tevékenység folytatására igazságügyi szakértő kirendelését indítványozta.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Állította, szerződésszegést nem követett el, a felmondása jogszerű volt. Az ingatlan a felmondáskor rendeltetésszerű használatra nem volt alkalmas, a felperest a hibák kijavítására, a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot helyreállítására felszólította, azonban ennek a felszólításnak a megadott határidőben nem tett eleget, így jogszerűen élt a szerződésben rögzített azonnali hatályú felmondási jogával. Jogszerű felmondás folytán kárfelelőssége nem áll fenn. A kereset összezszerúségét is vitatta, egyebek mellett állítva, a bérleményben kárt nem okozott.

A felperes felmondása tekintetében arra hivatkozott, az hatálytalan, mivel azt előzetes írásbeli felszólítás nem előzte meg.

Az elsőfokú bíróság 2011. szeptember 15-én kelt 20. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyvbe foglalt végzésével tájékoztatta a felperest, ő köteles bizonyítani, az alperes a bérleti szerződést jogellenesen mondta fel, az alperes kötelezettsége volt a karbantartási munkák elvégzése, ennek az alperes nem tett eleget, és ezáltal kárt okozott, továbbá a gépek kiszerezése megtörténtét és ennek nyomán keletkezett kárt, továbbá köteles bizonyítani az általa megjelölt kártérítés összegszerűségét is. Felhívta felperest bizonyítási indítványa előterjesztésére.

Az elsőfokú bíróság tanú- és szakértői bizonyítást folytatott. Tanúként meghallgatta, alperes korábbi pékszakmában jártas tanácsadóját, a bérleti szerződést ellenjegyző ügyvédet, személyesen meghallgatta továbbá felperesi ügyvezetőt, valamint alperesi ügyvezetőt.

A felperes indítványára kirendelt igazságügyi szakértő feladatává tette egyebek mellett annak megállapítását, a bérlemény jelen állapotában alkalmas-e péküzemként üzemeltetésre, ha nem milyen hiányosságok miatt nem, e hiányosságok milyen összegű ráfordítással küszöbölhetők ki, és lehet-e újra péküzemként használni az ingatlant.

Az részéről eljáró igazságügyi szakértő és felkért élelmiszer-biztonsági igazságügyi szakértő által készített együttes szakértői vélemény előterjesztésére 2012. március 7-én került sor.

A szakvélemény szerint a helyszíni szemlén rögzített állapotok alapján a bérlet tárgyát képező épületegyüttes nem alkalmas péküzemként való üzemeltetésre. Nem felel meg az élelmiszer-vállalkozó tevékenység folytatásával szemben előírt, meghatározott jogszabályi követelményeknek. Kijavítási igényként a 2008. augusztus 15-i birtokbaadási állapothoz viszonyítottnak, mintegy az akkori működési feltételrendszer folytatásaként bruttó 10.445.849 forint kijavítási igény rendelhető. Az éves kazánsavazás elvégeztetésének elmulasztása következtében bekövetkezett károsodás összege 590.000 forintban került meghatározásra. Rögzítették, a tetőszigetelési- és tető vízelvezetési rendszerek avultságából adódó hibák tartoznak az épületfenntartási körbe, az összes többi üzemeltetői (bérelői) feladatkörbe tartozó.

A felperes a szakvéleményt összességében elfogadta, utalva arra, a szakvélemény által bizonyított, az alperes a rendes és rendkívüli karbantartási munkákat nem csak elhanyagolta, hanem el is mulasztotta, az ingatlan állagának romlása az alperesnek róható fel.

Az alperes a szakvéleményt nem fogadta el. Az elsőfokú bíróság többszöri felhívását követően a szakvélemény megalapozatlanságának alátámasztására 2012. május 30-án építész és statikus magántervező szakvéleményét csatolta.

Az elsőfokú bíróság a 2013. február 7-én kelt 59. sorszámu végzésével kijavított 2013. január 7-én kelt 18.G.40.174/2010/58. számú ítéletével kötelezte az alperest 11.035.850 forint, ezen összeg után 2010. november 10-től a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat 7 %-kal növelt összegű késedelmi kamat, továbbá 1.370.000 forint perköltség felperesnek, 810.000 forint le nem rótt illeték államnak megfizetésére. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte az alperest az államnak 90.000 forint illeték megfizetésére. Az ítélet indokolásában megállapította, az alperes az őt terhelő karbantartási munkálatok elvégzését elmulasztotta, és nem végezte el a megváltozott jogszabályi előírásoknak megfelelő szükséges munkálatokat sem. Az ingatlant elhanyagolta, ott komoly takarítási, tisztasági, karbantartási hiányosságok mutatkoztak. Az alperestől elvárható lett volna, az üzemszerű működés érdekében mindent megtegyen, kellő időt biztosítva felperesnek az őt terhelő javítások elvégzéséhez, s kellő időben (a rendeltetésszerű használatra alkalmatlan állapot kialakulását megelőzően) felhívja a felperes figyelmét a hibák keletkezésére. Az ingatlan szerződésszerű használatra alkalmatlan állapota az alperes legalábbis gondatlan magatartása következtében állt elő. A Ptk. 4. § (4) bekezdése értelmében saját felróható magatartására előnyök szerzése végett senki nem hivatkozhat, erre figyelemmel az alperes felmondása jogellenes volt. A Ptk. 318. §-a szerint alkalmazandó Ptk. 339. §-a alapján köteles a károsult felperes kárát megtéríteni.

Rámutatott, az összepszerűség körében, mivel a felperest a bizonyítási teherről, a bizonyítandó tényekről és ezek elmulasztásának következményeiről tájékoztatta, a felperes tisztában volt azzal, követelése összepszerűségének bizonyítása őt terheli, azonban e kötelezettségének csak részben tett eleget. Nem bizonyította elmaradt haszon címén követelt kárának az összegét. Az nem vitás, a bérleti szerződés határozott idejű volt, és a felmondás idején abból 3 év volt hátra. Azonban az elmaradt haszon, mint kár nem egyezik meg a bérleti szerződés hátralévő részére esedékes bérleti díj összegével. Elmaradt haszon címén annyi időre esedékes elmaradt bérleti díj állapítható meg kártérítésként, amennyi idő - az alperes által okozott károsodás következtében - ahhoz szükséges, az ingatlant rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozzák, s ekként újrahasznosítása megtörténhet, illetve megtörténik, s az újrahasznosításból származó bevétele a bérleti díj összegétől elmarad. A felperes arra hivatkozott, nincs anyagi lehetősége az ingatlan helyreállításához. Az a körülmény, a felperes milyen tevékenységet folytat, miből származik bevétele, hogyan tud gondoskodni az ingatlan további hasznosításáról alperes felelősségi körén kívül esik. Mindezek következtében a felperes elmaradt haszon címén előterjesztett követelése összepszerűsége nem bizonyított, ezért az erre irányuló kereseti kérelmet elutasította.

Az alperes kiköltözéssel kapcsolatosan előterjesztett kártérítési igényét és a kötbér követelést szintén megalapozatlannak tekintette, e körben a keresetet ugyancsak elutasította.

Megalapozottnak találta a bérbeadáskori állapot helyreállításával összefüggésben előterjesztett kártérítési igényt a szakértői véleményben foglaltak szerint 11.035.850 forint (10.445.849 + 590.000) összegben.

Az ítélet keresetet 59.337.344 forint és járulékai tekintetében elutasító rendelkezésével szemben a felperes fellebbezett jogi képviselő útján. A fellebbezését 2013. március 28-án a 2011. és 2012. évi mérlege csatolásával kiegészítette. Az ítélet részbeni megváltoztatását, az alperes további 59.337.344 forint megfizetésére kötelezését, valamint a megváltozott pernyertességével arányos perköltségben marasztalását kérte. Előadta, a Ptk. 355. § (4) bekezdése és a kommentár szerint az elmaradt haszon az az érték, amivel a károsult vagyona gyarapodott volna akkor, ha a károsító magatartás nem következett volna be. Az elsőfokú bíróság mérlegelési és értékelési hatáskörét messze túllépte azzal, olyan feltételtől tette függővé az elmaradt haszon megítélését, amelyet jogszabály nem ír elő, továbbá olyan feltételek teljesítését várta el tőle, amelyekre nem köteles. Már az első fokú eljárásban is hivatkozott arra, fizetési nehézségekkel küzd, egyedüli bevételi forrása a megkötött bérleti szerződésből befolyó bérleti díj volt, más bevétellel nem rendelkezik. Ezt alperes sem vitatta, így e körben bizonyítási kötelezettség nem terhelte. Az elsőfokú bíróság illetékfeljegyzési jogot engedélyezett részére, amely gazdasági társaságok esetében gyakorlatilag fizetéseképtelenséggel fenyegető helyzetet jelent. Több alkalommal kijelentette, az ingatlant nem tudja saját erőből felújítani. A kirendelt szakértő is megállapította, az ingatlan jelenleg a céljára nem hasznosítható. Fényképfelvételek bizonyítják, az ingatlan bérbeadásra jelenleg alkalmatlan.

Az alperes ingatlan állagával kapcsolatos károkozása az ítéletből ugyanakkor egyértelműen megállapítható. Ebből fakadóan a károk kijavításáig az ingatlan rendeltetésszerűen nem használható, bérbe nem adható, a kárenyhítési kötelezettségének nem tud eleget tenni. Kérdésként fogalmazta meg, ha van kár az ingatlanban, amely a hasznosítást lehetetlenné teszi, és azt nem tudta kijavítani pénz hiányában, mit tehetett volna a kiadás érdekében. Törvényes képviselője többször említette személyesen, az ingatlant hirdeti ingatlanforgalmazóknál bérbeadás céljára, ezt a tényt sem vitatta alperes.

A bérleti díj mértékét és a bérleti szerződés pontos lejárátát a felek okiratban rögzítették, így az elmaradt haszon mértékének bizonyítása az okirat becsatolásával megtörtént, azt alperes sem cáfolta. Hangsúlyozta, a bérleti jogviszonyból származó bevétel kizárólag az alperesnek felróható magatartásból hiúsult meg, így a kártérítés ezen mértéke, és ok-okozati összefüggése megállapítható. Az elmaradt haszon tekintetében a jogalap fennálltát az elsőfokú bíróság is megállapította. Az összegaszerűség pedig aggálymentesen és forintra pontosan megállapítható a bérleti szerződésből, az időtartam és a havi bérleti díj szorzataként, így e tekintetben sem lehet bizonytalanság a kártérítés megítélésében. Csatolta a 2011. és 2012. évi egyszerűsített éves beszámolót annak igazolására, nincs fedezete a hibák kijavítására önerőből alperesi teljesítés hiányában, így az elsőfokú bíróság ez irányú érvelése valótlán. A 2011. évi mérleg szerint a felperes 2011. december 31-én 27.635.000 forint befektetett eszközzel, 1.291.000 forint forgóeszközzel, ezen belül

1.212.000 forint követeléssel és 58.000 forint pénzeszközzel rendelkezett, mérleg szerinti eredménye -3.896.000 forint volt. A 2012. évi mérleg az előző évihez képest lényeges eltérést nem mutat, az eszköz- és forrásoldal összege a korábbi 28.968.000 forinthez képest 28.446.000 forintra csökkent.

(Az alperes az ítélet meghozatalát követően, 2013. június 12-én felszámolás alá került.)

Az alperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezés korlátai között bírálta felül, s a fellebbezést az alábbiakra megalapozottnak találta.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) tartalmaz szabályozást a helyiségbérletre is.

A 36. § (1) bekezdése a helyiségek bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére nézve főszabályként a lakásbérlet szabályait rendeli megfelelően alkalmazni.

Az Ltv. 2014. március 14-ig hatályban volt 2. § (1) bekezdése értelmében a bérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő szerződése határozott időre is létrehozhatta. A (2) bekezdés értelmében a szerződés alapján a bérbeadó köteles volt a helyiséget a bérlő használatába adni, a bérlő pedig a használatért bért fizetni.

A 23. § (2) bekezdése úgy rendelkezik, a határozott időre szóló bérleti jog a szerződésben meghatározott idő elteltével szűnik meg.

A 23. § (1) bekezdés c) pontja szerint pedig a szerződés az arra jogosult felmondásával is megszűnik.

Az 1. § (3) bekezdése az Ltv-ben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit rendeli alkalmazni.

2014. március 14-ig az egyes személyek vagyoni és személyi viszonyait a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) szabályozta, mely a kártérítési felelősségre nézve is rendelkezést tartalmazott.

A 318. § (1) bekezdése szerint a szerződésszegésért való kártérítési felelősségre is alkalmazandó 339. § (1) bekezdése úgy rendelkezett, aki másnak jogellenesen kárt okoz, köteles azt megtéríteni. Mentesül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

A 340. § (1) bekezdése előírta, a károsult kár elhárítása, illetőleg csökkentése érdekében úgy köteles eljárni, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. Nem kell megtéríteni a kárnak azt a részét, amely abból származott, hogy a károsult e kötelezettségének nem tett eleget.

A 355. § (4) bekezdése kimondta, kártérítés címén a károkozó körülmény folytán a károsult vagyonában beállott értékcsökkenést és az elmaradt vagyoni előnyt, továbbá azt a kárpótlást vagy költséget kell megtéríteni, amely a károsultat ért vagyoni és nem vagyoni hátrány csökkentéséhez vagy kiküszöböléséhez szükséges.

Az idézett rendelkezésekből leszűrhető, a határozott időre kötött helyiségbérleti szerződés a határozott idő elteltével szűnik meg, ezen időpontig a bérlő jogosult a bérlemény használatára és köteles a bérleti díj fizetésére. Amennyiben azonban a szerződő felek valamely körülmény bekövetkezte esetére a szerződésben felmondási jogot biztosítanak a bérlőnek, a bérleti jogviszony határozott idő előtti megszűnésének joghatása kiváltására csakis a felmondási jog jogszerű, szerződésszerű gyakorlása alkalmas. Ha a bérlő a felmondási jogot nem szerződésszerűen gyakorolja, s a bérlemény birtokával, használatával felhagy, a bérleti díj fizetési kötelezettségének a bérleti jogviszony még hátralévő része tekintetében nem tesz eleget, a bérbeadóval szemben kártérítési felelősség, ennek keretén belül a jogellenes felmondása folytán elmaradt bérleti díj, mint elmaradt vagyoni előny egészének, illetőleg részbeni megtérítésének kötelezettsége terheli.

Az adott ügyben a felek a 2008. július 28-i, öt év határozott időre létrejött bérleti szerződésben a bérlő alperes részére rendkívüli felmondási jogot biztosítottak arra az esetre, amennyiben a bérbeadó felperes a bérleti időszak alatt nem biztosítja a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas voltát.

Az elsőfokú bíróság az ítéletének nem fellebbezett marasztaló részéhez kapcsolódóan, illetve annak alapjául tényként állapította meg, hogy az ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmatlanná tétele az alperes terhére róható, az alperes jogellenesen mondta fel a határozott idejű bérleti szerződést.

Az elmaradt haszonra vonatkozó kártérítési igény mibenléte tekintetében azonban tévedésben volt, ezért az összegszerűség bizonyítatlanságára hivatkozva megalapozatlanul utasította el a kereseti igényt.

A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint a határozott idejű bérleti szerződés jogellenes felmondása folytán a felperes elesett a hátralévő 32 havi bérleti díjtól, amelynek megfizetését alperestől megalapozottan követelheti. A perbeli tényállás mellett ugyanis nem lett volna figyelmen kívül hagyható, hogy az illetékfeljegyzési joga jogosult felperes azon okból nem volt képes kárenyhítési kötelezettségének, a bérlemény minél előbbi hasznosítási kötelezettségének eleget tenni, mert az alperes a perben azt a felperesi, utóbb szakvélemény által alátámasztott állítást, miszerint a felróható magatartásának a következménye a bérlet tárgyát képező épületegyüttes péküzemként való üzemeltetésre való alkalmatlansága, mindvégig vitássá tette, s az üzemeltetésre való alkalmassá tételhez szükséges költségek megtérítésétől következetesen elzárkózott.

A felperes a keresetét az elmaradt haszonösszege körében a 2012. november 13-i 57. sorszámu jegyzőkönyvbe foglaltan pontosította, mely jegyzőkönyvet az alperes 2012. november 27-én kézhez vett. Az alperes ezt követően nyilatkozatot egyáltalán nem tett, az elmaradt haszon követelést összegezésében nem vitatta, így a felperes által megjelölt hónapok számát, és az euróban meghatározott bérleti díj forintra történő átszámításának helyességét sem.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezését a perkölségre és az illetékre is kiterjedően a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta, és az alperest további 59.337.344 forint, és ennek 2011. június 28-tól a megfizetésig járó Ptk. 301/A. § (2) bekezdése szerinti késedelmi kamata megfizetésére kötelezte.

A felperes eredményre vezetett fellebbezése folytán a pernyertesség-pervesztesség aránya megváltozott, ezért a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján az alperest kötelezte a felperes 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja, (5)-(6) bekezdése, valamint 4/A. §-a alkalmazásával megállapított, a kifejtett jogi képviselői munkával arányban álló 1.480.000 forint + áfa összegű és 520.000 forint + áfa összegű, összesen 2.000.000 forint + áfa összegű ügyvédi munkadíjból, továbbá 262.000 forint előlegezett szakértői díjból álló első- és másodfokú együttes perkölsége megfizetésére.

A Fővárosi Ítéltábla szintén a pernyertesség-pervesztesség megváltozott arányára tekintettel a Pp. 78. § (1) bekezdése, valamint a 6/1986 (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján az alperest kötelezte a felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 675.000 forint kereseti részilleték és 2.500.000 forint fellebbezési eljárási illeték (együttesen 3.175.000 forint le nem rótt illeték) államnak megfizetésére.

A felperes a Pp. 78. § (1) bekezdése, valamint a 6/1986 (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján köteles az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt kereseti

illeték pervesztességével arányos részének, 225.000 forint kereseti részilletéknek az államnak megfizetésére.

Budapest, 2014. május 16.

. Rózsa Éva s.k.
a tanács elnöke

Dr. Rutkai Éva s.k.
előadó bíró

. Molnár József s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:
Oláhné Sárközi Veronika
bírószági ügyintéző